

## KALLELSE

### Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 13 januari 2014
Tid	Kl. 15.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén
Gruppmöte	Kl. 14.00 Orminge M, FP, C, KD
Gruppmöte	Kl. 14.00 Kummelberget S, MP, V

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut, anmälan	
	<b>Förslag till kommunfullmäktige</b>	
4.	Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län KFKS 2014/1-201 Direkt kommunstyrelsen	
5.	Detaljplan för Lännbohöjden, Fidravägen 21, fastigheten Erstavik 26:19 i Fisksätra, Saltsjöbaden <i>Antagande</i> KFKS 2007/72-214, KSSU § 256, MSN 343	
6.	Exploateringsavtal för Lännbohöjden, Fidravägen 21, Erstavik 26:19 Fisksätra KFKS 2011/127-251, KSSU § 257	
7.	Ändring av investeringsbeslut för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan KFKS 2013/742-040, KSSU § 260	
8.	Tomträttsavtal Älta 10:62 Oxelvägen KFKS 2013/759-284, KSSU § 263	

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden, Saltsjöbaden KFKS 2013/673-256, KSSU § 265	
	<b>Egna beslutsärenden</b>	
10.	Strukturplan för västra Sicklaön KFKS 2013/231-219, KSSU § 255	
11.	Tilläggsavtal anläggningsarrende fastigheten Erstavik 26:1, anläggning för radio- och telekommunikation KFKS 2013/531-253, KSSU § 262	
12.	Tillägg till tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978, LSS-boende KFKS 2013/217-284, KSSU § 264	
13.	Hysesreducering för Samskolan, Saltsjöbaden KFKS 2013/671-289, KSSU § 275	
14.	Informationssäkerhetspolicy KFKS 2013/754-001, KSAU § 173	
15.	Förlängning av avtal med Tieto KFKS 2009/627-055, KSAU § 174	
16.	Upphandling av IT-arbetsplatsrelaterad utrustning KFKS 2013/33-050, KSAU § 175	
17.	Ridverksamheten i Nacka kommun <i>Information</i> KFKS 2013/674-485, KSAU § 176	
18.	Revisionsskrivelse om brister i underlag för beslut om mål och budget 2014-2016 <i>Yttrande till revisorerna</i> KFKS 2013/182-040, KSAU § 177	
19.	Analys av näringslivet i Nacka kommun <i>Information</i> KFKS 2013/750-149, KSAU § 178	
20.	Delegation av beslutanderätt i upphandlingar till Stockholms inköpscentral KFKS 2014/6-050 Direkt kommunstyrelsen	
21.	Val av ny ersättare (M) till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för tiden intill utgången av 2014, bordlagt KS 16/12-13	

Nr	Ärende	Noteringar
22.	Val av ny ledamot (M) till kommunstyrelsens arbetsutskott för tiden intill utgången av 2014, bordlagt KS 16/12-13	
23.	Val av ny ledamot (M) till kommunstyrelsens verksamhetsutskott för tiden intill utgången av 2014, bordlagt KS 16/12-13	
24.	Val av 1 ombud och 1 ersättare vid bolagsstämma med Nacka Stadshus AB fr.o.m. ordinarie bolagsstämma 2014 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2015	
25.	Val av 1 ombud och 1 ersättare vid bolagsstämma med Nacka Energi AB fr.o.m. ordinarie bolagsstämma 2014 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2015	
26.	Val av 1 ombud och 1 ersättare vid bolagsstämma med Nacka Energi Försäljnings AB fr.o.m. ordinarie bolagsstämma 2014 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2015	
27.	Val av 1 ombud och 1 ersättare vid bolagsstämma med Nysätra Fastighets AB fr.o.m. ordinarie bolagsstämma 2014 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2015	
28.	Val av 1 ombud och 1 ersättare vid bolagsstämma med Saltsjö Pir AB fr.o.m. ordinarie bolagsstämma 2014 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2015	
29.	Val av 1 ombud i Boo Energi Ekonomisk förening fr.o.m. årsmöte 2014 t.o.m. årsmöte 2015	
30.	Val av 1 ombud vid bolagsstämmor med Kommentusgruppen för 2014	
31.	Val av 1 ombud och 1 ersättare vid bolagsstämmor med AB Vårlyjus (bolag för drift av hem för vård eller boende för barn och ungdomar "HVB-hem") fr.o.m. bolagsstämman 2014 t.o.m. bolagsstämman 2015	
32.	Val av 1 ombud och 1 ersättare till Sweden Green Building Councils årsstämma 2014	
33.	Val av 1 ombud och 1 ersättare till Filmpool Stockholm-Mälardalen ekonomisk förenings årsstämma 2014	



Nr	Ärende	Noteringar
34.	Övriga frågor	

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 171

## Anmälningar

### Beslut




Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.

### Handlingar i ärendet

Anmälningar KSAU 2013-12-17

Ärende	Åtgärd/ansvar
<b>Inbjudningar</b>	
Inbjudan – sociala insatsgrupper, 23 januari	
<b>Rapporter</b>	
Reserapport Edge Cities Network 2013	Annika Londono
<b>Cirkulär, SKL</b>	
Cirkulär 13:51	
Cirkulär 13:65	
Cirkulär 13:68	
Cirkulär 13:69	
<b>Övrigt</b>	
Internrevision – granskning av bistånd mm	Lena Dahlstedt

-----

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

17 december 2013

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 254

## Delegationsbeslut

### Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.




#### Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2013-12-17

Ärende	Ansvarig
Delegationsbeslut mark	Markchefen Jonas Nylander
Delegationsbeslut exploatering, sep lista	Mark- och exploateringschefen Ulf Crichton

#### Delegationsbeslut exploatering

Datum	Nr	Typ av beslut	Stadsbyggnadsprojekt	Fastighet/-er
2013-11-	19	Avtal om förtida tillträde, projekt Lokomobilvägen	9217	Sicklaön 368:2
2013-11-12		Uppsägning av arrendeavtal		Björknäs 1:1
2013-11-12		Uppsägning av arrendeavtal		Nacka Björknäs 1:30

-----

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

§ 172

## Delegationsbeslut

### Beslut




Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.

### Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSAU 2013-12-17

Ärende	Ansvarig
Kommungemensam dokumenthanteringsplan för inköpsprocessen dnr: KFKS 2013/668-004	Administrativ direktör Mats Bohman (arkivarie Helena Lindahl)
Gallringsbeslut för kommuninvånarregistret KIR dnr: KFKS 2013/745-008	Administrativ direktör Mats Bohman (arkivarie Amanda Bartak)

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## **Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige godkänner de två ingångna avtalen om utbyggnaden av tunnelbana;

1. ”Huvudavtal – avtal om genomförande av tunnelbanans utbyggnad enligt 2013 års Stockholmsförhandling”
2. ”Delprojektavtal - avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling”.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att stadsledningskontoret under 2014 ska redovisa en risk- och konsekvensanalys, som sedan kontinuerligt ska följas upp och redovisas i samband med bokslut eller om något särskilt inträffar.

### **Sammanfattning**

2013 års Stockholmsförhandling har resulterat i att det nu föreligger avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka, Järfälla/Barkarby och Arenastaden via Hagastaden. Inklusiv tunnelbanetåg är det en investering på 25,7 miljarder kronor som Nacka medfinansierar med 850 miljoner kronor. Enligt planerna startar bygget av tunnelbanan till Nacka år 2018 och det första tåget ska rulla år 2025. Utbyggnaden av tunnelbanan medför ett åtagande för kommunen att säkerställa att det kommer att byggas minst 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030.

### **Ärendet**

Stockholm och Nacka växer kraftigt och behovet av att bo och enkelt kunna resa i vardagen ökar. Bostadsbristen i Stockholms län hämmar tillväxten då den leder till lägre sysselsättning och hämmad produktion. De stora samhällsekonomiska vinster ett ökat bostadsbyggande



ger ska därmed inte underskattas. En utbyggnad av tunnelbanan innebär en avsevärd förbättring för stora delar av tunnelbanenätet med tätare trafik och minskad sårbarhet. Den gör det dessutom möjligt för ökat hållbart bostadsbyggande.

Västra Sicklaön är en del av den centrala regionkärnan men saknar kollektivtrafikmässiga förutsättningar för att fullt ut kunna erbjuda stadsliv i omedelbar närhet till både vatten och natur. Området har unika möjligheter till en högkvalitativ boendemiljö blandad med attraktiva arbetsplatser och offentliga rum för möten människor emellan.

## **Nacka fortsätter att bygga stad på västra Sicklaön**

Under de senaste 20 åren har bebyggelsen i området kring gränsen mellan Stockholms stad och Nacka kommun vuxit samman mer och mer. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till på västra Sicklaön och Nacka kommun vill fortsätta den utveckling. Västra Sicklaön ska vara en tät och levande stadsdel. Under hösten har kommunen bedrivit ett brett och öppet visionsarbete där ca 5000 Nackabor, eller ca 5% av Nacka kommuns befolkning, har tyckt till om vad som ska känneteckna framtidens stad i Nacka. Visionen kommer att antas politiskt under våren 2014.

## **Tidigare beslut om utbyggnad av tunnelbana till Nacka**

Den 11 juni 2012, § 144, beslutade Nacka kommunfullmäktige att ställa sig bakom planeringen för att förverkliga en utbyggnad av tunnelbanans Blå linje till Nacka. Kommunfullmäktige angav följande: ”I en första etapp byggs tunnelbanan till Nacka Centrum. I en andra etapp byggs vidare till Orminge. Kommunen ska verka för en snabb utbyggnad och målsättningen är att etapp 1 kan öppna för trafik senast 2021. Kommunen ska verka för att arbetet drivs på ett sätt så att investeringskostnaderna pressas och blir rimliga utifrån bl.a. internationella jämförelser. Den utförliga beskrivningen i Översiktsplan 2012 om tunnelbanans betydelse för Nackas utveckling samt kommunstyrelsens beslut i ärendet 23 april 2012 noteras.”

Utifrån överenskommelsen om Nackametron, som ärendet då kallades, inrättade kommunstyrelsen ett tunnelbaneutskott som skulle leda och styra Nacka kommuns medverkan i detta historiskt viktiga projekt. Tunnelbaneutskottets uppgifter övertogs från december 2012 av det då nyinrättade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

## **Stockholmsförhandlingen 2013**

Regeringen tillsatte 28 februari 2013 det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling<sup>1</sup>. Dess uppdrag var att säkerställa att tunnelbanan snabbt byggs ut samordnat med en ökad bostadsbebyggelse för största möjliga samhällsekonomiska nytta. I uppdraget ingick även att lämna förslag på finansiering genom höjda och bredare intäkter från trängselskatt och olika

---

<sup>1</sup> Kommittédirektiv 2013:22, Utbyggnad av tunnelbana och ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län



former av medfinansiering. Parter i förhandlingarna är staten, Stockholms läns landsting, Stockholm stad, Nacka kommun, Järfälla kommun och Solna stad.

Förhandlingarna resulterade den 11 november 2013 i en principöverenskommelse om utbyggnad av tunnelbana till Nacka, Arenastaden och Barkarby och samt att blå linje byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med grön linje för kraftigt ökad kapacitet genom centrala Stockholm. I överenskommelsen ingick att kommunerna ska se till att det uppförs 78 000 nya bostäder i tunnelbanans närområde fram till år 2030.

Under hösten har arbetet fortsatt för att genomföra principöverenskommelsen i ett huvudavtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län och ett delprojektavtal per tillkommande sträckning av tunnelbanan. För Nackas del innebär det att kommunen ingår i ett delprojekt om tunnelbana från Kungsträdgården till Nacka Centrum och från Kungsträdgården till Gullmarsplan/Söderort, med gemensam station i Sofia. På sträckningen mot Nacka kommer det efter Sofia att bli stationer vid Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Centrum.

Avtalen undertecknades den 7 januari 2014.

## **Avtalens innehåll**

För att genomföra utbyggnaden av tunnelbanan avsätts projektmedel på 25,7 miljarder kronor. I den summan ingår 6,2 miljarder kronor för de fordon som ska trafikera de utbyggda spåren. Nacka medfinansierar projektet med 850 miljoner kronor. De ekonomiska konsekvenserna beskrivs nedan under rubriken "Ekonomiska konsekvenser". Alla belopp anges i prisnivån januari 2013. I kommunens åtagande ingår också att förskottera staten med 333 miljoner kronor. Återbetalning av förskotterade medel sker dels 2025, dels 2030 under förutsättning att Nacka vid dessa etapper fullföljt sitt åtagande för bostadsbyggande, dock senast år 2035.

Utbyggnaden av tunnelbanan och tillkommande bostadsbyggande regleras av två avtal, ett huvudavtal med grundläggande och gemensamma bestämmelser för samtliga tillkommande tunnelbanesträckningar och tre delprojektavtal, ett för varje delprojekt.

## **Huvudavtalet**

Huvudavtalet lägger inledningsvis fast att tunnelbanan, som är det mest utnyttjade färdmedlet i Stockholm, är hårt belastad i de centrala delarna och att spårkapaciteten under högtrafik utnyttjas i stort sett maximalt. Vidare konstateras att effekterna av att Stockholm växer också syns på bostadsmarknaden så att det i länet finns en brist på bostäder. Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet blir därmed en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta utvecklas på ett positivt sätt. Den spårbundna kollektivtrafiken är central



då det behövs en utbyggd kapacitetsstark kollektivtrafik som möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Sammantaget innebär avtalet att kommunerna åtar sig att själva eller genom annan bostadsexploator uppföra 78 000 bostäder.

Utifrån dessa grundläggande förutsättningar definieras sedan finansiering, ansvar för risker och fördyring, markåtkomst, samarbetsformer och olika ansvarsfrågor. Landstinget ansvarar för genomförandet av utbyggnaden av tunnelbanan och därpå följande drift och underhåll.

### **Nackas delprojektavtal**

För delprojektavtalet om utbyggnad av tunnelbanan från Kungsträdgården till dels Nacka Centrum, dels Gullmarsplan/Söderort beräknas investeringskostnaden, exklusive depå och fordon, till ca 12,5 miljarder kronor. Summan är uppdelad på; etapp 1 (Kungsträdgården – Sofia) 2 miljarder kronor, etapp 2 (Sofia – Nacka Centrum) 6,7 miljarder kronor, och etapp 3 (Sofia – Gullmarsplan/Söderort) 3,8 miljarder kronor.

Nacka kommun åtar sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploator uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030, med en genomsnittlig takt av 800 nya bostäder per år, räknat från 2014. Som nya bostäder räknas endast de som finns med i planer som antagits från 1 januari 2014. Vidare ska Nacka kommun bidra till att utrymme för tunnelbanedepå kan skapas.

### **Styrning av tunnelbaneutbyggnaden**

Utbyggnaden av tunnelbanan styrs på två nivåer, en *styrelse* med representanter för staten, landstinget och de fyra berörda kommunerna och tre *delprojektstyrelser*. Till *styrelsen* utser varje kommun en ledamot och en ersättare. Styrelsen ska huvudsakligen hantera principiella frågor med överblick över samtliga delprojekt och bostadsbyggande. Denna styrelse leds av staten. Nacka kommuns val av ledamot och ersättare hanteras i separat ärende i kommunfullmäktige, i direkt anslutning till detta ärende.

*Delprojektstyrelserna* består av två representanter vardera från tjänstemannaorganisationen inom landstinget och berörda kommuner. Representanter från staten medverkar vid behov. Respektive delprojektstyrelse leds av landstinget. Stadsdirektören utser Nackas representanter.

Landstinget ska också tillsätta en partssammansatt styrgrupp för genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden, till vilken kommunerna och staten ska utse tjänstemannarepresentanter som ska tillföra kompetens som är viktig i genomförandet.

### **Konsekvenser och risker**

Avtalen innebär ett omfattande åtagande när det gäller att få fram nya bostäder samt planering och byggande av såväl ”hård som mjuk” infrastruktur i form av allmänna anläggningar,

teknisk försörjning och övrig samhällsservice som till exempel förskolor och skolor. För att kvoten mellan dag- och nattbefolkning ska behållas behöver också lokaler för arbetsplatser, verksamheter och kommersiell service tillkomma.

De ekonomiska och organisatoriska förutsättningarna för detta behöver analyseras och utvecklas ytterligare. Stadsledningskontoret kommer under 2014 redovisa en risk- och konsekvensanalys, som kontinuerligt ska följas upp och redovisas i samband bokslut eller om något särskilt inträffar.

## Ekonomiska konsekvenser

Avtalen innebär att Nacka kommun förbinder sig att medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan till ett belopp om 850 miljoner kronor. I avtalen ingår att kommunen tagit ställning till att också medfinansiera en eventuell fördyring på upp till 15% eller 97 miljoner kronor för Nackas del, innan kommunfullmäktige måste ges tillfälle att ta ställning till projektets fortsättning. Nacka kommun ska också förskottera för staten med 333 miljoner kronor. Förskotteringen betalas tillbaka i förhållande till bostadsutbyggnaden. Samtliga belopp är angivna i prisläge januari 2013.

Nedan sammanfattas de delar som omfattar Nackas finansiella åtagande i **löpande priser** enligt avtalets bilaga 1 tabell 4.

Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summa
Medfinansiering	-42	-43	-77	-113	-126	-135	-137	-140	-143	-38						-994
Förskottering					-230	-156				211					233	58
<b>Summa</b>	<b>-42</b>	<b>-43</b>	<b>-77</b>	<b>-113</b>	<b>-356</b>	<b>-291</b>	<b>-137</b>	<b>-140</b>	<b>-143</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>233</b>	<b>-936</b>

Stadsledningskontoret bedömer att kommunens utgifter för medfinansieringen huvudsakligen täcks av exploateringsbidrag från ny bebyggelse, med viss komplettering från realvinster vid markförsäljning där kommunen exploaterar på egen mark.

Tunnelbana till Nacka med tillhörande 13 500 lägenheter innehåller flera ekonomiska konsekvenser. Exempelvis beräknas kommunens skatteintäkter öka med nära 50 procent. Samtidigt kommer det att krävas investeringar i välfärdsfastigheter, finansiering av välfärdstjänster och infrastruktur vid sidan om tunnelbanan. Stadsledningskontoret kommer under 2014 att ta fram mer heltäckande beräkningar kring de ekonomiska konsekvenserna kring stadsutvecklingen på västra Sicklaön, inklusive bland annat kostnader för tunnelbanan och andra investeringar, exploateringsbidrag från ny bebyggelse och ökade skatteintäkter.

Bostadstillväxten som tunnelbanans utbyggnad medför ger också stora samhällsekonomiska vinster vilket inte ska underskattas.



## Detta händer nu

Arbetet i Nacka kommun kommer att bedrivas från stadsdirektörens ledningsgrupp för territoriefrågor, som kontinuerligt rapporterar till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

När det gäller säkerställandet av åtagandet att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön kommer visionen för staden i Nacka att antas politiskt under början av 2014, för att sedan förankras internt och externt. Den väl underbyggda visionen anger en tydlig inriktning och en bas att stå på tillsammans med bland annat strukturplanen för västra Sicklaön, för det fortsatta arbetet med att utveckla Nackasamhället.

Under första halvan av 2014 kommer den kontinuerliga uppföljning av stadsutvecklingen på västra Sicklaön att utvecklas för att ange vad som ska följas upp, av vem och hur. Även de ekonomiska konsekvenserna, både investeringar och förväntade intäkter, kommer att utredas; allt för att säkerställa att Nacka kommun kan minska riskerna kring tunnelbanöverenskommelsen och öka möjligheterna att framgångsrikt fortsätta att bygga stad på västra Sicklaön.

## Bilagor

1. Huvudavtal - Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling.
2. Delprojektavtal - Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling: Tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör

Dag Björklund  
Teknisk direktör

2014-01-07

## Huvudavtal

### Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling

#### Parter

1. Staten, genom 2013 års Stockholmsförhandling
2. Stockholms läns landsting
3. Stockholms stad
4. Nacka kommun
5. Solna stad
6. Järfälla kommun

Staten, genom 2013 års Stockholmsförhandling, Stockholms läns landsting, Stockholm stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun benämns nedan enskilt för "Part", och gemensamt för "Parterna". Stockholm, Nacka, Solna och Järfälla benämns nedan enskilt för "Kommun(en)", och gemensamt för "Kommunerna". Stockholms läns landsting benämns nedan enskilt för "Landstinget". Staten, genom 2013 års Stockholmsförhandling, benämns nedan enskilt för "Staten".

#### 1. Inledning

I Stockholmsregionen finns nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad och länet har en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av Sveriges yta. Befolkningen växer med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,5 miljoner år 2022. Den höga befolkningstätheten möjliggör resurseffektiva lösningar och en effektiv arbetsmarknadsregion. Det regionala transportsystemets snabbhet och tillförlitlighet är av central betydelse för näringslivets möjlighet att utveckla sin internationella konkurrenskraft och därmed motivera sin verksamhet i landet. Tillväxten i regionen ställer således krav på utbyggnad av transportinfrastrukturen och effektiva kollektivtrafiktransporter.

Spårkapaciteten i tunnelbanan utnyttjas under högtrafik i stort sett maximalt redan idag. Tunnelbanan är det mest utnyttjade färdmedlet i Stockholm och är hårt belastad i de centrala delarna. Vid störningar uppstår lätt överbelastningar. Effekterna av att Stockholm växer syns också på bostadsmarknaden. I länet finns en brist på bostäder.

Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet är sålunda en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta utvecklas på ett positivt sätt.

En förutsättning för att kunna bygga det stora antalet bostäder i regionen som behövs är att ha ett kollektivtrafiksystem som kan möta detta behov. Den spårbundna kollektivtrafiken är här central då det behövs en utbyggd kapacitetsstark kollektivtrafik.

Regeringen har den 28 februari 2013 beslutat om kommittédirektiv (2013:22, Utbyggnad av tunnelbana och ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län) som gett förhandlingsperson i uppdrag att genomföra en förhandling om Stockholms läns infrastruktur i syfte att åstadkomma en utbyggnad av tunnelbanan.

Med anledning av detta arbete har Parterna beslutat sig för att ingå detta Avtal inför det fortsatta arbetet med tunnelbanans utbyggnad.

En tunnelbaneutbyggnad i denna omfattning möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Den ökade bostadsbebyggelsen sker inte bara längs utbyggda delar av tunnelbanan utan längs hela den kapacitetsförstärkta tunnelbanelinjen. Sammantaget innebär Avtalet att Kommunerna åtar sig att själva eller genom annan bostadsexploator uppföra 78 000 bostäder i berörd geografi. För precisering hänvisas till respektive Delprojektavtal.

Som en förutsättning för finansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan finns även med förändrade och breddade trängselskatter som alla Parter står bakom. Intäkterna från trängselskatter är beräknade utifrån att trängselskatt införs på Essingeleden från och med 2016 (max-taxa 30 kronor) och att skatten på den nuvarande zonen höjs från och med 2016 (max-taxa 35 kronor). Maxtaxan per dygn höjs till 105 kronor.

Medel motsvarande intäkter från trängselskatt i Stockholms län, efter avdrag för system- och administrationskostnader, används till finansiering av infrastrukturinvesteringar i länet. Regeringen bereder förslag om trängselskatt i Stockholms län med regionen och andra berörda intressenter, myndigheter m.fl. Medel motsvarande trängselskatten i Stockholms län finansierar merparten av Förbifart Stockholm och också vissa regionala projekt i enlighet med Stockholmsöverenskommelsen från 2009 som också förutsätter att trängselskatt tas ut på Essingeleden från och med 2022. Medel motsvarande de höjda och breddade intäkter, som innefattas av denna överenskommelse, innebär även att medel motsvarande trängselskatt i Stockholms län kommer att bidra till finansieringen av tunnelbanans utbyggnad.

Parterna finansierar utbyggnaden av tunnelbanan. Hela utbyggnaden av tunnelbanan genomförs till en investeringskostnad om 19 500 miljoner kronor. Därutöver finansierar Landstinget fordon och depåer till ett belopp om 6 200 miljoner kronor. Tillsammans med investeringen i utbyggnad av tunnelbanan uppgår de samlade investeringarna till 25 700 miljoner kronor.

## 2. Definitioner

2.1 I detta Avtal ska följande begrepp ha den innebörd som framgår nedan:

Avtalet:	avser Huvudavtalet, inklusive bilaga 1-3 samt tillhörande underbilagor
Huvudavtal:	avser texten i detta dokument, exklusive bilagor
Delprojektavtal:	avser avtal med bl.a. bilagor om finansiering och medfinansiering samt bostadsbyggande för respektive Delprojekt, som ska träffas av berörda Parter

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Genomförandeavtal:  | har den innebörd som framgår av texten i punkt 4.3  |
| Styrelsen:          | har den betydelsen som framgår av texten i punkt 11.2 i   |
| Delprojektstyrelse: | har den innebörd som framgår av texten i punkt 11.2 ii  |
| Projektet:          | har den innebörd som framgår av texten i punkt 3.1  |
| Delprojekt:         | avser respektive utbyggnadsdel/sträcka som framgår av Punkten 3.2 i-iii   |
| Projektmedel:       | avser sådana medel som Parterna förbundit sig att enligt detta Avtal och Bilaga 1 till Delprojektavtalen tillskjuta för genomförande av Projektet respektive Delprojekt |
| Rapporten:          | Underhandsrapporter från Trafikförvaltningen vid Stockholms läns landsting till Statens förhandlingspersoner 2013-06-05 (SL-2013-00510)                                 |
- 2.2 När det i detta Avtal hänvisas till kostnader och intäkter, är sådana kostnader och intäkter angivna i 2013 års prisnivå (januari). Samtliga intäkter och kostnader ska räknas om med KPI.
- 2.3 Till detta Huvudavtal biläggs Delprojektavtalen, med följande likalydande underbilagor till respektive Delprojektavtal:
- Bilaga 1, Investerings och finansieringsplan
  - Bilaga 2, Förskotteringsplan till avtal
  - Bilaga 3, Tidplan för utbyggnaden

Om det förekommer motstridigheter i de handlingar som tillsammans utgör Avtalet ska texten i Huvudavtalet äga företräde framför texten i Delprojektavtal. Vid eventuella motstridigheter mellan bilagorna till detta Huvudavtal och/eller mellan ovan nämnda underbilagor till Delprojektavtal gäller att om en specifik uppgift i visst dokument motsäger en generell uppgift i ett annat dokument ska den specifika uppgiften äga företräde.

### 3. Syfte och geografisk omfattning m.m.

- 3.1 Syftet med detta Avtal är att övergripande reglera förutsättningarna för tunnelbanans utbyggnad, fordon och depåer samt depåanslutningar, finansieringen av utbyggnaden, grundläggande förhållanden mellan Parterna vid genomförandet av tunnelbanans utbyggnad samt anslutningar till övriga trafikslag. ("Projektet").

Delprojekten för tunnelbanans utbyggnad kommer att planläggas antingen med detaljplan, enligt plan- och bygglagen, PBL, eller med både detaljplan och järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg. Den slutliga linjedragningen av tunnelbanelinjer och stationsvalet ska göras i samråd med berörda Parter inom ramen för planläggningen.

Avtalet och respektive Delprojektavtal gäller från dess ikraftträdande och intill dess att samtliga Delprojekt genomförts respektive Parternas övriga åtaganden enligt Avtalet



och Delprojektavtal fullgjorts, såvida inte Avtalet eller Delprojektavtal upphör i förtid med stöd av vad som anges i Avtalet eller Delprojektavtal.

### 3.2 Projektet omfattar tre Delprojekt enligt nedan:

- i. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort i enlighet med sträckningsalternativ nr 6 respektive 6c enligt Rapporten. Utbyggnaden av tunnelbana till Nacka sker med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Centrum. Utbyggnaden av tunnelbanan till Gullmarsplan/Söderort sker med en station vid Sofia samt en ny station i anslutning till nuvarande station Gullmarsplan. Söder om Gullmarsplan är inriktningen att bygga en ny station i Söderstaden/Slakthuset och ansluta de nya spåren till nuvarande Hagsätragrenen norr om station Sockenplan. Som ovan nämnts avgörs dock slutlig sträckning inom ramen för planläggningsarbetet som ska omfatta studier och samråd även av alternativa sträckningar, exempelvis med en ny station under nuvarande station Globen och en anslutning till Hagsätragrenen norr om station Enskede Gård. Delprojektet är uppdelat i tre etapper vilka redovisas närmare i Delprojektavtalet. Investeringskostnaden, exklusive fordon och depå, för Delprojektet uppgår till cirka 12,5 miljarder kronor . Av detta avser cirka 2,0 miljarder kronor sträckan Kungsträdgården – Sofia (etapp 1), ca 6,7 miljarder kronor sträckan från Sofia – Nacka Centrum (etapp 2) och 3,8 miljarder kronor sträckan Sofia – Gullmarsplan/Söderort (etapp 3)
- ii. Utbyggnad av tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden. Delsträckan till Hagastaden byggs ut med spårinfrastruktur i enlighet med alternativ A med en trespårslösning vid Odenplan, enligt Rapporten, med stationer vid Hagastaden och Arenastaden samt med förberedelse för en eventuell tredje station mellan dessa. Denna lösning kan medge såväl en ny linje från Arenastaden till Odenplan som genomgående trafik till/från Arenastaden, som inte negativt påverkar nuvarande Gröna linjen. Som ovan nämnts avgörs dock slutlig sträckning inom ramen för planläggningsarbetet, innefattande studier och samråd även av alternativa sträckningar. Investeringskostnaden, exklusive fordon och depå, för denna sträcka uppgår till cirka 4,1 miljarder kronor . Av detta avser cirka 2,1 miljarder kronor delsträckan Odenplan – Hagastaden, medan cirka 2,0 miljarder kronor avser delsträckan från Hagastaden – Arenastaden.
- iii. Utbyggnad av tunnelbanan från Akalla till Barkarby station, med stationer i Barkarbystaden och Barkarby station/Stockholm Väst enligt Rapporten. Som ovan nämnts avgörs dock slutlig sträckning inom ramen för planläggningsarbetet, innefattande studier och samråd även av alternativa sträckningar. Investeringskostnaden, exklusive fordon och depå, för denna sträcka uppgår till ca 2,9 miljarder kronor.

3.3 För vart och ett av Delprojekten har det upprättats ett särskilt Delprojektavtal, vilka biläggs detta Huvudavtal. Dessa Delprojektavtal reglerar närmare de berörda Parternas respektive åtaganden. Parterna är medvetna om att det återstår ett flertal detaljer vad gäller tunnelbanans utbyggnad och slutliga dragning samt att detta ska lösas inom respektive Delprojekt. Parternas är överens om att den slutliga tunnelbaneutbyggnaden ska uppnå den nytta som överenskommelsen i detta Avtal utgår ifrån.

3.4 Inom Projektet och inom ramen för Projektmedel, men vid sidan av Delprojekten ingår det ett ansvar för Landstinget att genomföra inköp av fordon och utbyggnad av depåer och depåanslutningar till ett totalt belopp om 6 200 miljoner kronor, vilket ingår i den totala investeringskostnaden om 25 700 miljoner kronor.

- 3.5 Vid sidan av Projektet och utanför Projektmedel, men inom ramen för Avtalet ingår Kommunernas respektive åtagande gällande bostadsbyggande, vilka närmare regleras i respektive Delprojektavtal.

#### 4. Genomförande

- 4.1 Parterna är medvetna om att det är för tidigt att i detalj reglera hur Projektet och de underliggande Delprojekten ska genomföras. Parterna är dock överens om att nedanstående principer ska gälla för genomförandet. Om inget annat anges i detta Avtal ska samtliga åtgärder i 4.1 i–ix bekostas av Projektmedel.
- i. Landstinget ansvarar för och planerar och genomför tunnelbanans utbyggnad.
  - ii. Landstinget ska planera för, projektera, upphandla och genomföra utbyggnaden av tunnelbanan till avsedd funktion. Detta inkluderar spåranläggning, stationer, biljetthallar, uppgångar till entré i gatuplan, hissar, rulltrappor med mera.
  - iii. Landstinget ska även svara för införskaffandet av fordon samt en utbyggnad av depåer och depåanslutningar till ett totalt belopp om 6 200 miljoner kronor.
  - iv. Landstinget ska i utbyggnaden säkerställa möjligheten till omstigning mellan spårbunden SL-trafik.
  - v. Landstinget svarar för att järnvägsplaner tas fram där så behövs vilka ska fastställas av Trafikverket.
  - vi. Landstinget ska ansvara för att erforderliga myndighetstillstånd, inklusive bygglov och miljötillstånd, söks för utbyggnaden av tunnelbanan. För det fall tillståndsansökningar kräver medverkan från annan Part åtar sig denne att biträda ansökan på lämpligt sätt.
  - vii. Berörd(a) Kommun(er) och Landstinget ska gemensamt ansvara för och sinsemellan jämnt dela på kostnaden för att möjliggöra omstigning mellan vägburen SL-trafik och tunnelbanan.
  - viii. Berörd(a) Kommun(er) ska ansvara för och själv bekosta anslutning av gång- och cykelvägar.
  - ix. Berörd(a) Kommun(er) ska ta fram erforderliga detaljplaner i nära samarbete med Projektet för tunnelbanans dragningar samt nödvändiga depåer, inklusive eventuella markanslutningar till spåranläggningar, och berörda Parter förbinder sig att verka för att planerna antas och vinner laga kraft. Plats för erforderliga schakt- och ovanjordsanläggningar samt arbetstunnlar ska beaktas vid planläggning. Detaljplanerna bekostas av Projektmedel till den del det huvudsakligen påkallas av Projektets genomförande.
  - x. Respektive Kommuns åtagande gällande bostadsbyggande regleras närmare i respektive Delprojektavtal. Kommuns åtagande gällande bostadsbyggande ingår inte i Projektmedel.
- 4.2 Parterna ska i Delprojektavtalen närmare reglera konsekvenserna av Projektet på befintlig trafik, Parternas anläggningar samt temporära trafikomläggningar. Kostnaderna för sådana åtgärder ska bekostas med Projektmedel.

- 4.3 Ett Genomförandeavtal mellan Landstinget och berörda Kommuner inom respektive Delprojekt ska tas fram, så snart som det är möjligt för godkännande i respektive Parts beslutande organ.

Genomförandeavtalet ska behandla principerna för genomförandet och ska precisera tidplan, investeringskostnader, standard, kvalitetsnivåer, lokalisering av stationer och uppgångar etc.

## 5. Markåtkomst

- 5.1 Landstinget åtar sig att med Projektmedel svara för den markåtkomst som behövs för utbyggnaden av tunnelbanan, dels under byggtiden, dels under drifttiden, innefattande mark för depåer, arbetstunnlar, teknikutrymmen, spåranslutningar och etableringsytor. För mark som ägs av annan Part gäller förutsättningar närmare reglerade i Delprojektavtalen.

## 6. Ägande

Avsikten är att samtliga anläggningar som ingår i utbyggnaden av tunnelbanan ska ägas av Landstinget.

## 7. Finansiering

- 7.1 Investeringskostnaderna för Projektet i sin helhet, d.v.s. kostnaderna för utbyggnad av tunnelbanan samt kostnaderna för inköp av fordon samt utbyggnad av depåer och depåanslutningar, beräknas till 25 700 miljoner kronor. Parterna ska gemensamt bidra till finansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan medan enbart Landstinget finansierar inköp av fordon och utbyggnad av depåer och depåanslutningar. Totalt för hela Projektet anges Parternas finansiering av Projektet enligt nedanstående fördelning (varvid noteras att Landstingets finansiering nedan inkluderar 6 200 miljoner kronor för fordon och depåer):

<b>Part</b>	<b>Belopp (miljoner kronor)</b>	<b>Procent (avrundat)</b>
Staten	13 650	53%
Landstinget	6 850	27%
Stockholm	2 950	11%
Nacka	850	3%
Solna	600	2%
Järfälla	800	3%

- 7.2 Parternas åtagande gällande finansiering och betalning regleras närmare i Delprojektavtal, bilagor 1 och 2.

## 8. Risk och fördyringar

- 8.1 Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 2 925 miljoner kronor ska bäras av Parterna i respektive Delprojekt enligt vad som framgår av Delprojektavtalens bilaga 1, tabell 5.
- 8.2 Om kostnadsökningarna i förhållande till investeringsbeloppen i respektive Delprojekt understiger takbeloppen ska Staten, Landstinget och Stockholms stad omfördela sitt

åtagande till annat/andra Delprojekt där de är medfinansierare, där takbeloppet eventuellt överskrids.

Parterna ska, vid behov, se över och uppdatera bilaga 1 vid upprättande av Genomförandeavtalen, genomförd projektering samt i samband med upphandling av respektive Delprojekt.

- 8.3 Eventuell intäktsminskning från trängselskatten ska bäras av Staten.
- 8.4 Eventuella kostnadsminskningar i förhållande till investeringsbeloppen i respektive Delprojektavtal bilaga 1, ska tillgodoräknas de finansierande Parterna enligt vad som framgår av Delprojektavtalens bilaga 1.
- 8.5 Landstinget ansvarar för eventuella fördyringar som uppkommer genom fordon, depåer och depåanslutningar.

## 9. Tidplan

- 9.1 Första byggstart för Projektet bedöms kunna ske 2016, och sista färdigställande ca 2025. Preciserade tidpunkter anges i respektive Delprojektavtal. Tiden är exklusive tid för eventuella överklaganden.
- 9.2 Landstinget åtar sig att med Projektmedel upprätta ett förslag på huvudtidplan för Projektet och för varje Delprojekt upprätta en mer preciserad tidplan som fastställs i respektive Genomförandeavtal. Tidplanerna ska upprättas i samverkan med berörda Parter.
- 9.3 Parterna åtar sig att snarast ingå Genomförandeavtal för Delprojekten vilka ska godkännas genom beslut i respektive Parts beslutande organ, som senare vinner laga kraft.
- 9.4 Parterna ska hålla varandra informerade om omständigheter som kan komma att påverka tidplanerna.
- 9.5 Parterna är medvetna om att planprocesser, tillståndprocesser och övriga processer, som en eventuell tillåtlighetsprövning, kan komma att påverka tidplanen.

## 10. Drift och underhåll

Landstinget är huvudman för tunnelbanan och kommer att ansvara för all trafik och anläggningar. Landstinget ansvarar även för drift, underhåll och förnyelse av samtliga anläggningar och fordon som ingår i utbyggnaden av tunnelbanan. Vid behov åtar sig Landstinget att tillse att avtal som reglerar övergången till kommunala anläggningar så som trappor, gångvägar m.m. ingås med berörd Kommun.

## 11. Organisation och samverkan

### Allmänt

- 11.1 För att möjliggöra utbyggnaden av tunnelbanan i tid och till en överenskommen kostnad krävs att samtliga Parter bemannar sin organisation med resurser i den omfattning som krävs för att genomföra Projektet.

- 11.2 Parternas samverkan ska huvudsakligen ske på två nivåer:
- i. Ett partssammansatt samverkansorgan ("Styrelsen") för principiella frågor med överblick över samtliga Delprojekt och bostadsbyggande med representanter från samtliga Parter.
  - ii. En styrelse för respektive Delprojekt ("Delprojektstyrelse"), med två representanter vardera från tjänstemannaorganisationen inom Landstinget och berörda Kommuner. Representanter från Staten medverkar vid behov. Respektive Delprojektstyrelse leds av Landstinget.

- 11.3 Landstinget ska tillsätta en partssammansatt styrgrupp för genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden som stöd i arbetet. Landstinget leder denna styrgrupp och Kommunerna samt Staten utser tjänstemannarepresentanter som tillför kompetens som är viktig i genomförandet.

Kommunerna ansvarar för att driva den formella planläggningen genom att ta fram detaljplaner enligt PBL.

- 11.4 Styrelsen respektive Delprojektstyrelsen kan besluta att representanter från andra intressenter ska kallas till och får närvara vid ett eller flera möten då så bedöms nödvändigt och lämpligt.

Parterna ska gemensamt verka för att allmänheten får den information som behövs i samband med genomförandet av Projektet eller Delprojekt. Landstinget har dock huvudansvaret och ska upprätta en kommunikationsplan i samråd med övriga Parter.

#### *Styrelsen*

- 11.5 Styrelsen ska behandla frågor som rör Parternas gemensamma åtaganden och Projektet. Därutöver ska Styrelsen tillse att Projektets genomförande följer de åtaganden som finns i detta Avtal.
- 11.6 Styrelsen behandlar frågor som rör arbetena enligt detta Avtal, såsom:
- Projektets omfattning och avgränsning;
  - huvudtidplan;
  - budget och prognoser för Projektet, samt;
  - andra frågor av stor vikt eller av väsentlig betydelse.
- 11.7 Inom ramen för Styrelsens arbete åligger det att följa respektive Delprojektstyrelse. Som princip ska varje Delprojektstyrelse ha ett långtgående mandat att fatta och verkställa beslut inom respektive Delprojekt, så länge sådant beslut eller verkställande inte står i strid med Projektet, detta Avtal eller de ekonomiska ramar som fastställts för Delprojektet.
- 11.8 De överenskommelser etc. som träffas inom Styrelsen kan komma att behöva godkännas av respektive Parts beslutande organ för att äga giltighet.
- 11.9 Under Statens ordförandeskap bildas en Styrelse som ska bestå av en ordinarie ledamot och ersättare per Part. Respektive Part utser sin ledamot och ersättare. Staten utser sekretariat för Styrelsen. Föredragande i Styrelsen är även ansvarig tjänsteman i Landstinget.
- 11.10 Parterna är överens om att staten ansvarar för uppföljning och årlig rapportering till regeringen av Avtalets genomförande. Uppföljningen innefattar Avtalet, eventuella ändringar och tilläggsavtal avseende såväl tunnelbanornas utbyggnad som ökat

bostadsbyggande och ekonomi i Projektet, finansiering, samhällsekonomisk nytta, samt trängselskattens utfall och effekter. Uppföljningen sker tertial- och årsvis baserat på av bland annat Kommunerna och Landstinget insänd redovisning.

- 11.11 Styrelsen kan, när så bedöms erforderligt, adjungera lämplig person med expertkompetens till Styrelsen för deltagande i en eller flera frågor.

#### *Delprojektstyrelse*

- 11.12 En Delprojektstyrelse ska utses för varje Delprojekt. Varje Delprojektstyrelse ska vara ansvarig för respektive Delprojekt, och rapporterar till Parterna och Styrelsen. Delprojektstyrelsens mandat ska utgå ifrån detta Avtal. Varje Delprojektstyrelse ansvarar för att, vid behov, enhälligt och utifrån Genomförandavtalen besluta om inriktningen för utbyggnaden.
- 11.13 Delprojektstyrelsen kan, när så bedöms erforderligt, adjungera lämplig person med expertkompetens till Delprojektstyrelsen för deltagande i en eller flera frågor.

## 12. Ändringar i Avtalet

Eventuella ändringar i och tillägg till detta Avtal ska vara skriftliga och godkända av samtliga Parters beslutande organ för att gälla.

## 13. Övrigt

Parts uttömmande ansvar enligt detta Avtal, inklusive bilagor, är begränsat till att tillskjuta Projektmedel enligt vad som anges i Avtalet och/eller ansvara för andra åtaganden som enligt Avtalet åvilar sådan Part.

## 14. Särskilt om detaljplaner

- 14.1 Parterna är medvetna om att respektive Kommuns beslutande organ beslutar om att anta detaljplan. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen, vilket kan påverka tidplaner.
- 14.2 Parterna är överens om att respektive Delprojektavtal inte är bindande för respektive Kommun vid prövning av förslag till detaljplan.

## 15. Villkor för Avtalets giltighet

- 15.1 Detta Avtal gäller under förutsättningarna:

dels att Stockholms kommunfullmäktige godkänner Avtalet genom ett beslut som vinner laga kraft,

dels att Nackas kommunfullmäktige godkänner Avtalet genom ett beslut som vinner laga kraft,

dels att Solnas kommunfullmäktige godkänner Avtalet genom ett beslut som vinner laga kraft.

dels att Järfällas kommunfullmäktige godkänner Avtalet genom ett beslut som vinner laga kraft, samt

dels att Stockholms landstingsfullmäktige godkänner Avtalet genom ett beslut som vinner laga kraft.

dels att Staten undertecknar detta Avtal, att riksdagen fattar beslut om ändring av trängselskattelagen och andra nödvändiga finansiella befogenheter samt att regeringen godkänner Avtalet.

- 15.2 Om något villkor enligt 15.1 ovan inte uppfylls, något Delprojekt inte kan genomföras t.ex. på grund av att detaljplaner, järnvägsplaner, tillstånd eller liknande inte erhålls, kraftigt försenas eller erhålls med innehåll som i väsentlig mån avviker från vad som förutsattes vid detta Avtals ingående, ska Parterna i god anda diskutera hur detta ska påverka Avtalet, Delprojektavtal och förutsättningarna för dessas uppfyllande. Utgångspunkten för sådan diskussion ska vara att enas om sådana anpassningar av Avtalet och berört Delprojektavtal som krävs för att så långt som möjligt vidmakthålla de principer som legat till grund för ingående av detta Avtal och berört Delprojektavtal (dock med beaktande av de förhållanden/ändrade förutsättningar som föranlett sådan diskussion/justering). Vad som anges i denna punkt ska gälla Parterna emellan oberoende av om villkoren för ikraftträdande av Avtalet är uppfyllda.

-----  
Detta Avtal är upprättat i sex likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

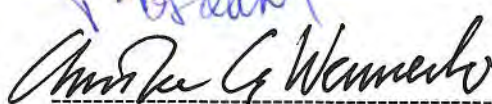
Stockholm den / 2014



2013 års Stockholmsförhandling



Stockholms stad



Stockholms läns landsting




Nacka kommun





Solna stad



Järfälla kommun

Bilaga 1: Delprojektavtal – tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort

Bilaga 2: Delprojektavtal – tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden

Bilaga 3: Delprojektavtal – tunnelbana till Järfälla/Barkarby

2014-01-07

## Delprojektavtal

### Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling

#### Tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort

##### Parter

1. Stockholms läns landsting ("Landstinget")
2. Staten, genom 2013 års Stockholmsförhandling
3. Nacka kommun
4. Stockholms stad

Parterna i punkten 1 – 4 benämns gemensamt för "Parterna" och enskilt för "Part".

##### 1. Inledning

- 1.1 Enligt kommittédirektiv (2013:22) för 2013 års Stockholmsförhandling ska förhandlarna ta fram förslag till finansiering av tunnelbanans förlängning mellan Kungsträdgården och Nacka m.fl. sträckningar.
- 1.2 Det ingår i förhandlarnas uppdrag att säkerställa ett snabbt genomförande av utbyggnaden med största möjliga samhällsekonomiska nytta.
- 1.3 Parterna har i Huvudavtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling ("Huvudavtalet") tillsammans med Solna stad och Järfälla kommun överenskommit om huvudprinciperna för utbyggnaden av tunnelbanan. Parterna kommer i detta avtal ("Delprojektavtalet"), vilket utgör en bilaga till Huvudavtalet, närmare precisera genomförandeansvar, bostadsbyggande, finansierings- och medfinansieringsfrågor såvitt avser utbyggnaden av tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort ("Delprojektet").
- 1.4 De definitioner som anges i Huvudavtalet ska äga motsvarande tillämpning i detta Delprojektavtal, såvitt inte annat är angivet i detta Delprojektavtal.

##### 2. Delprojektavtalets omfattning

- 2.1 Delprojektavtalet omfattar finansiering och medfinansiering samt genomförandeansvar för utbyggnaden av tunnelbana till Nacka i enlighet med sträckningsalternativ nr 6 enligt Rapporten, med förslag på stationer vid Sofia,



Hammarby kanal, Sickla, Järsla och Nacka Centrum. Delprojektavtalet omfattar även finansiering och medfinansiering samt genomförandeansvar för utbyggnaden av tunnelbana till Gullmarsplan/Söderort i enlighet med sträckningsalternativ nr 6c enligt Rapporten, med stationer vid Sofia, och en ny station i anslutning till nuvarande station Gullmarsplan. Söder om Gullmarsplan är inriktningen att bygga en ny station i Söderstaden/Slakthuset och ansluta de nya spåren till Hagsätralinjen norr om station Sockenplan. Innan beslut fattas om sträckning ska det genomföras en planläggningsprocess som omfattar studier och samråd även av alternativa sträckningar, exempelvis med en ny station under nuvarande station Globen och en anslutning till Hagsätralinjen norr om station Enskede gård. Delprojektavtalet innefattar vidare Kommunernas åtagande att uppföra bostäder.

- 2.2 Delprojektet är uppdelat i tre etapper; Etapp 1 Kungsträdgården - Sofia, Etapp 2 från Sofia – Nacka Centrum, Etapp 3 från Sofia – Gullmarsplan/Söderort. Parternas del av risken avseende fördyringar inom Delprojektet fördelas i enlighet med vad som anges i Bilaga 1 tabell 5.
- 2.3 Delprojektet kommer att planläggas antingen med detaljplan enligt plan- och bygglagen, PBL, eller med både detaljplan och järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg. Planläggningen är påbörjad för sträckan Kungsträdgården – Nacka Centrum där det bl.a. har genomförts ett omfattande samråd med allmänhet och organisationer. Det har även fattats beslut av Länsstyrelsen enligt 6 kap. 5 § miljöbalken att Delprojektet kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- 2.4 Investeringskostnaden, exklusive depå och fordon, för denna utbyggnad beräknas till totalt ca 12 500 miljoner kronor, uppdelat på 2 000 miljoner kronor för Etapp 1 (Kungsträdgården – Sofia), 6 700 miljoner kronor för Etapp 2 (från Sofia - Nacka Centrum) och 3 800 miljoner kronor för Etapp 3 (från Sofia - Gullmarsplan/Söderort).
- 2.5 Utbyggnaden av tunnelbana i detta Delprojektska bidra till ca 42 900 bostäder i Stockholms stad och ca 13 500 bostäder i Nacka kommun enligt åtagande i punkt 3 nedan.

### 3. Parternas åtaganden

#### 3.1 Parterna är överens om:

- att tunnelbaneutbyggnaden ska genomföras enligt åtagande i detta Delprojektavtal.
- att bostadsbyggandet ska genomföras enligt åtagande i detta Delprojektavtal.
- att finansiering ska ske enligt åtagande i detta Delprojektavtal.

#### 3.2 Landstinget ansvarar för att driva den formella planläggningen genom att genomföra förstudier och fördjupade förstudier inom ramen för planläggning samt i förekommande fall ta fram järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg och underlag inför tillståndsprövning av vattenverksamhet. Landstinget svarar vidare för genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden samt att tillskjuta 250 miljoner kronor i enlighet med upprättad investerings- och finansieringsplan (bilaga 1).

För att få ett snabbt genomförande ska Genomförandeavtal vara påskrivna senast 2016-06-30. Avsikten är att byggstart kan ske senast 2018 med trafikstart ca 2025. Justering av tidplanen kan komma att ske till följd av processer i anslutning till besvär/överklagande i samband med plan- och tillståndsprocesser samt övriga rättsprocesser.

- 3.3 Staten ska tillskjuta 9 050 miljoner kronor i enlighet med upprättad investerings- och finansieringsplan (bilaga 1).
- 3.4 Stockholms stad åtar sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 42 900 bostäder i tunnelbanesträckningens influensområde fram till senast år 2030, med en genomsnittlig takt av ca 2 500 bostäder per år. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014. Stockholm stad åtar sig också att bidra med 2 350 miljoner kronor i medfinansiering i enlighet med upprättat investerings- och finansieringsplan (bilaga 1). Vidare ska Stockholm stad bidra till att utrymme för tunnelbanedepå kan skapas.
- 3.5 Nacka kommun åtar sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030, med en genomsnittlig takt av 800 bostäder per år. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014. Nacka kommun åtar sig också att bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering i enlighet med upprättad investerings- och finansieringsplan (bilaga 1). Vidare ska Nacka kommun bidra till att utrymme för tunnelbanedepå kan skapas.
- 3.6 Landstinget åtar sig att samråda med Stockholms stad och Nacka kommun avseende depåbehovet och depåanslutningar i syfte att gemensamt finna lämplig depåmark och underlätta etablering av erforderlig depå.
- 3.7 Stockholms stad och Nacka kommun ska verka för att nya detaljplaner, som möjliggör utbyggnad av tunnelbanan, antas och vinner laga kraft i enlighet med tidplan. Stockholms stad och Nacka kommun åtar sig att genomföra erforderligt planarbete enligt överenskommen tidplan (bilaga 3).

#### 4. Risk och fördyringar

Hantering av eventuella kostnadsökningar och eventuella kostnadsminskningar regleras i Huvudavtalet samt i bilaga 1, tabell 5 till detta Delprojektavtal.

#### 5. Särskilt om trängselskatt

Parterna ska vidta alla de åtgärder som krävs i förhållande till riksdag och regering, enligt gällande eller framtida lagstiftning, för att nå syftet om införandet av höjda och breddade trängselskatter för att styra trafiken och finansiera en utbyggnad av tunnelbanan i enlighet med Avtalet. 2013 års Stockholmsförhandling har gjort framställan till regeringen om upptagande av trängselskatt.

#### 6. Betalning

- 6.1 Kommunerna och Landstinget åtar sig att göra tidig inbetalning/förskottering av medel för tunnelbaneutbyggnaden enligt bifogad förskotteringsplan (bilaga 2). Återbetalning av dessa medel sker i enlighet med förskotteringsplanen.
- 6.2 Parterna ska utöver ovanstående till Landstinget erlægga belopp enligt investerings- och finansieringsplan (bilaga 1) senast 30 dagar efter att Landstinget anmodat Parterna att betala. Sådan faktura ska avse det belopp som anges för respektive kalenderår och sändas under samma kalenderår. Vid fakturering ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013 enligt bilagan.

- 6.3 Om Delprojektet senareläggs med mer än ett år jämfört med överenskommelsen i huvudtidplanen ska betalningsplanen revideras för att överensstämja med behov av medel (d.v.s. en prestationsbaserad betalplan).

## 7. Genomförandeformer

- 7.1 Delprojektet tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort inleds med formell planläggningsprocess under Landstingets ledning, innefattande förstudier, samråd, samt tillståndsprövning.
- 7.2 Landstinget är huvudman för tunnelbaneutbyggnaden och ska genomföra upphandlingar och vidta övriga relevanta åtgärder för att genomföra utbyggnaden.
- 7.3 Vissa arbeten, till exempel schaktningsarbeten vid stationer och tunnelmynningar, kommer att påverka trafiken på Kommunernas allmänna gator i större och mindre omfattning. Det åligger Landstinget att i samråd med respektive Kommun planera och minimera nödvändig trafikpåverkan. Eventuella inskränkningar i tunnelbanetrafiken ska kunna uppvägas genom till exempel förstärkning och komplettering av den ordinarie busstrafiken. Respektive Kommun ansvarar med Projektmedel för erforderlig ombyggnad och anpassning av gator för ökad busstrafik i befogad utsträckning. Parterna ska i Genomförandeaftal närmare reglera den för sträckningen relevanta trafikpåverkan, kostnaderna och lämpliga lösningar för denna.
- 7.4 Planeringen och genomförandet av Delprojektets anläggningar som berör eller på något sätt påverkar kommunala anläggningar som t.ex. markförlagda ledningar ska ske i nära samverkan med respektive Kommun och med följande av Kommunens ordinarie rutiner. Kommunerna ska ha rätt att fortlöpande kontrollera utförandet av arbetet i frågor som har väsentlig betydelse, på plats hos Landstinget. Landstinget ska på begäran av en Kommun även lämna information och svara på frågor om utförandet i Delprojekten. Kommunerna ska även äga rätt att delta i relevanta möten som äger rum för utförandet av Delprojekten.
- 7.5 Landstinget förbinder sig att följa respektive Kommuns anvisningar för byggtrafik. Parterna åtar sig att i varje Delprojekt överenskomma om lämpliga gatusträckningar för transporter. Detaljerade anvisningar redovisas i samband med slutliga ställningstaganden för respektive trafikordningsplan. Projektmedel ska bekosta befogade trafiksäkerhetshöjande åtgärder utefter de gator där byggtrafiken ska gå med utgångspunkt från kostnadseffektivitet. Respektive Kommun utför de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna efter samråd med Landstinget.

## 8. Markåtkomst

- 8.1 Kommunerna och Landstinget ska komma överens om hur mark som Kommunerna äger/förfogar över ska överlätas/upplätas till Landstinget med Projektmedel för genomförande av detta Delprojekt och/eller Projektet. Parterna ska därvid i separata avtal antingen överenskomma om servitut, överlåtelse av 3D-utrymme eller upplåtelse av 3D-utrymme med tomträtt på marknadsmässiga villkor. Vid eventuella anslutningar till eller ändringar av annan Parts anläggning ska Landstinget träffa särskilda avtal om äganderättens gränsdragning.
- 8.2 I den mån fastighet som ägs av Kommun behövs för detta Delprojekt och/eller Projektet ska värdering av sådan fastighet ske gemensamt mellan Landstinget och

Kommunen utifrån förutsättningen att fastigheten ska användas för trafikändamål. Härvid noteras att erforderlig mark som ska användas för spårdrift eller etableringsyta ska upplåtas utan kostnad samt att marknadsvärdet för depåmark ska fastställas enligt gällande regler, motsvarande ett försiktigt industrimarksvärde.

- 8.3 Fastighet som ska utnyttjas under drifttiden ska i första hand utgöras av kvartersmark.
- 8.4 I det fall mark ägs av Kommun och har upplåtits med tomträtt ska Kommunen medverka till att Landstinget får utnyttja den rätt som Kommunen har enligt tomträttsavtalet i den mån det behövs för Projektets genomförande.

## 9. Organisation och arbetssätt

- 9.1 Detta Delprojekt ska organiseras utifrån vad som framgår av Huvudavtalet, punkt 11.
- 9.2 En Delprojektstyrelse ska utses med två representanter från vardera av tjänstemannaorganisationerna inom Landstinget, Nacka kommun och Stockholms stad. Vid genomförande av Delprojektets etapp 2 och 3 kan Parterna komma överens om att ersätta tidigare etablerad Delprojektstyrelse med två Delprojektstyrelser, en för vardera etapp.
- 9.3 Parterna ska fortlöpande informeras om hur Delprojektet framskrider.
- 9.4 För att Parternas åtagande enligt punkt 3 i Delprojektavtalet ska kunna genomföras är det nödvändigt att aktiv samverkan sker kopplat till de åtaganden som avtalats. Erfarenhets- och kompetensutbyte beträffande planarbetet, genomförandefrågor/regler samt upphandlingar och avtal etc. är viktiga frågor att samverka om för att nå framgång.

## 10. Uppföljning

Parterna är överens om att staten ansvarar för uppföljning och årlig rapportering till regeringen av Avtalets genomförande. Det närmare innehållet i denna uppföljning/utvärdering anges i punkt 11.10 i Huvudavtalet.

## 11. Extern information

Parterna ska samråda kring planering av och huvudsakligt innehåll i gemensam och väsentlig extern information avseende utbyggnad av tunnelbana. Ansvar för extern information åvilar enligt Avtalet Landsting.

## 12. Övrigt

Bestämmelserna i punkterna 12-16 i Huvudavtalet äger motsvarande tillämpning på detta Delprojektavtal, varvid referens till Huvudavtal eller Avtalet ska, när så erfordras, avse referens till detta Delprojektavtal.

---

Detta Delprojektavtal har upprättats i fyra originalexemplar av vilka undertecknade Parter erhållit var sitt exemplar.

Stockholm den / 2014



2013 års Stockholmsförhandling

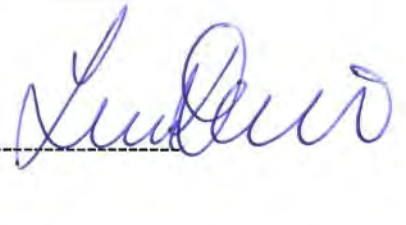
Stockholms stad





Stockholms läns landsting

Nacka kommun



- Bilaga 1: Parternas finansieringsandelar och fördelning av fördyringsrisker
- Bilaga 2: Utbetalnings- och förskotteringsplan
- Bilaga 3: Tidplan för utbyggnaden



## Bilaga 1, Investerings- och finansieringsplan

Om finansiering och medfinansiering av spårsatsningar i Stockholmsregionen enligt 2013 års Stockholmsförhandling

Parternas finansiering av investeringarna i infrastrukturen för respektive utbyggnadsdel framgår av tabell 1. Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Beloppen ska räknas om med hänsyn till förändringen i KPI.

Av tabell 2 framgår den årliga investeringsplanen i 2013 års prisnivå (januari) i enlighet med tidplanen i bilaga 3. Av tabell 3 framgår Parternas årliga bidrag i 2013 års prisnivå (januari) exklusive medel motsvarande intäkter från trängselskatt i Stockholms län (trängselskatteintäkter efter avdrag för system – och administrationskostnader) som framgår av tabell 4 (löpande priser).

Kassaflödesanalysen i tabell 4 visar ett beräkningsexempel på årliga intäkts- och investeringskalkyler i löpande priser för utbyggnaden av tunnelbanan utifrån vissa antaganden, bland annat har såväl investeringskostnader (enligt tabell 2) som intäkter (enligt tabell 3) räknats om med en årlig KPI-förändring på 2 procent. I enlighet med tidigare principer antas staten ta upp lån i Riksgäldskontoret för den del som ska betalas med trängselskattebidrag. Den nominella räntan på låneskulden i Riksgäldskontoret antas vara 4,5 procent per år. Kostnader för portaler och trängselskatternas system- och administrationskostnader betalas av Trafikverket med medel från anslaget *Trängselskatt i Stockholm*.

Av tabell 5 framgår respektive Parts ansvar för kostnadsökningar för investeringarna i tunnelbanor, utöver KPI-förändringen från januari 2013 och framåt, upp till ett tak på 2925 miljoner kronor. Den kostnadsökning som respektive Part svarar för beräknas utifrån den andel som gäller för Parts maximala kostnadsökningsansvar relativt det totala maximala kostnadsökningsansvaret enligt tabellen. Takbeloppet och respektive Parts ansvar för kostnadsökningar ska räknas om med KPI-förändringen från januari 2013 och framåt. Om kostnadsökningarna i förhållande till investeringsbeloppen i respektive Delprojekt understiger takbeloppet ska Staten, Landstinget och Stockholms stad omfördela sitt åtagande till annat/andra Delprojekt de är medfinansierare i, där takbeloppet eventuellt överskrids.

Eventuella kostnadsminskningar i förhållande till investeringsbeloppen i respektive Delprojekt, uppräknade med KPI-förändringen från januari 2013 och framåt ska tillgodoräknas de finansierande parterna enligt deras finansieringsandel.

Tabell 1: Finansiering av infrastruktur

Miljarder kronor i 2013 års prisnivå (januari).

Intäkter	Summa	Nacka och Gullmarsplan/ Söderort	Hagastaden/ Arenastaden	Järfälla/ Barkarby
<b>Utökade och breddade trängselskatter</b>	9,000	6,050	1,700	1,250
<b>Statlig medfinansiering (Trafikverket)</b>	3,825	3,000	0,125	0,700
<b>Statlig medfinansiering (Länsstyrelsen)</b>	0,825		0,825	
<b>Kommunal medfinansiering</b>	5,200	3,200	1,200	0,800
Stockholms stad	2,950	2,350	0,600	
Nacka kommun	0,850	0,850		
Solna stad	0,600		0,600	
Järfälla kommun	0,800			0,800
<b>Stockholms läns landsting*</b>	0,650	0,250	0,250	0,150
<b>Summa intäkter</b>	<b>19,500</b>			
<b>Summa finansiering</b>		12,500	4,100	2,900

\*Landstinget ansvarar därutöver för att anskaffa fordon och depåer till en kostnad om 6,2 miljarder kronor.

Tabell 2: Årliga investeringskostnader

Miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari). Avrundade siffror.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tunnelbana till Nacka-Gullmarsplan	200	233	283	333	991	1341	1731	2091	1931	1631	1231	500
Tunnelbana till Hagastaden/Arenastaden	140	190	455	541	693	693	600	400	390	0	0	0
Barkarby	100	250	400	500	600	500	350	200	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>440</b>	<b>673</b>	<b>1138</b>	<b>1374</b>	<b>2284</b>	<b>2534</b>	<b>2681</b>	<b>2691</b>	<b>2321</b>	<b>1631</b>	<b>1231</b>	<b>500</b>

Tabell 3: Parternas årliga bidrag (exklusive medel motsvarande intäkter från trängselskatt) till utbyggnaden av tunnelbanan

Miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari). Avrundade siffror.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Statlig medfinansiering	0	133	40	100	0	82	182	557	1300	1000	431	0
Statlig medfinansiering (länsstyrelsen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245	280	300
Stockholms stad	255	354	236	248	213	232	232	232	237	237	237	237
Nacka Kommun	0	0	40	40	70	100	110	115	115	115	115	30
Solna stad	0	0	40	110	133	140	80	60	37	0	0	0
Järfälla kommun	0	0	80	144	144	144	144	144	0	0	0	0
Stockholms läns landsting	157	163	36	36	36	36	36	30	30	30	30	30
<b>Summa</b>	<b>412</b>	<b>650</b>	<b>472</b>	<b>678</b>	<b>596</b>	<b>734</b>	<b>784</b>	<b>1138</b>	<b>1719</b>	<b>1627</b>	<b>1093</b>	<b>597</b>

Tabell 4: Intäkts- och investeringskalkylen  
Miljoner kronor (löpande priser).

<b>Kassaflöde. OBS! Löpande priser</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Intäkt från trängselskatt (nettoökning)	0	0	620	645	671	698	727	745	349	358	367	376	385	395	405	415	425
<i>Övriga inntäkter och kostnader:</i>																	
Statlig medfinansiering	0	138	42	108	0	92	209	653	1 554	1 219	536	0	0	0	0	0	0
Statlig medfinansiering länsstyrelsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	299	348	380	0	0	0	0	0
Stockholms stad	260	368	250	268	235	261	266	272	283	289	295	301	0	0	0	0	0
Nacka Kommun	0	0	42	43	77	113	126	135	137	140	143	38	0	0	0	0	0
Solna stad	0	0	42	119	147	158	92	70	44	0	0	0	0	0	0	0	0
Järfälla kommun	0	0	85	156	159	162	165	169	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stockholms läns landsting	160	170	38	39	40	41	41	35	36	37	37	38	0	0	0	0	0
Förskottering Landstinget (länsstyrelsen)	29	40	97	118	154	157	139	94	94	-299	-348	-380	0	0	0	0	0
Förskottering Landstinget	0	0	0	0	1 049	1 182	0	0	0	0	0	-1 268	0	0	0	0	-1 400
Förskottering Stockholm	0	0	0	0	0	0	635	525	0	0	0	-635	0	0	0	0	-701
Förskottering Solna	0	0	0	0	0	0	230	156	0	0	0	-211	0	0	0	0	-233
Förskottering Nacka	0	0	0	0	0	0	230	156	0	0	0	-211	0	0	0	0	-233
Förskottering Järfälla	0	0	0	0	0	0	230	156	0	0	0	-211	0	0	0	0	-233
Administrationskostnader			-10	-10	-10	-11	-11	-11									
<b>Totala intäkter minus administrationskostnader</b>	<b>449</b>	<b>716</b>	<b>1 208</b>	<b>1 487</b>	<b>2 522</b>	<b>2 854</b>	<b>3 080</b>	<b>3 154</b>	<b>2 497</b>	<b>2 042</b>	<b>1 377</b>	<b>-1 784</b>	<b>385</b>	<b>395</b>	<b>405</b>	<b>415</b>	<b>-2 375</b>
<i>Investeringar:</i>																	
Tunnelbana till Nacka-Gullmarsplan/Söderort	-204	-243	-301	-361	-1 095	-1 511	-1 989	-2 450	-2 308	-1 989	-1 531	-634	0	0	0	0	0
Tunnelbana till Hagastaden/Arenastaden	-143	-198	-482	-585	-765	-780	-689	-469	-466	0	0	0	0	0	0	0	0
Barkarby	-102	-260	-424	-541	-662	-563	-402	-234	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Portaler		-16															
<b>Totala investeringskostnader</b>	<b>-449</b>	<b>-717</b>	<b>-1 207</b>	<b>-1 487</b>	<b>-2 522</b>	<b>-2 854</b>	<b>-3 080</b>	<b>-3 153</b>	<b>-2 774</b>	<b>-1 989</b>	<b>-1 531</b>	<b>-634</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-12	-11	-18	-128	-116	-104	-90	-75
I kassan	0	0	0	0	0	0	0	0	-277	-236	-400	-2 837	-2 579	-2 300	-1 999	-1 674	-4 124
År då lånet blir återbetalt 2041																	



Tabell 5: Kostnadsansvar samt kostnadstak vid kostnadsökningar utöver KPI förändringen från 2013 års prisnivå (januari). Kostnadstaket som är 15 % av investeringskostnaden räknas upp med KPI-förändringen från 2013 års prisnivå (januari).

Miljoner kronor.

<i>Kostnadsansvar</i>	Kungsträdgård.- Sofia	Sofia- Nacka	Sofia- Gullmarsplan	Odenplan- Hagastaden	Hagastaden- Arenastaden	Akalla- Barkarby	<i>Summa</i>
Staten	165	552	313	155	147	222	1554
Kommuner							
Stockholm	29	128	111	68			336
Nacka	29	68					97
Solna					68		68
Järfälla						91	91
Landstinget	77	257	146	92	85	122	779
<b>Kostnadstak</b>	<b>300</b>	<b>1005</b>	<b>570</b>	<b>315</b>	<b>300</b>	<b>435</b>	<b>2925</b>
<i>Investeringskostnad</i>	2000	6700	3800	2100	2000	4100	

## Bilaga 2, Förskotteringsplan till avtal

### Om finansiering och medfinansiering av spårsatsningar i Stockholmsregionen enligt 2013 års Stockholmsförhandling

Landstinget, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun har i avtal om finansiering och medfinansiering av spårsatsningar i Stockholmsregionen åtagit sig att betala ut medel för tunnelbaneutbyggnaden som sedan återbetalas med statliga medel. Inbetalning och återbetalning av medel ska ske enligt tabell 1 och 2 i denna bilaga.

Förskotteringen består av två delar:

1. Länsstyrelsen (staten) har i länsplanen avsatt 825 miljoner kronor (2013 års prisnivå, januari) till utbyggnaden av tunnelbanan till Hagastaden/Arenastaden. Under byggnadstiden betalar Landstinget detta belopp till Projektet (se tabell 1 Inbetalning). Länsstyrelsens medel betalas till Landstinget 2023-2025 (se tabell 2 Återbetalning). Beloppen ska räknas om med hänsyn till förändringen i KPI från 2013 års prisnivå (januari).

2. En del av statens finansiering av Projektet (4 miljarder kronor) betalas ut först 2025 och 2030 och är villkorade av att övriga Parter uppfyller vissa åtaganden. Under byggnadstiden betalar Landstinget och Kommunerna detta belopp till Projektet (se tabell 1 Inbetalning). Åtagandena framgår av tabell 2 Återbetalning. De årliga beloppen som respektive Part ska betala till Projektet framgår av tabell 1. Beloppen ska räknas om med hänsyn till förändringen i KPI från 2013 års prisnivå (januari).

Staten betalar ut förskotterade medel till berörd Part med ena hälften 2025 (Se tabell 2 Återbetalning), om berörd Part uppfyllt sitt åtagande avseende bostadsbyggande (kommunerna) samt trafikstart (landstinget) enligt tabell 2 vid denna tidpunkt. Den andra hälften av förskotterade medel betalas ut av Staten till berörd Part senast 2030 om respektive Parts åtagande enligt tabell 2 uppfyllts vid denna tidpunkt (se tabell 2 Återbetalning). Om berörd Parts åtagande ej kunnat genomföras enligt Avtalet vid respektive angiven tidpunkt för återbetalning av förskotterade medel ska Statens betalning ske så snart respektive berörd Parts åtagande uppfyllts. Förskotterade medel betalas dock under alla omständigheter ut av Staten till berörd Part senast 2035. Beloppen ska räknas om med hänsyn till förändringen i KPI från 2013 års prisnivå (januari).

Tabell 1 Inbetalning

Miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Stockholms läns landsting (Länsplan)</b>	28	38	91	109	139	139	121	80	78
<b>Stockholms läns landsting</b>					950	1050			
<b>Stockholms stad</b>							553	448	
<b>Nacka kommun</b>							200	133	
<b>Solna stad</b>							200	133	
<b>Järfälla kommun</b>							200	133	

Tabell 2 Återbetalning

Miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari).

	2023	2024	2025	2030	Åtagande 2025	Totalt åtagande 2030
<b>Stockholms läns landsting (Länsplan)</b>	245	280	300			
<b>Stockholms läns landsting</b>			1 000	1 000	<b>Trafikstart (år)</b> Hagastaden: 2020 Barkarby: 2021 Arenastaden: 2022 Gullmarsplan: 2025 Nacka: 2025	
<b>Stockholms stad</b>			500,5	500,5	<b>Bostadstillskott* (lägenheter)</b>	<b>Bostadstillskott* (lägenheter)</b>
					32 400	45 900
<b>Nacka kommun</b>			166,5	166,5	8 200	13 500
<b>Solna stad</b>			166,5	166,5	3 200	4 500
<b>Järfälla kommun</b>			166,5	166,5	9 900**	14 000**

\*Bostadstillskott räknas som färdigställda bostäder, från 2014-01-01 till 2030-12-31, vars detaljplaner antas från och med 2014-01-01.

\*\*Förutsätter fastighetsöverlåtelse i enlighet med punkt 3.3 i Delprojektavtal för tunnelbana till Järfälla/Barkarby.

Bilaga 3, Tidplan för projekten i 2013 års Stockholmsförhandling  
(exklusive tid för eventuella överklaganden)

Tabell 1: Kungsträdgården – Gullmarsplan/Söderort och Kungsträdgården - Nacka

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Planering *</b>	Start senast 2014											
<b>Detaljplaner/Järnvägsplan</b>												
<b>Tillståndsprovsn vattenverksamhet</b>												
<b>Upphandling/utbyggnad</b>					Start senast 2018							
<b>Trafikstart</b>												Cirka 2025

\* Avser t.ex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling

Tabell 2: Odenplan – Hagastaden – Arenastaden

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Planering *</b>	Start senast 2014											
<b>Detaljplaner/Järnvägsplan</b>												
<b>Tillståndsprovsn vattenverksamhet</b>												
<b>Upphandling/utbyggnad</b>			Start senast 2016									
<b>Trafikstart till Hagastaden</b>							Cirka 2020					
<b>Trafikstart till Arenastaden</b>									Cirka 2022			

\* Avser t.ex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling

Tabell 3: Akalla – Barkarby

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Planering *</b>	Start senast 2014											
<b>Detaljplaner/Järnvägsplan</b>												
<b>Tillståndsprovsn vattenverksamhet</b>												
<b>Upphandling/utbyggnad</b>			Start senast 2016									
<b>Trafikstart</b>							Cirka 2021					

\* Avser t.ex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling



§ 256

Dnr KFKS 2007/72-214

## Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

### Ärende

Planområdet är beläget strax söder om Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshus i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.




Efter utställningen kvarstår synpunkter gällande främst tillgängligheten till området pga. topografin. Detaljplanearbetet har föregåtts av en markanvisningstävling.

### Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget på Lännbohöjden vid Fidravägen, nära Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar med ca 84 lägenheter. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Den mest frekventa synpunkten under utställningen gäller utformning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till och från området så att tillgängligheten blir god trots topografin. Tillgänglighetskraven tillgodoses i planförslaget men för att uppnå detta blir vissa sträckor lite längre. De inkomna synpunkterna förs med till genomförandet.

Tekniska nämnden har inkommit med en skrivelse gällande antalet parkeringsplatser som man anser bör utökas något för att klara parkeringstalet. Planförslaget har därmed försetts med två ytterligare parkeringsplatser. En justering har även gjorts av byggrätternas placering gällande två av de två östra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något. Parkmarken i områdets

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

södra del har utökats något (0,5 m) för att få mer plats till gång- och cykelvägen som går upp till bostadsområdet.

Under 2005 fick mark- och exploateringsenheten i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploatören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploatörens önskan och återupptogs i april 2011. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

## Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 november 2013

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/lannbohojden/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/lannbohojden/Sidor/default.aspx)




## Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), bifall till planenhetens förslag.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 343

Dnr KFKS 2007/72-214

## Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.


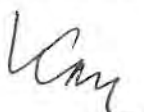
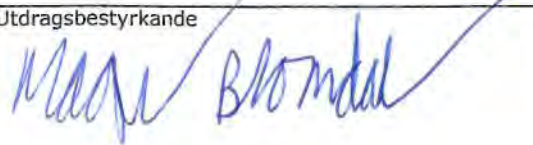
### Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget på Lännbohöjden vid Fidravägen, nära Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar med ca 84 lägenheter. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Den mest frekventa synpunkten under utställningen gäller utformning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till och från området så att tillgängligheten blir god trots topografin. Tillgänglighetskraven tillgodoses i planförslaget men för att uppnå detta blir vissa sträckor lite längre. De inkomna synpunkterna förs med till genomförandet.

Tekniska nämnden har inkommit med en skrivelse gällande antalet parkeringsplatser som man anser bör utökas något för att klara parkeringstalet. Planförslaget har därmed försetts med två ytterligare parkeringsplatser. En justering har även gjorts av byggrätternas placering gällande två av de tre östra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något. Parkmarken i områdets södra del har utökats något (0,5 m) för att få mer plats till gång- och cykelvägen som går upp till bostadsområdet.

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploitören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploitörens önskan och återupptogs i april 2011.

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





11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

### Ekonomiska konsekvenser

Vid markanvisningen beslutades att för byggrätt upp till 10 800 kvm ljus BTA (bruttoarea) ska markpriset vara 2 900kr/kvm per BTA. Bruttoarean för byggnaderna är beräknad till 7 202 kvm vilket innebär att köpeskillingen ska vara 20,9 mkr. Handpenning är tidigare erlagd med 2 mkr. Resterande ersättning 18,9 mkr ska erläggas på tillträdesdagen.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för de allmänna anläggningarna. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar. Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt gällande taxa som i dagsläget beräknats till 2,2 mkr.

Den i dagsläget beräknade prognosen skiljer sig något från tidigare beräknad budget. Inkomsterna av markförsäljningen beräknas öka med +0,8 mkr, VA-intäkterna med +0,6 mkr, samt intäkter från planarbete med +0,3 mkr. Detta ökar det totala nettot till +22,8 mkr mot tidigare beslutad budget på +21,1 mkr.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-11-22

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Miljöredovisning

Gestaltningprogram


Illustrationsplan

Utlåtande

### Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## **Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget strax söder om Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshus i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig. Efter utställningen kvarstår synpunkter gällande främst tillgängligheten till området pga. topografin. Detaljplanearbetet har föregåtts av en markanvisningstävling.

### **Ärendet**

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget på Lännbohöjden vid Fidravägen, nära Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar med ca 84 lägenheter. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Den mest frekventa synpunkten under utställningen gäller utformning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till och från området så att tillgängligheten blir god trots topografin. Tillgänglighetskraven tillgodoses i planförslaget men för att uppnå detta blir vissa sträckor lite längre. De inkomna synpunkterna förs med till genomförandet.



Tekniska nämnden har inkommit med en skrivelse gällande antalet parkeringsplatser som man anser bör utökas något för att klara parkeringstalet. Planförslaget har därmed försetts med två ytterligare parkeringsplatser. En justering har även gjorts av byggrätternas placering gällande två av de två östra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något. Parkmarken i områdets södra del har utökats något (0,5 m) för att få mer plats till gång- och cykelvägen som går upp till bostadsområdet.

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploatören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploatörens önskan och återupptogs i april 2011. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Vid markanvisningen beslutades att för byggrätt upp till 10800 kvm ljus BTA (bruttoarea) ska markpriset vara 2900kr/kvm per BTA. Bruttoarean för byggnaderna är beräknad till 7202 kvm vilket innebär att köpeskillingen ska vara 20,9 mkr. Handpenning är tidigare erlagd med 2 mkr. Resterande ersättning 18,9 mkr ska erläggas på tillträdesdagen.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för de allmänna anläggningarna. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar. Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt gällande taxa som i dagsläget beräknats till 2,2 mkr.

Den i dagsläget beräknade prognosen skiljer sig något från tidigare beräknad budget. Inkomsterna av markförsäljningen beräknas öka med +0.8 mkr, VA-intäkterna med +0,6 mkr, samt intäkter från planarbete med +0,3 mkr. Detta ökar det totala nettot till **+22,8 mkr** mot tidigare beslutat budget på +21,1 mkr.

## **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan



- Utlåtande

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/lannbohojden/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/lannbohojden/Sidor/default.aspx)

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

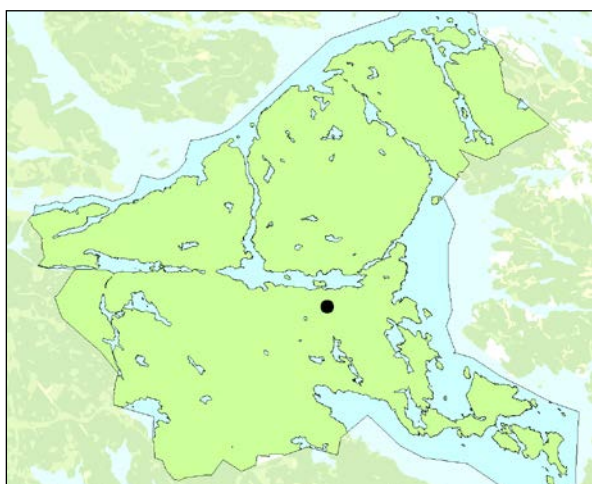


## Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden

Projektledare: Björn Bandmann, exploateringsenheten

Delprojektledare: Emma Färje Jones, planenheten

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneavtal med markanvisning	2006-06-19, § 134	KS	
✓	Start-PM, tillstyrkan	2007-11-21, § 370	MSN	
✓	Start-PM, godkännande	2008-02-11 § 31	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2011-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2011-12-06, § 267	KSAU	
✓	Detaljplan, utställning	2013-06-12, § 172	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, utställning	2013-08-13, § 144	KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Exploateringsavtal godkännande		KF	
	Detaljplan antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
	Utbyggnads-PM,		KS	
	Upphandling av entreprenör		Explchef	Delegationsbeslut
	Projektavslut		KS	



## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Salt-sjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013 och justerad i november 2013 enligt ÄPBL 1987:10



## HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Behovsbedömning	3
Förutsättningar	3
Planförslag	5
Konsekvenser	10
Genomförande	12
Referenser och bilagor	15

## SAMMANFATTNING

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 nära Fisksätra centrum i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av Nacka kommun och var tidigare bebyggd med en skola, Lämnboskolan. Efter att skolan brann ned beslöt kommunen att utlysa en markanvisningstävling för fastigheten där syftet var att bebygga den med flerbostadsbebyggelse. Planförslaget syftar därför till att skapa förutsättningarna för ett bostadsområde med flerbostadshus i 4 våningar.

Förslaget utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Föreslagen upplåtelseform är bostadsrätter. De sex bostadshusen, varav två är sammanbyggda, formar sig kring en höjd med naturmark och berghällar i fastighetens mitt. Husen ska byggas på främst redan hårdgjord yta så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras. Berghällar och befintlig vegetation ska sparas så nära husen som möjligt. Ett större område med vuxna tallar på fastighetens västra del kommer dock att bebyggas. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Samtliga hus är fyra våningar. Hustaken kommer knappt att sticka upp bland trätopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen dock synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd. Mest framträdande kommer husen att bli från öster och söder. Husens färgsättning och takutformning ska anpassas till landskapsbilden.

Särskilda planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på några lägenheter. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom detaljplanområdet. Infiltration och omhändertagande genom fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt genom fördröjningsmagasin, växtbäddar och s.k. gröna tak på förrådsbyggnader, carports mm inom kvartersmarken.

Planförslaget medför att Erstavik 26:19 behöver indelas i två fastigheter. Den ena har markanvändning park och är kvar i kommunal ägo. Kvartersmarken för bostäder överläts till exploatören när detaljplanen vinner laga kraft.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lämnbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppförs i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lämnbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

PLANBESKRIVNING

---

## BEHOVSBEDÖMNING

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget vid Fidravägen i Fisksätra i Saltsjöbaden, nära Fisksätra centrum. Fastigheten Erstavik 26:19 är ca 23 000 m<sup>2</sup> och ägs av Nacka kommun. Planområdet avgränsas i väst, norr och öst av kommunalt ägd park- och naturmark. I söder avgränsas området av Fidravägen.

### Översiktlig planering

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 är Fisksätra ett område för bostäder och centrumverksamheter. På markanvändningskartan ligger planområdet inom ett område betecknat på BF, vilket innebär flerbostadshus.

I Nackas översiktsplan, *Hållbar framtid i Nacka*, är området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Området berörs även av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”*Utveckla lokala centra och deras omgivning*”, där Fisksätra och dess närområde pekas ut som lokalt centrum som ska utredas ytterligare. Ett program för hela Fisksätra har därför tagits fram. Programmet medför ingen förändring för utvecklingen av Länbohöjden som bostadsområde.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan är stadsplan 57 (S 57) som vann laga kraft den 26 april 1968. Markanvändningen är kvartersmark för allmänt ändamål. Omgivande fastigheter omfattas av samma S 57 och stadsplan 61 men markanvändningen park. Nordväst om planområdet finns ytterligare en fastighet med bestämmelse A för allmänt ändamål (Erstavik 26:25). Denna är obebyggd.

### Kommunala beslut

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploitören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploitörens önskan och återupptogs i april 2011. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

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

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse. Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.



## PLANBESKRIVNING

**Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

**Området idag**

Området som tidigare var bebyggt med en skola utgörs huvudsakligen av en topografisk höjd som är tydligt markerad i landskapet. Höjdens sluttningar är så branta att förbindelser till omgivningen saknas på de flesta ställen. Höjden nås idag med bil och cykel från Fidravägen i söder samt av gående via en trappförbindelse/gångväg i väster. I söder finns en gångbro över Fidravägen till Båthöjden. Gång- och cykelbana saknas längs Fidravägen.



Flygbild från 2010 över närområdet.

Längs med branterna finns rikligt med vegetation och från Fisksätra centrum, norr om området, upplevs höjden som naturmark. Branterna utgörs främst av tallskog, medan de lägre belägna delarna innehåller blandskog. Några värdefulla ekar finns på fastighetens sydvästra del. Från bebyggelsen söder om området (Båthöjden) och från Fidravägen ligger fastigheten exponerad. Den östra delen av fastigheten som utgörs av en kraftig brant och den lägre nivån i dalgången innehåller även den värdefulla vegetationen och förbinder området med "Gröna dalen". Höjdskillnaden är ca 25 m. Plats för allmän lek finns bl. a. sydväst om planområdet. Bollplan finns inom gångavstånd. Det är även gångavstånd till de större naturområdena Skogsö och Tattby naturreservat.

Uppe på höjden har naturmarken delvis anpassats för utevistelse för skolbarn. Viss vegetation har tagits bort men vackra berghällar har bevarats. Befintlig vegetation utgör ett viktigt skydd mot vindar uppe på höjden. Skolbyggnaden är riven och fastigheten är obebyggd. En parkeringsyta med ca 25 st. platser finns i östra delen av området i höjd med Fidravägen. Området ligger inom högriskområde för radon.

**PLANBESKRIVNING**

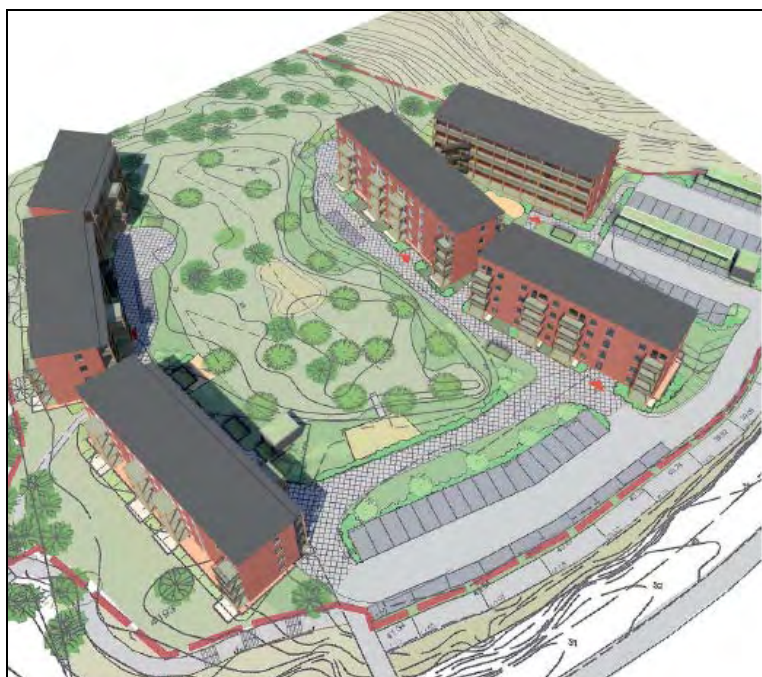
Kommersiell service finns i Fisksätra centrum, ca 400 m från området. Avståndet till Fisksätra-skolan med grundskola och förskola är ca 600 m. Futuraskolan Lännbo (förskola-åk.6) ligger ca 700 m västerut på Fidravägen. Området försörjs med kollektivtrafik dagtid från Fisksätra station (Saltsjöbanan) i centrum samt med busslinje 465 (Nacka strand – Fisksätra) vid hållplats Ålgatan (Fidravägen), ca 200 m väster om området.

**Trafik och buller**

Området utsätts för buller från vägtrafik på Fidravägen. Trafiken på Fidravägen uppskattas till en trafikmängd på ca 2850 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) år 2013 och 3500 fordon/ÅMD år 2030. Fidravägen saknar i nuläget gång- och cykelbana.

**Teknisk försörjning**

Allmänna vatten- och avloppsledningar samt ledningar för el- och telenät finns utbyggda i området. Dagvattenledning finns i Fidravägen. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet. En återvinningscentral (Östervik) finns ca 1,5 km väster ut.

**PLANFÖRSLAG**

*Illustration av tillkommande bebyggelse (BoKlok Housing, Reiserstam Arkitektur).*

**Tillkommande byggnader**

Kvartersstrukturen består av sex huskroppar i fyra våningar. Två av husen är sammanbyggda med en terrass emellan. Endast bostadsändamål tillåts. Föreslagen upplåtelseform är bostadsrätter. Orienteringen på byggnaderna är i nord-sydlig riktning vilket knyter an till Fisksätra centrum orientering av byggnader. Fem av huskropparna formar sig kring en större bostadsgård där en höjd i form av hållmark med tallskog kommer att utgöra större delar av gårdsmiljön. Det sjätte

---

**PLANBESKRIVNING**

---

huset står längst österut på bostadsfastigheten med en mindre bostadsgård mellan sig och två av de andra byggnaderna. Höjden på bebyggelsen regleras med högsta tillåtna totalhöjd och våningsantal. Taken utformas som pulpettak.

Byggnaderna är främst placerade på redan hårdgjorda ytor där skolan tidigare fanns. Bostadshusen innehåller tillsammans bygggrätt för ca 7200 m<sup>2</sup> ljust BTA. Förslaget utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. De sex bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Balkonger får utföras utanpåliggande och planeras i västligt läge för fem av husen och i östligt läge för det sjätte som därmed får en fin utsikt österut. De motsatta långsidorna på husen förses med loftgång som också fungerar som en gemensam terrass då denna görs djupare på utvalda platser. Färgsättningen på bostadshusen ska anpassas till omgivande natur och vara dov med en påtaglig svärthetsgrad för att anpassa sig till landskapet. Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Bostadshusen ska byggas med radonsäkert byggande.

**Mark och växtlighet**

Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomtens naturmark ska bevaras för att ingå i den framtida boendemiljön kring byggnaderna. Ingrepp i naturmarken minimeras genom att de tre östra huskropparna samt markparkering är placerade på redan iordninggjorda, hårda ytor där skolan mm. tidigare var etablerad. Men en del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för väg upp till gården och husen, parkeringar och grundläggning av bostadshusen. De västra husens placering innebär fällning av ett antal tallar för att byggnaderna ska kunna formas kring en gemensam bostadsgård. Samtliga hus är placerade på platåer i terrängen för att minimera socklarna.

Berghällarna och träden i mitten av fastigheten, på den framtida gården, ska sparas och värdefull vegetation (främst ekar och tallar) utmed branterna och i mitten av gården ska bevaras. Planbestämmelser har införts på kvarteretsmark för att skydda denna värdefulla vegetation. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. En del träd längre upp på fastigheten i bostadshusens direkta närhet måste dock tas ner för uppförandet av byggnaderna. För de större tallarna och ekarna kommer marklov att krävas för eventuell trädfällning. Bestämmelsen avser tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,15 m i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Det kan finnas särskilda skäl att fälla enstaka träd t.ex. för att kunna uppföra de planerade byggnaderna, ordna utemiljön på fastigheten eller att det är ett riskträd. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk och som får fällas efter beviljat marklov. Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom n- markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

## PLANBESKRIVNING

Den östra delen av fastigheten föreslås kvarstå som parkmark samt ett mindre område i sydväst där ett nytt allmänt gångstråk föreslås lokaliseras. Intill det allmänna gångstråket på den södra sidan finns flera värdefulla ekar, likaså i slänten österut. I öster placeras bostadshusen ca 8-9 m från den kommande fastighetsgränsen, dvs. gränsen mot parkmarken i öst. I väst kommer husen betydligt närmare parkmarken och den allmänna gångvägen men dessa ligger på olika höjd i terrängen.

**Stads- och landskapsbild**

De nya huskropparna innebär att stads- och landskapsbilden förändras eftersom området idag står obebyggt med mycket vegetation som till större delen består av relativt höga träd. Området kommer att ändra karaktär från tidigare skolområde med låg bebyggelse och naturmark till flerbo-stadshusområde. Hustaken kommer att sticka upp bland trädtopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd.

Byggnaderna anpassas till landskapsbilden genom att höjden hålls i nivå med trädtopparna och med en anpassad färgsättning. Färgsättning ska anpassas till omgivande natur och vara dov med påtaglig svärthetsgrad. Knutar och omfattningar i kulör lika fasadkulören. Färgsättningen och husens totalhöjd regleras i planbestämmelserna.



*Vy från Fisksätra centrum och Lännerstasundet, de nya husen sticker upp bland trädtopparna.  
(Fotomontage Reierstam arkitektur)*

---

**PLANBESKRIVNING**

---

**Gårdsrum, lek och utevistelse**

Fem av huskropparna bildar en bostadsgård av privat karaktär bestående av en körbar nivå med hårdgjord yta fram till entréerna och den något högre belägna hållmarken i mitten. Ytan på den körbara nivån ska ha ett ytskikt som är genomsläppligt för dagvatten och som i sin utformning bidrar till en låg hastighet för fordon. Två gemensamma uteplatser kommer att anläggas och planen möjliggör uppförande av förrådsbyggnader för avfall mm samt skärmtak för cyklar. På och intill hållmarken anläggs lekplatser. Gångstigar från entrénivån leder upp till lekplatsen i mitten av gården. Nivåskillnaden mellan entré och lekplats är ca 2 m. På vissa ställen där terrängen stupar brant kan staket behövas sättas upp för att få en säker miljö.

**Gator och trafik**

Fidravägen, som området har angöring från, förses med gång- och cykelbana från infarten till området till busshållplatsen västerut (Ålgatan). Infarten till området breddas och görs trafiksäker. En ny väg anläggs upp till gården som flankeras av en allmän gång- och cykelbana längs med uppfarten. För att bilvägen ska bli möjlig krävs att en bergknalle sprängs bort. På bostadsgården ska det vara möjligt att angöra med bil till entréerna för i- och urlastning och god tillgänglighet.

**Buller**

Enligt den bullerutredning som gjorts beräknas nuvarande trafikmängd på Fidravägen orsaka vissa bullerproblem vid de husgavlar som ligger närmast Fidravägen. På grund av bergig terräng är det svårt att använda bullerskärmar i markplan för reducering av ljudnivåer. En skärm på balkong eller liknande åtgärd behövs för att erhålla tyst sida. Problemen kan lösas genom att tillämpa avstegsfall A och ha en god lägenhetsplanering. Planbestämmelser kommer att ange vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på ca sex lägenheter.

Enligt översiktsplan 2012 ligger denna detaljplan inom medeltät stadsbebyggelse och området har goda kommunikationer genom att både tåg och buss finns inom gångavstånd. Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. I gårdsområdet finns även flera tysta uteplatser.

**Dagvatten**

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom detaljplanområdet. Infiltration och omhändertagande genom fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt genom fördröjningsmagasin, växtbäddar och s.k. gröna tak på förrådsbyggnader, carports mm inom kvartersmarken.

**Park**

Parkmarken i öster kan inrymma naturmark, trappor, gång- och cykelvägar samt lekutrustning.

**Gång- och cykelvägar, trappor och tillgänglighet**

Det allmänna gångstråket från Båthöjden, via bron över Fidravägen och genom området, flyttas till allmän plats i utkanten av bostadsområdet. Gångvägen delar sig sedan och leder vidare till busshållplats och mot centrum via Drakstigen. Från bostadsgården illustreras även en gångväg på kvartersmark som kopplas ihop med den allmänna gångvägen längre ned mot centrum. För att möjliggöra detta fastighetsregleras en mindre del av Erstavik 26:1 över till Erstavik 26:19 och

---

**PLANBESKRIVNING**

---

planområdet utökas något utanför Erstavik 26:19. På grund av nivåskillnaderna är detta område en naturlig förlängning av gården, vilket leder till en tydligare avgränsning mellan fastigheterna även i terrängen. De allmänna gångvägarna som delvis byter sträckning rustas och utrustas med belysning, ramper för barnvagnar och cyklar där trappor krävs pga. höjdskillnaderna. I öster, från markparkeringen, finns en gångväg som leder vidare ner till Gröna dalen även den ska rustas.

På grund av topografin behöver gångstråken genom naturmarken ner mot centrum byggas delvis med trappor. Men en alternativ väg via infarten från Fidravägen gör att de planerade bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder och cyklister. Det kommer även att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen inom ett fåtal meter från entréerna. Lekplats ska göras tillgänglig genom svagt sluttande stigar upp för berghällen.

**Parkering**

All parkering för bostäderna ska anordnas på kvartersmark. Befintlig markparkering i områdets östra del ska behållas och utökas något och omfattar ca 42 parkeringsplatser. Ytterligare parkeringsplatser anordnas längs gatan som leder upp till bostäderna samt på gårdens södra del. Parkeringsytornas avrinning sker via oljeavskiljare innan utsläpp till recipienten. Totalt ger detta ett p-tal på ca 0,9-1,0 platser per lägenhet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas på gården nära entréerna. Dessa parkeringar och besöksparkering räknas in i p-talet. Planen möjliggör att parkeringarna byggs över med carport. Carportarna ska ha taktäckning av sedum eller dylikt. Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

**Belysning och konstnärlig utsmyckning**

Området ska utrustas med belysning enligt belysningsförslag, se gestaltungsprogram. Belysningen ska utföras så att intilliggande lägenheter ej störs. Kvarteret ska förses med konstnärlig utsmyckning som ska knyta an till kopplingen mellan bostadsbebyggelsen och den omgivande naturmarken. Utsmyckningen placeras på bostadsgården eller i områdets entré vid Fidravägen.

**Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan**

Byggnaderna ska enligt överrensommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc. medger det. Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem, utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. Under byggtiden ska byggavfall källsorteras på plats. Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras. Det är viktigt att hållbarhetsfrågorna bevakas och följs upp under utarbetandet av exploateringsavtalet, genom att avtala och besluta om hur uppföljning ska ske.

**Tekniska anläggningar**

En transformatorstation ska uppföras i områdets sydöstra del inom det område där markanvändningen är tekniska anläggningar. Kapacitet finns då för att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

**PLANBESKRIVNING**

---

**KONSEKVENSER**

Förslagets konsekvenser finns även redovisade i en miljöredovisning som bifogas planhandlingarna. Här följer en sammanfattning av miljöredovisningens slutsatser.

**Natur**

Området utgörs till viss del av tidigare oexploaterad mark. Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Ett större område med vuxna tallar kommer att bebyggas. Bevarandet av hällmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse.

**Landskapsbild**

Området har tidigare delvis varit bebyggt, befintlig hällmarksskog tas i anspråk för ny bebyggelse. Bostadshuset kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden och från Fidravägen. Förslaget påverkar ingen kulturmiljö. Planbestämmelse om högsta totalhöjd för husen samt dess färgsättning införs för att reglera påverkan på landskapsbilden.

**Buller**

Enligt den bullerutredning som gjorts beräknas nuvarande trafikmängd på Fidravägen orsaka vissa bullerproblem vid de husgavlar som ligger närmast Fidravägen. En skärm på balkong eller liknande åtgärd behövs för att erhålla tyst sida. Problemen kan lösas genom att tillämpa avstegsfall A och ha en god lägenhetsplanering. Planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på ca sex lägenheter.

**Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten**

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. En dagvattenutredning har tagits fram som visar dagvattnets mängd, innehåll av föroreningar, hur fördröjningsmagasin ska dimensioneras och vilka olika hanteringsmöjligheter som finns. Möjligheter för lokalt omhändertagande är begränsade inom detaljplanområdet, men infiltration, omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Detta anges även på plankartan. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

**Rekreation och tillgänglighet**

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna ökar genom utbyggda och förbättrade gångvägar. Ett befintligt gångstråk får delvis ny sträckning och Fidravägen förses med gång- och cykelbana, trappleden i väster förses med barnvagnsramp. De nya boende kommer att få god tillgång till rekreativ möjligheter i närområdet.

**Trygghet och säkerhet**

De föreslagna bostäderna och promenadvägarna med belysning kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet för gående längs Drakstigen och Fidravägen.

Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

**PLANBESKRIVNING**

---

**Lokalklimat**

Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året.

**Konsekvenser för fastighetsägare**

De delar av fastigheten Erstavik 26:19 som är allmän parkmark kommer att överföras till intilliggande kommunal fastighet, Erstavik 26:1. Kvartersmarken för bostäder överläts på exploatören när detaljplanen vinner laga kraft. Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas innan detaljplanen antas. Marken för teknisk anläggning, transformatorstation, ska fastighetsbildas och regleras till Nacka energi.

**Riktlinjer för hållbart byggande**

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg under arbetets gång eftersom projektet startat innan riktlinjerna togs fram. Målen som valts ut riktlinjerna har valts efter vad som kan anses vara påverkningbart i detta läge och vad som kan styras i detaljplanen. Följande mål ur "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" ska eftersträvas i detta projekt:

- Hållbart resande
- Dagvatten av god kvalitet
- God ljudmiljö
- Effektiv mark- och resursanvändning.

För de mål som valts ut uppfylls målindikatorerna i hög grad. För att hållbarhetsfrågorna verkligen ska slå igenom är det nödvändigt att senast i exploateringskedet följa upp och bevaka att utlovade åtgärder verkligen vidtas och indikatorer uppfylls. För att följa upp utlovade indikatorer och åtgärder behöver kommunen i exploateringsavtalet avtala och besluta om hur uppföljning ska ske.

**Justeringar efter utställning**

Efter utställning har följande justeringar utförts på plankarta och i planbeskrivning. Planbeskrivningen och plankartan har justerats utifrån beskrivna ändringar nedan samt med administrativa ändringar.

- En justering har gjorts av byggrätternas placering gällande de två nordöstra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något samt att det hus som ligger närmast parkmarken i öster nu placeras 8-9 m från fastighetsgräns istället för ca 6 m från fastighetsgräns.
- En mindre justering har även gjorts i gränsen mellan parkeringarna längs med vägen upp till bostäderna och den allmänna gångvägen. Utrymmet för den allmänna gångvägen har utökats med 0,5 m norrut för att träd ska kunna planteras.
- Planförslaget har försetts med två ytterligare parkeringsplatser. Detta justerat på plankartan med egenskapsgräns.



## GENOMFÖRANDE

### Allmänt

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen av genomförandet har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att bygga attraktiva, hållbara och energieffektiva bostäder på ett kommunägt markområde som kommer att överlåtas till exploatören på fastigheten Erstavik 26:19, där Lämnboskolan tidigare legat.

### Organisatoriska frågor

#### Preliminär tidsplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2011
Granskning (utställning)	2: a kvartalet 2013
Antagande av planen, KF	1: e kvartalet 2014
Godkännande av exploateringsavtal, KF	1: e kvartalet 2014
Utbyggnad	3:e kvartalet 2014
Inflyttning från	3:e kvartalet 2015

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och parkmark inom planområdet. Blivande ägaren av fastigheten Erstavik 26:19 (nedan benämnd exploatören) ska ansvara för kvarterensmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

#### Avtal

Ett detaljplaneavtal med markanvisning har upprättas mellan kommunen och exploatören i samband med markanvisningstävlingen. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation mm. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl. a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning enligt VA-taxebestämmelse, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige. Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

## **Genomförandeorganisation**

### **Mark- och avtalsfrågor**

Markfrågor, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandeåfrågor handläggs av Miljö- och Stadsbyggnad, mark- och exploateringsenheten.

### **Fastighetsbildning m.m.**

Fastighetsbildningsåfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga åfrågor handläggs av lantmåterimyndigheten i Nacka kommun.

### **Bygglov**

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmåterienheten, Nacka kommun. För att påbörja byggnationen krävs det startbesked.

### **EI**

Nacka energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

### **Fastighetsrättsliga åfrågor**

Detaljplanen berör fastigheten Erstavik 26:19 som ägs av Nacka kommun och kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Gränsjusteringar ska göras mellan parkmark och kvartersmark och vid den tekniska anläggningen.

### **Tekniska åfrågor**

För genomförandet av de tekniska åfrågorna enligt nedan beskrivna rubriker, finns det information i detaljplanen, gestaltningsprogrammet och exploateringsavtalet. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för fortsatt arbete. Målsättningen är att säkerställa de tekniska kvaliteter som redovisas och att de blir utförda i genomförandet av projektet.

### **Trafikanläggningar**

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Fidravägen. Korsningen mellan Fidravägen och infarten till fastigheten Erstavik 26:19 måste byggas om för att erhålla en trafiksäker miljö. Längs Fidravägen ska en allmän gc-bana byggas för att säkerställa en trafiksäker gatumiljö och som ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den befintliga gångvägen får ny sträckning och ska byggas i anslutning till befintlig gångväg från Båthöjden mot Fisksätra centrum samt från Fidravägen ner till Gröna dalen. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa på allmän platsmark och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna. Trafikanläggningar inom kvartersområdet ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons behov av framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard ska vara enligt gällande normer i Plan- och bygglagen samt i Boverkets byggregler.

---

**PLANBESKRIVNING**

---

**Parkanläggningar**

I exploateringsavtalet regleras de åtgärder som ska utföras på allmän plats inom parkmark såsom trädplantering och upprustning/ersättning av belysningsstolpar, stödmurar och staket. Även dessa kommer, efter godkänd slutbesiktning att tas över av kommunen för drift och underhåll.

**Gård/Närmiljö**

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. Gården och närmiljön ska utföras enligt gestaltungsprogram. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för tillkommande bebyggelse. En del träd måste tas ner för uppförande av bebyggelsen. För större träd krävs marklov för trädfallning.

**Parkering**

Parkeringsytornas avrinning sker via en oljeavskiljare innan utsläpp till recipienten. Oljeavskiljare för parkeringsytorna ska utformas enligt gällande standard.

**Vatten och avlopp**

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar är belägna längs Fidravägen vid planområdets södra gräns.

**Dagvatten**

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar och utförd dagvattenutredning. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Ytskiktet på gården ska vara genomsläppligt för dagvatten enligt gestaltungsprogrammet. En dagvattenutredning har tagits fram som är uppdelat i tre avrinningsområden. Följande principlösningar har föreslagits i utredningen: fördröjning på tak, takvatten till växtbäddar, makadamfyllda diken och avskiljning av slam- och olja för parkeringsytorna. Inga särskilda åtgärder för eventuell ökad kväve och fosforbelastning krävs. Det dagvatten som inte infiltreras ska ledas till kommunens dagvattenledning i Fidravägen.

**Uppvärmning/Energi**

Uppvärmning av byggnaderna kommer ske med fjärrvärme eller med bergvärme. Byggnaderna ska enligt överrenskommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc. medger det.

**Avfallshantering**

För att undvika tung trafik långt in på gården har miljöhus för avfallshantering placerats vid den nedre markparkeringen vid Fidravägen, inom 50 m från de tre östra husen samt vid de västra husen på den södra delen av gården. Sopbil kommer inte att behöva vända uppe på gården utan kan köra runt parkeringen i bostadsgårdens södra del. Det ska vara möjligt att källsortera papper och kartong, plast, metall, glas och matavfall. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Källsorteringen ska följa Nacka kommuns riktlinjer och sophämtning ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.

**PLANBESKRIVNING**

---

**Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar utbyggnad av lokalgata med en gång- och cykelväg och ombyggnad av infarten från Fidravägen och en gångväg som ska byggas i anslutning till befintlig gångväg från Båthöjden mot Fisksätra centrum samt andra anläggningar som preciserats i en omfattningsbeskrivning. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom VA-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m m kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

**REFERENSER OCH BILAGOR**

- Gestaltungsprogram, Reierstam arkitektur och projektutveckling, Sweco architects och Aloc arkitektkontor i samarbete med Nacka kommun. datum
- Lännbohöjden, Nacka. Trafikbulerutredning, Lars Ekström, Structor, 2013-05-15.
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka. Miljöteknisk provtagning, Maria Lindberg, WSP, 2011-07-08
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Kompletterande miljöteknisk provtagning. Maria Lindberg, WSP, 2011-09-28.
- Miljöredovisning. Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun, 2013-05-20.
- Dagvattenutredning för Lännbohöjden, Sweco, 2013-05-08.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA**

Björn Bandmann	Projektledare	Mark- och Exploateringsenheten
Emma Färje Jones	Planarkitekt	Planenheten
Alice Ahoniemi	Miljöinspektör	Miljöenheten

## PLANBESKRIVNING

Eva Maria Persson	Stadsarkitekt/enhetschef	Bygglovenheten
Christer Hallberg	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten (konsult)
Anna Ek	Landskapsarkitekt	Park- & naturenheten
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Park- & naturenheten
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare	Trafikenheten
Oscar Engle	VA-ingenjör	VA & Avfall
Anders Hellman	Projektledare	BoKlok AB
Göran Reierstam	Arkitekt	Reierstam arkitektur



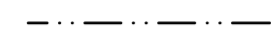
Planenheten

Andreas Totschnig Planchef	Emma Färje Jones Planarkitekt
-------------------------------	----------------------------------

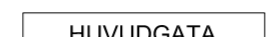

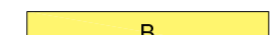

**PLANBESTÄMMELSER**

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

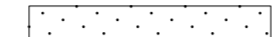
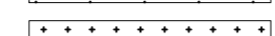

**GRÄNSER**

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

**Allmänna platser**

-  HUVUDGATA Trafik mellan områden
-  PARK Anlagd park
- Kvartersmark**
-  B Bostäder
-  E Tekniska anläggningar

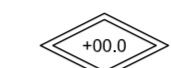
**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

-  Marken får inte bebyggas.
-  Område för markparkering. Stödmur, staket och skärmtak samt förrådsbyggnad och carport får uppföras.
-  Marken får endast bebyggas med skärmtak, mindre förrådsbyggnader samt erforderlig handikapparkering. Gångväg och trappor m. erforderliga slänter och stödmurar får anläggas.

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)****Mark och vegetation**

- n Naturmark med berghällar ska bevaras. Värdefulla (marklovspliktiga) träd får inte fällas. Riskträd får fällas efter beviljat marklov.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE****Utformning**

-  Högsta totalhöjd över nollplanet.
- IV Högsta antal våningar.

**Utseende**

- f<sub>1</sub> Färgsättningen ska anpassas till omgivande natur och vara dov med påtaglig svärthetsgrad. Knutar och omfattningar i kulör lika fasaden. Se planbeskrivning s. 7.
- f<sub>2</sub> Taktäckning skall vara sedum eller dylikt (sk. "grönt tak").

Högsta totalhöjd för förrådsbyggnad, skärmtak och carport 3,5 m.

**Byggnadsteknik**

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras och fördröjas inom kvartersmark.

**STÖRNINGSSKYDD**

Byggnader skall utformas så att:

- 55 dBA uppnås utanför samtliga rum i varje lägenhet eller att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA dygnsekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Genomförandetid**

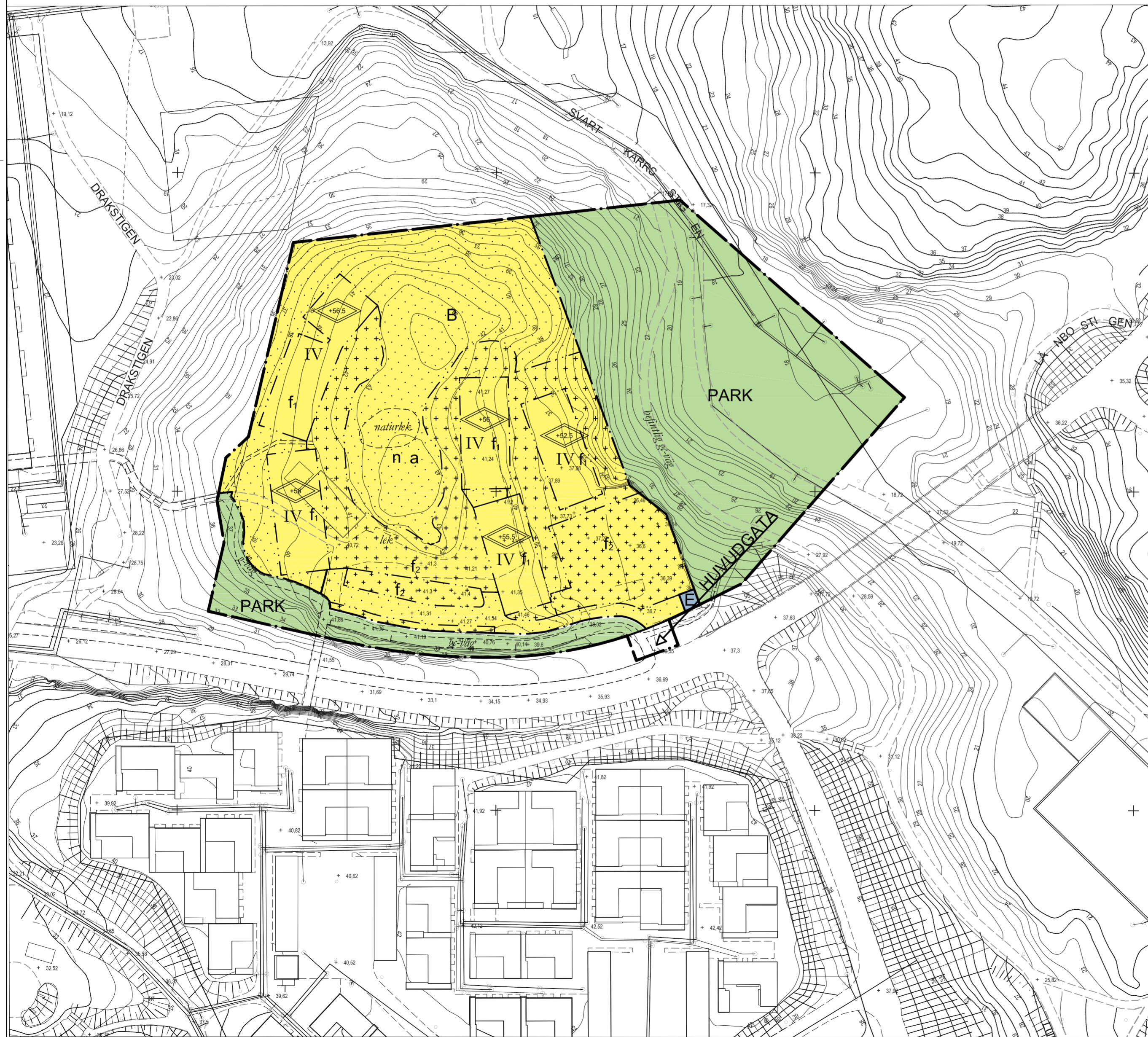
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

- a Ekar och tallar med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m ovan mark får ej fällas. Marklov för fällning av dessa träd får ges om det finns särskilda skäl, t.ex risk för liv och egendom, se planbeskrivning s. 6-7.

**ILLUSTRATION****Illustrationslinjer**

-  Gång- och cykelväg, naturlek



Koordinatsystem ST74  
Höjdsystem RH2000  
Grundkartan uppdaterad 2013-03-06

Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50m

## Detaljplan för Lännbohöjden Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden Nacka Kommun

Planenheten i maj 2013, justerad november 2013, enligt ÄPBL 1887:10

**ANTAGANDEHANDLING**

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Miljöredovisning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationsplan  
Gestaltungsprogram

KFKS 2007/72-214  
Projektnr. 9531

Tillstyrkt av MSN \_\_\_\_\_  
Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

## FÖRKLARINGAR

-  nya träd; barrträd och liknande för mager jord
-  befintliga inmätta träd som bibehålls
-  befintliga träd; ungefärliga lägen
-  hagmarksliknande planteringsytor
-  fyllnadsområde; gräsväxt
-  tillkommande gräsytor
-  naturmark (befintlig vegetation) inom kvartersmark
-  parkmark med naturvegetation
-  plattlagd yta eller stensmjöl
-  asfalt
-  kvartersgränser
-  detaljplanegräns



## Illustrationsplan

tillhör antagandehandling för detaljplan Länbohöjden upprättad maj 2013

och justerad november 2013

Nacka kommun

dnr KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531

skala 1:800 i A3-format



# GESTALTNINGSPROGRAM LÄNNBOHÖJDEN

DETALJPLAN FÖR ERSTAVIK 26:19 - FISKSÄTRA I NACKA KOMMUN

diarienummer: KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531

TILLHÖR ANTAGANDEHANDLING UPPRÄTTAD MAJ 2013 OCH JUSTERAD NOVEMBER 2013



 NACKA  
KOMMUN

 BO  
KLOK

REIERSTAM  
ARKITEKTUR &  
PROJEKTUTVECKLING

 SWECO



## INLEDNING OCH SYFTE

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Erstavik 26:19 (Lännbohöjden) i Fisksätra, Nacka kommun. Programmet syftar till att förtydliga detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartan hänvisar i bestämmelser avseende utformning och utförande till gestaltningsprogrammet. Programmets viktigaste funktion är att ge vägledning vid utformning av byggnader och utemiljö inom området.

Bakgrunden till detaljplanen och gestaltningsprogrammet är en markanvisningstävling som genomfördes under 2005 av Nacka kommun. Syftet är att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom en del av fastigheten. År 2006 tecknades ett detaljplaneavtal med markanvisning mellan Nacka kommun och Skanska Nya Hem AB.

Samrådsversionen av detta gestaltningsprogram upprättades av Claesson Koivisto Rune Arkitektkontor i samarbete med planenheten inom Nacka kommun och med Skanska Nya Hem. Då avtalet om markanvisning nu har övertagits av Skanskas dotterbolag BoKlok Housing AB, och då detaljplanen och bebyggelsestrukturen delvis omarbetats efter samråd, så har även detta program omarbetats för att anpassas till Bokloks och Nacka kommuns gemensamma intentioner och ambitioner för projektets genomförande. Omarbetningen har utförts av Reierstam arkitektur & projektutveckling med stöd av landskapsarkitekter från Sweco architects.

Gestaltningsprogrammet utgör även av en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploitör i samband med detaljplanens antagande.

## ALLMÄNT

Fastigheten Erstavik 26:19 i sydöstra Fisksätra, för vilken detaljplan för flerbostadshus upprättas, är belägen på en skogsbeklädd höjd som avgränsas av Fidravägen i söder och ett skogsområde som ansluter i övriga riktningar. I gestaltningsprogrammet kallas detaljplaneområdet genomgående för "Lännbohöjden".



Flygfoto över f.d. Lännboskolan med omnejd

forts. nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på delvis sprängd och bearbetad mark, på platsen där Lännskolan tidigare låg. På den orörda marken växer hällmarkstallskog och blandskog. Undervegetationen består av blåbärsris och mossor. Jordlagret är tunt och vegetationen därför slitagekänslig. På flera ställen syns berg i dagen.

Parallellt med Fidravägen finns en väg upp till den tidigare skolan. I gestaltningsprogrammet kallas denna väg "Lännsbovägen" och får i den nya detaljplanen status av en gång- och cykelväg. Vid infarten finns en utomhusparkering, belägen på samma höjd som Fidravägen. Söder om Fidravägen ligger Båthöjden med enplans atriumhus.

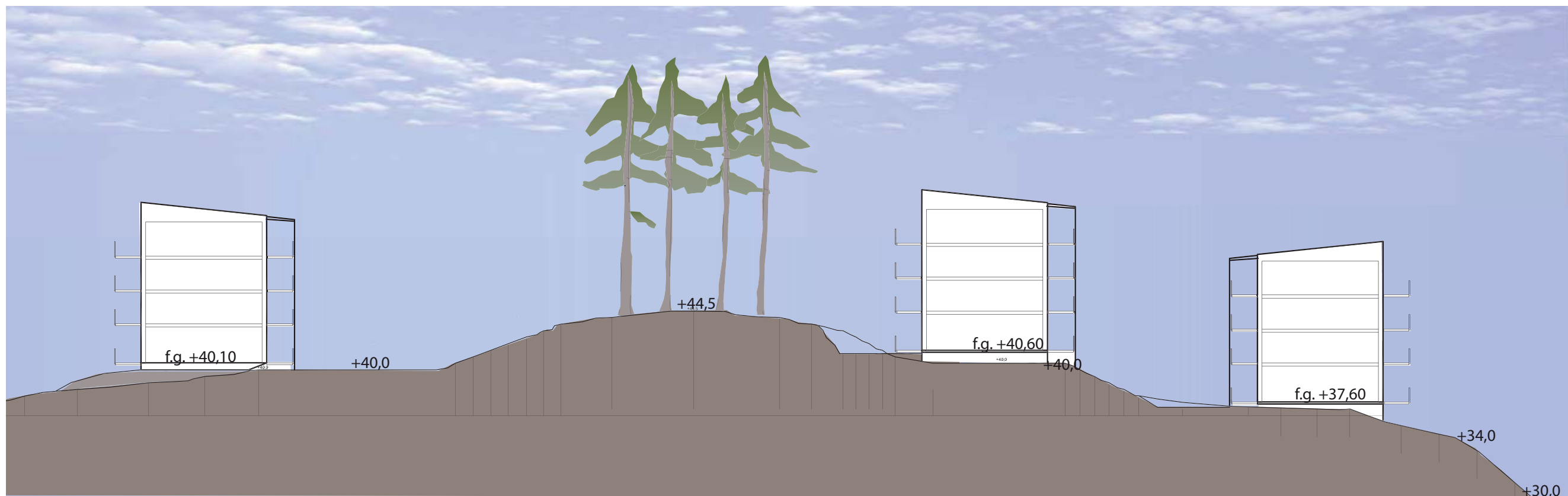
Skogsområdet där tomten är belägen används relativt flitigt av de närboende. På den norra delen av tomten har man utsikt över Lännerstasundet.

## ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ

Kvarterstrukturen inrymmer sex huskroppar, varav två är sammanlänkade. Husen omfamnar högpunkten i terrängen mitt i kvarteret.

Den gamla skoltomten består förenklat sett av tre platåer. I den relativt branta terrängen har nya huskroppar placerats på dessa platåer, vilket skapar en rytmisk vandring genom bebyggelsen som understryker terrängvariationen och bebyggelsens anpassning till de naturliga förutsättningarna på platsen. Huskropparna placeras i huvudsak på den tidigare bebyggda delen av tomten som redan utgörs av hårdgjorda ytor som tidigare utgjorde skolgård och sprängbotten för de tidigare husgrunderna. På så vis bibehålls till största delen naturkaraktären med den naturliga terrängformationen med tallskogskaraktär och mager markvegetation.

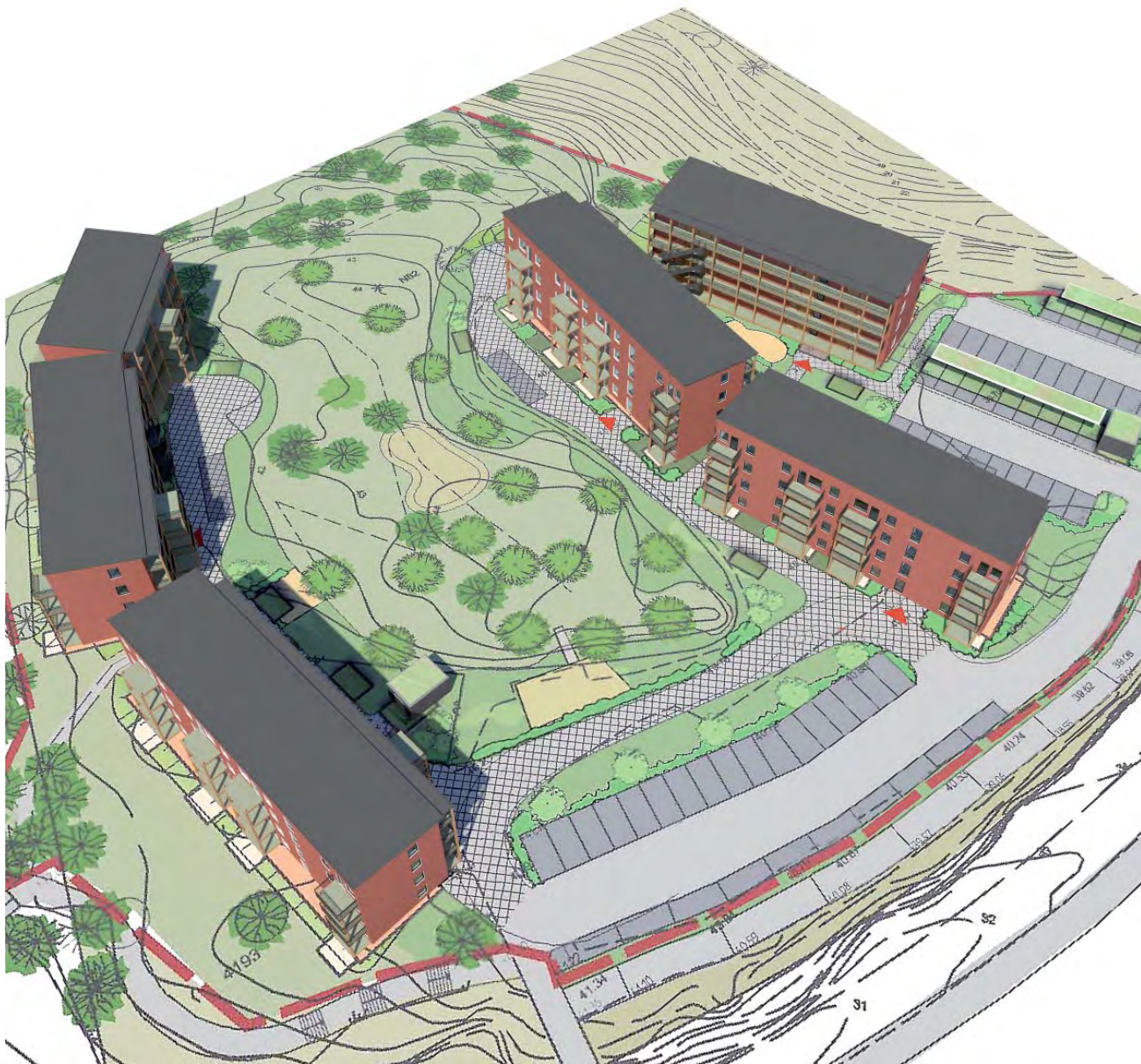
Genom placeringen på platåerna så undviks i möjligaste utsträckning också sutterängplanlösningar och höga källarplansocklar.



PRINCIPSEKTION GENOM KVARTER

fortsättning gestaltningsidé...

Huskropparna har alla fyra våningar, men då de följer den trappade terrängformationen så kommer taknivåerna ändå få upplevelsen av ett varierat taklandskap som följer höjdskillnaderna. Taken utförs som släta pulpettak med svart bandtäckt plåt som ytskikt. Hissteknikrum och ventilationsutrymmen ligger innanför takfallsriktningen vilket skapar sammanhängande, jämna takskivor. Samtliga tak faller i riktning mot de gemensamma terrassbalkongerna på respektive huskropp.



FLYGVYILLUSTRATION ÖVER KVARTER  
(avvikelser kan förekomma mot illustrationsplan)



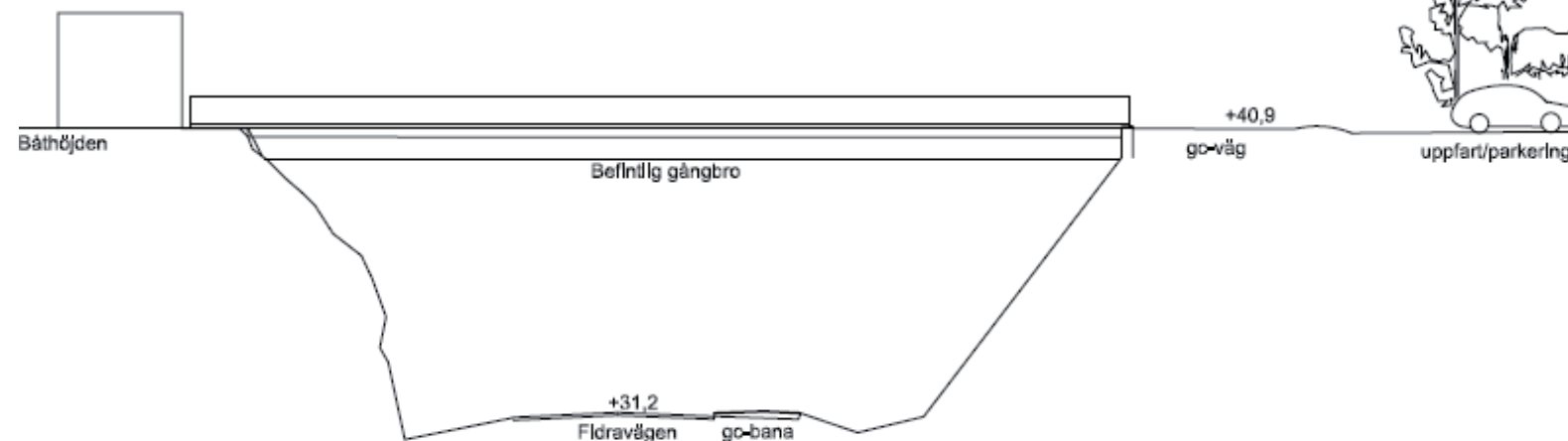
ORTOFOTO FÖR AKTUELLT PLANOMRÅDE

forts. gestaltningsidé

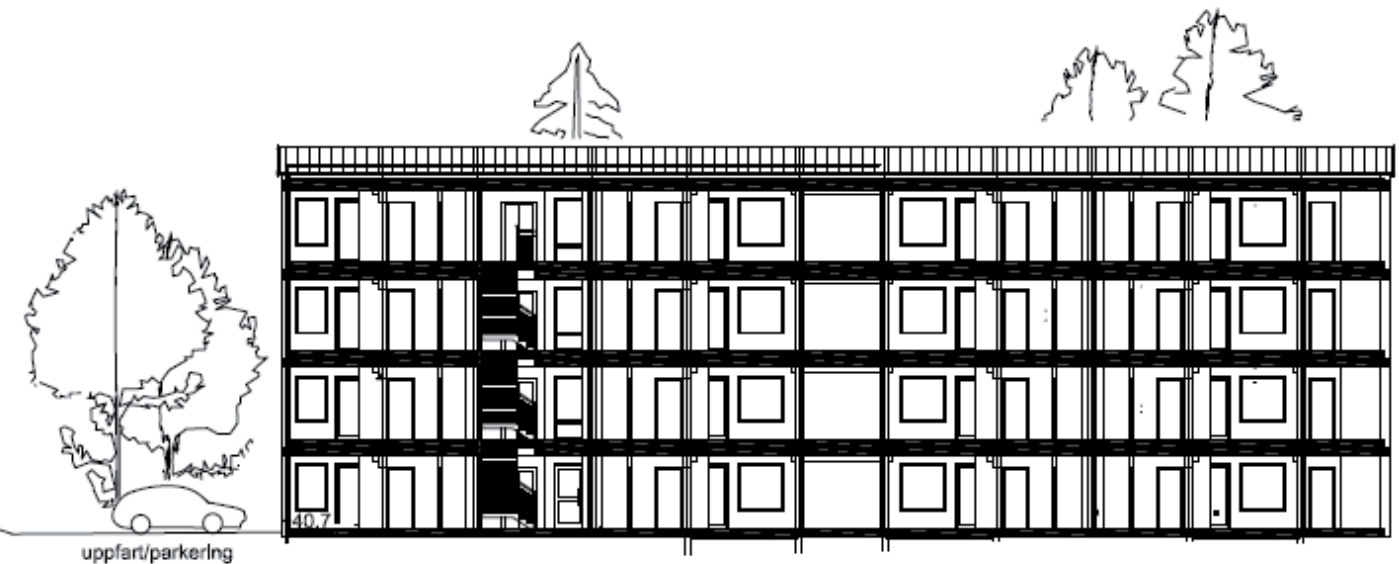
Planområdet ligger i huvudsak högt ovan Fidravägens nivå. Huskropparna på den översta platån ansluter till befintliga gångstråk som binder samman Båthöjden och Fisksätra. Befintlig gång- och cykelväg från Fidravägen upp till Båthöjden blir flankerade av en uppfartsgata till husen uppe på platån, åtskiljd av denna med en grönremsa och gatubelysning. På så vis ingår de i ett kontinuerligt bebyggt stråk ovanför gaturummet. Befintlig gångväg med trappor norrut och nedför platån mot Fisksätra centrum får delvis ny sträckning förbi och längs med tillkommande hus. Hushöjderna korresponderar mot nivån precis under de flesta tallkronor vilket motsvarar ca 12 meters höjd.



FOTOMONTAGE - VY FRÅN FISKSÄTRA ALLÉVÄG



FOTOMONTAGE: NY BEBYGGELSE KNAppt SYNLIG GENOM TRÄDRIDÅN SETT FRÅN SJÖSIDAN



PRINCIPSEKTION:  
TVÄRSEKTION GENOM KVARTER OCH FIDRAVÄGEN



SITUATIONSPLAN

## FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL NATURMARKEN

Grönskan är en bärande del i planförslaget. Bostadshusen ligger inbäddade i grönska sett från norr och väster. Den omgivande naturkaraktären löper in i kvarteret och gör att husen knyter an till framförallt 1950-talets "hus-i-park" bostadsideal av fristående flerbostadshuskroppar som inplacerades i terräng av skogskaraktär med så få markbearbetningar av den befintliga naturkaraktären som möjligt.

Begränsande fysiska hinder som privatiserar och skiljer av kvartersmarken från omgivande naturmark, såsom stängsel, plank eller staket skall ej uppföras då det förtär upplevelsen av ett upplöst förhållande mellan natur och bostadsgård. Undantag utgörs av de branta bergskanter där stängsel behövs som fallskydd.



## MARKBEHANDLING INOM KVARTER

På grund av de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera naturmark. Det är därför extra viktigt att befintlig vegetation sparas och värnas. Detta innebär bland annat restriktioner för arbetsområdets utbredning av gångväg. Skogsmarken sköts genom varsam gallring av unga träd och riskträd.

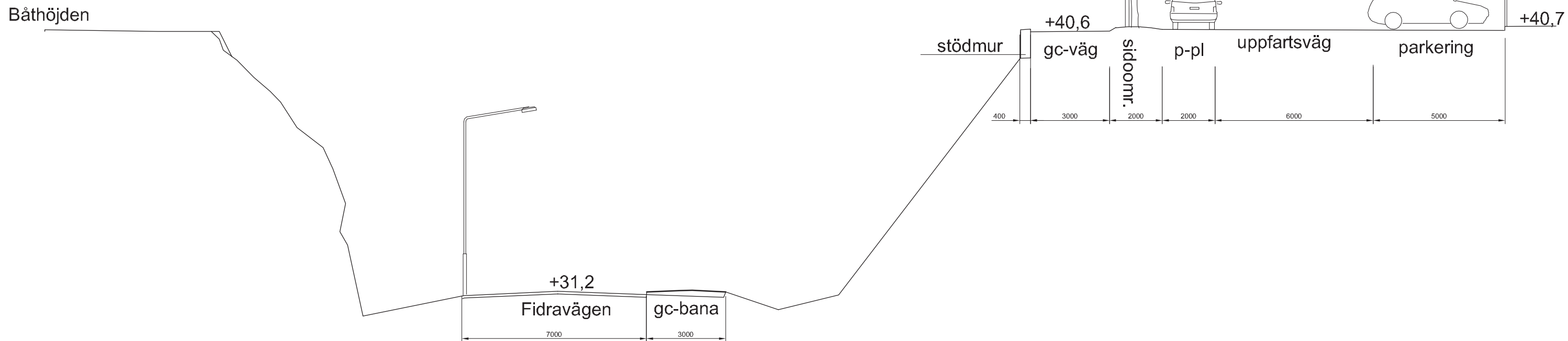
Sprängning undviks och gångvägar anpassas så långt som möjligt till befintliga hållar. Skadad mark återställs genom en grässåd med gräsblandning för mager, torr jord typ "Weibulls tallbacke" eller likande. Tallar och ekar sparas i möjligaste mån för att behålla områdets karaktär och låta bebyggelsen komma så nära träden som anläggsningstekniskt är möjligt.



## ALLMÄN PLATSMARK - GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I planförslaget föreslås en ny gång- och cykelväg utmed Fidravägens norra sida, från busshållplatsen fram till det nya bostadsområdets infart. Ambitionen är att gång- och cykelvägen fortsätter vidare utmed Fisksätravägen och Fidravägen. Körbanan blir smalare för att ge utrymme åt gång- och cykelvägen. Denna föreslås vara 3 meter bred exklusive sidoremsa för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:20. Gång- och cykelvägen asfalteras och ges en kantsten av granit.

Befintlig gång- och cykelväg som löper i en ramp längs med Fidravägen upp till gångbron mot Båthöjden byggs om för att nå en maximal lutning 1:20, vilket är i linje med regelverket för tillgänglighetsanpassade gångvägar. Genom dess gestaltningsmässiga samverkan med uppfartsgatan för den nya kvartersbebyggelsen sammanlänkas stadsbebyggelsen och den upplevda tryggheten längs med vägen.



PRINCIPSEKTION AV OMBYGGNAD AV FIDRAVÄGEN; GÅNG- OCH CYKELBANA

## ALLMÄN PLATSMARK - GÅNGSTRÅK

I planförslaget föreslås en omdragning av gångvägen mellan Lännbohöjden och Fisksätra centrum. Den befintliga gångvägen grenar ut i två nya gångvägar. Den ena planeras i planområdets södra del på allmän platsmark och förbinder Båthöjden/Lännbohöjden med Fisksätra centrum. Den andra förläggs längre norrut på kvartersmark och förbinder det nya bostadsområdet med Fisksätra centrum.

Nya gångvägar föreslås vara 2,5 m breda exklusive sidoremsor för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:12. Befintliga och nya trappor ska förses med barnvagnsramper. Material från de trappor som tas bort återanvänds och nya trappor och räcken utförs lika de befintliga. Befintliga stolparmaturer byts ut.



BEFINTLIG TRAPPA OCH RÄCKE



SEKTION OCH PLAN FÖR OMDRAGNING AV GÅNGVÄG MELLAN LÄNNBOHÖJDEN OCH FISKSÄTRA CENTRUM; STRECKAD RÖD LINJE INDIKERAR BEFINTLIG STRÄCKNING, RÖD LINJE NY OCH BEFINTLIG STRÄCKNING



## KVARTERSMARK - BYGGNADSGESTALTNING

Bostadshusen utförs som smala lamellhus om fyra våningar med sammanhängande terrassbalkonger på lägenheternas entrésidor. Konceptet utgör ett modulhus av träkonstruktion med bostadsmoduler som sätts samman till lägenheter om 2-4 rok. Flerbostadshus högre än två våningar av träkonstruktion är ett relativt nytt koncept i Sverige och har ur ett hållbarhetsperspektiv stora fördelar. Trä binder koldioxid och är ett återvinningsbart och biologiskt förnybart material. Trä har också fördelen av att vara ett energisnålt byggande. Husens moderna isolering, ventilation och uppvärmning i kombination med energisnåla vitvaror bidrar tillsammans också till ett boende med mycket liten miljöpåverkan.

Modulerna är uppbyggda så att trapphus med hiss utgör en egen modul och för utrymning kompletteras terrassbalkongerna med utvändiga trappor som

också kan fungera för snabb kommunikation mellan våningsplanen. Terrassbalkonger är 1,7 meter breda vilket möjliggör viss möblering för exempelvis planteringsurnor och sittplatser direkt vid lägenhetsentrén. Dessa kompletteras också med utskjutande delar framför varje trapphus som bryter av som gemensamma, större balkonger/uteplatser.

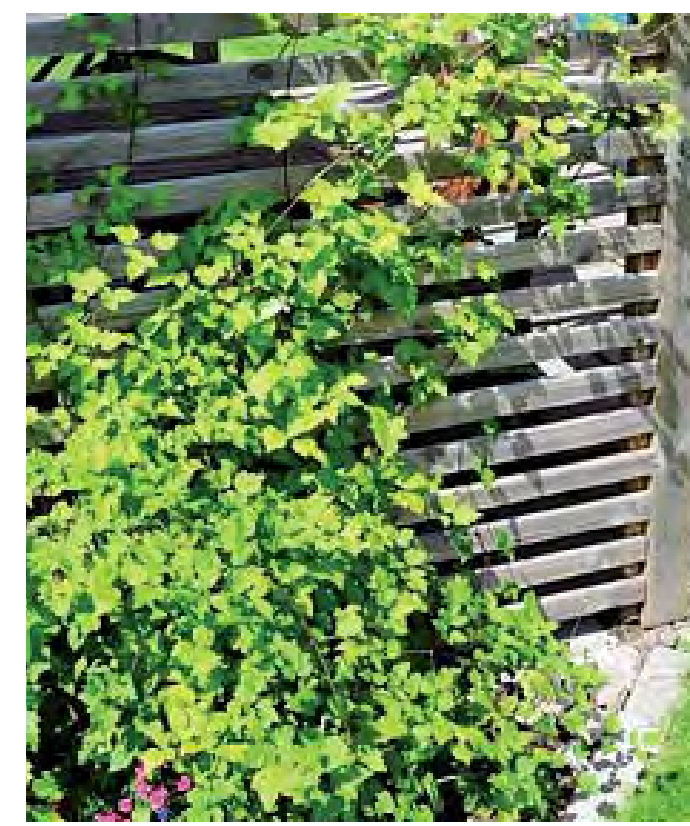
Fasadmaterialet är panelbeklädnad av fibercementskivor kompletterad med partier av horisontell träpanel längs med terrassbalkonger. Över översta terrassbalkongen finns ett integrerat takutsprång som bärs av pelarraden längs med bjälklagen. Samtliga lägenheter har egna balkonger och uteplatser på motsatt sida lägenhetsentré. Samtliga huskroppar förutom det längst i öster vänder balkongsidan mot väster och kvällssolen. Huset längst i öster har en fördelaktig vidsträckt utsikt över dalgången och parkmarken nedanför.



ILLUSTRATIONSVY FRÅN GÅRDEN MOT VÄSTERVÄND BALKONGFASAD.



EXEMPEL PÅ FASADUTSNITT MED PARTIER AV PANELBEKLÄDNAD I AVVIKANDE KULÖR



KLÄTTERVÄXTER PÅ SPALJÉ/HORISONTELLT RASTER AV TRÄRIBBOR

## kvartersmark - byggnadsgestaltning fortsättning...

Färgsättningen av husen utförs som varmt röd terracotta som huvudfärg och med fält längs med terrassgångar som horisontell träpanel i ockrafärg. Terrassspelare och balkongsidor liksom undersida av balkongbjälklag utförs också i ockrafärg. Husen har låglutande pulpettak. Tak utförs som svart med svarta omfattningar och vindskivor. Allt smide utförs som svart eller antracitgrålackerade, i syfte att låta materialvalen synliggöras i färgvalen.

Balkongräcken och terrassbalkongräcken utförs som stående spröjsräcke med överliggare av stål. Utrymningstrappor skall utförs med räcke och smide i samma material- och färgval. Komplementbyggnader: miljöhus, cykelförråd och transformatorstation använder med fördel samma fasadbeklädnad som huvudbyggnader.



FASADFÄRGER OCH RÄCKESUTFÖRANDE

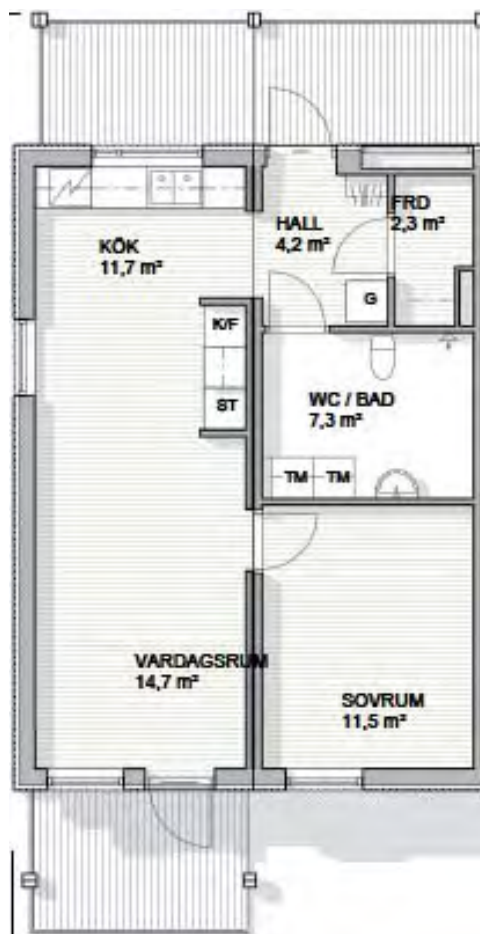
ILLUSTRATIONSBLID; VY FRÅN INFART TILL KVARTER

## BOSTADSUTFORMNING - LÄGENHETSFÖRDELNING

Lägenheterna inrymmer en köks- och vardagsrumsmodul som kompletteras med en entrémodul som rymmer sovrums, hall, badrum och förråd. I lägenheterna om 3 och 4 rok kompletteras modulerna med renodlade sovrumsmoduler. Planlösningarna har fokus på kompakta, yteffektiva rumsstorlekar. Bostadskvaliteterna följer Bokloks beprövade koncept som funnits på bostadsmarknaden under ca 10 år och som är ett samarbete mellan IKEA och Skanska. Lägenheterna kännetecknas av ljusa material och trä, öppna planlösningar och fast inredning av enkel men hög kvalitet.

Lägenhetsstorlekarna är för de om 2 rok 54,4 kvm, 3 rok 71,1 kvm och 4 rok 84,6 kvm Lägenhetsfördelning i kvarteret är preliminärt enligt följande:

2 rok	36 lgh
3 rok	32 lgh
4 rok	16 lgh

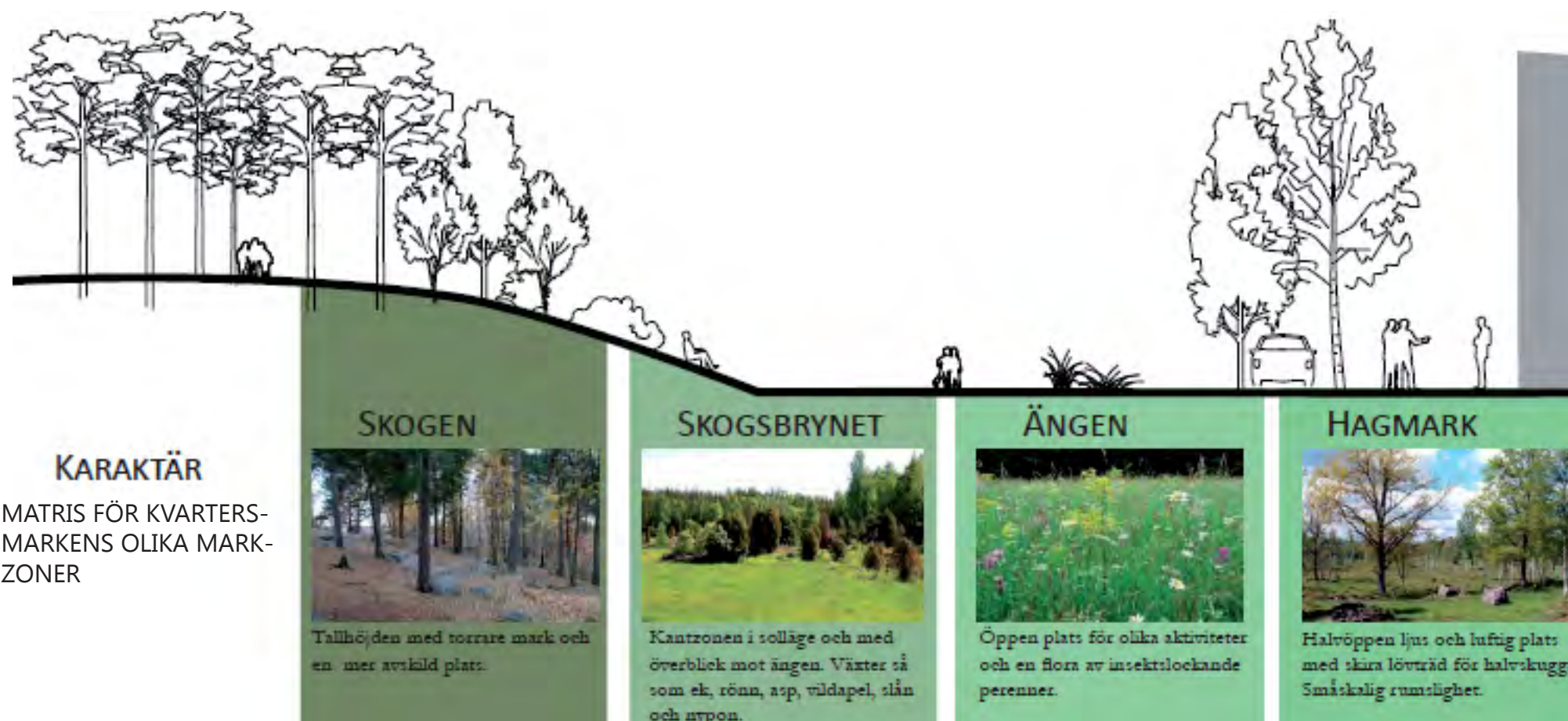


PRELIMINÄRA LÄGENHETSLÖSNINGAR FÖR LÄGENHETER SOM 2 ROK, 3 ROK OCH 4 ROK

## KVARTERSMARK - GÅRDSMILJÖ

Länbohöjdens högsta punkt utgör en i princip orörd naturmark som nyttjats som naturlekplats då skolan var i bruk. Denna naturmark med mager markvegetation utgör grunden för idén kring markplaneringen i kvarteret. Från denna skapas en övergång mot den nya bebyggelsens fasader som består av tre övergångszoner: skogsbrynet, ängen och hagmarken. I skogsbrynet som omger höjden skapas utblickar i tre väderstreck mot bebyggelsen och omgivningen och här förstärks vegetationen med kompletterande planteringar av exempelvis ek och nypon. På ängsmarken som omger naturmarken planteras perenner och gräs och här ges plats för lek eller informellt bollspel. Närmast bostadsfasaderna och dess uteplatser/balkonger utförs planteringar liknande hagmarkens; dvs ängsblommor och marktäckande gräsväxter.

Mitt i kvarteret ges plats för ordnad lekplats inriktad framförallt mot mindre barns behov. Gemensamma uteplatser ordnas också mellan husen för gemensam samvaro och grillning mm.



EXEMPEL PÅ GEMENSAM UTEPLATS



TRÄBRYGGOR SOM SKYDDAR DEN SLITAGEKÄNSLIGA MARKVEGETATIONEN

MINDMAP FÖR DEN KONCEPTUELLA LANDSKAPSPLANERINGEN I KVARTERET

## FÖRKLARINGAR

-  nya träd; barrträd och liknande för mager jord
-  befintliga inmätta träd som bibehålls
-  befintliga träd; ungefärliga lägen
-  hagmarksliknande planteringsytor
-  fyllnadsområde; gräsväxt
-  tillkommande gräsytor
-  naturmark (befintlig vegetation) inom kvartersmark
-  parkmark med naturvegetation
-  plattlagd yta eller stensmjöl
-  asfalt
-  kvartersgränser
-  detaljplanegräns



## Illustrationsplan

tillhör antagandehandling för detaljplan Länbohöjden upprättad maj 2013  
och justerad november 2013

Nacka kommun

dnr KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531

skala 1:800 i A3-format



REIERSTAM  
ARKITEKTUR &  
PROJEKTUTVECKLING

Kvartersmark - gårdsmiljö; fortsättning...

Angöringen till respektive trapphusentré måste hårdgöras för att klara transporter såsom taxiangöring och flytttransporter och liknande. Dessa ytor formas organiskt böljande för att anpassas till terrängen som en mjuk övergång till naturmarkskytorna. Ytorna plattläggs med betongplattor och glesa fogar med stenmjöl liknande referensbilden nedan. Detta möjliggör infiltration av dagvatten och minskar därmed avrinningen från kvartersmarken. Övriga gångytor som inte behöver belastas av fordonstrafik utförs istället med stenmjöl som med fördel kan kantas av marktäckande perenna växter.



EXEMPEL PÅ STENMJÖLSBELAGDA GÅNGSTRÅK



EXEMPEL PÅ MARKPLATTOR MED GENOMSLÄPPLIGA, GLESA FOGAR.

Lekplatsen mitt i kvarteret skall inrymma gungställning och rutschbana samt plats för sandlek. Den utförs med trämaterial som harmonierar med områdets tallskogskarakter. Rutschbanan nyttjar den naturliga höjdskillnaden i terrängen. Som markmaterial kan då även med fördel täckbark eller spån användas som fallskydd framför grus eller sand.



EXEMPEL PÅ TÄCKBARK VID LEKPLATS



EXEMPEL PÅ RUTCHKANA SOM FÖLJER HÖJDSKLLNADEN

Kvartersmark fortsättning...

Belysningen i kvarteret utförs med stolparmaturer längs med uppfarts-gata och runt samlade parkeringsytor. Längs med plattlagda körytor uppe på platån, längs med gångstråk och vid uteplats samt lekyta används istället belysningspollare för att få en mer fokuserad belysning riktad mot marken som inte blir bländande för omgivande lägenheter. Armaturvalet skall vara modernistiskt i utförandet med svart yta, se nedanstående exempel för design. (Fox design; Nyx-serien.)

Därtill kan ett par träd i naturmarken mitt i kvarteret belysas med markmonterade uplights för att skapa en dramatisk effekt som samtidigt ökar den upplevda tryggheten.



FOX DESIGN - NYX-SERIGEN FÖR BÅDE STOLPARMATUR OCH POLLARE



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING

## KVARTERSMARK - PARKERING OCH TRAFIK

Parkeringsplatser förläggs längs med uppfartsgatan samt i två parkeringskorridorer vid den nedre platån, närmast infarten till området. Totalt tillskapas 77 p-platser i kvarteret, vilket motsvarar p-tal 0,9 per bostadslägenhet. 42 av dessa anläggs vid infarten till området i två parkeringskorridorer i samma läge som den tidigare parkeringsplatsen för skolan låg och 29 skapas tillsammans längs med uppfartsgatan till den övre plåtan. Ytterligare handikapparkeringsplatser tillkommer nära trapphusentré för att möjliggöra att tillgänglighetskraven uppfylls.

Uppfartsgatan utförs som en parkeringsgata med tvärparkering längs med den norra slänten och längs-med-parkering längs med befintlig gång- och cykelväg. Den maximala lutningen för uppfartsgatan är 1:10 vilket motsvarar gång- och cykelvägens nuvarande maximala lutning. Denna föreslås dock ändras i profil till 1:20 varför en nivåskillnad i ett parti uppstår mellan gata och gc-väg på ca en halvmeter.

Uppfartsgatan leder upp till den övre platån och angör där trapphus och miljöhus. Sopbil skall ha returkörningsmöjlighet med behövlig svängradie ca 11 meter för att kunna vända tillbaka nedför till in- och utfart. För taxiangöring till trapphusentréer ges tillräckligt vändutrymme i två lägen med vändradie för personbil. För parkeringsytorna vid infarten möjliggörs för skärmtak/carports över parkerade bilar. Skärmtaken utförs med sedumtak vilket dels tjänar syftet att ge utsikten över parkeringsytorna en mer grönskande karaktär, dels renas och absorberas dagvatten genom dessa takytor.



EXEMPEL PÅ UTSEENDE; SKÄRMTAK MED SEDUMTÄCKNING

## KVARTERSMARK - MILJÖHUS

Två soprum anläggs i kvarteret; ett vid infarten och ett vid den övre platån. Målet är att gångavståndet till varje enskilt trapphus ej skall överstiga 50 meter. I soprum ges utrymme för källsortering och grovsopor. Fraktionsindelning och utformning skall följa Nacka kommuns renhållningsordning. Sophustaken ges samma taktäckning som carportar.





ILLUSTRATIONSVY FRÅN SYDÖST - INFART TILL OMRÅDET MED UPPFARTSGATA, MILJÖHUS/ELSTATION OCH CARPORTAR I FÖRGRUNDEN.

## KVARTERSMARK - KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

I kvarteret utförs konstnärlig utsmyckning i form av utomhusinstallation. Denna kan knyta an till det kännetecknande i det överlappande mötet mellan omgivande tallskog och bostadsbebyggelse - hur natur och människa förenas i bostadsmiljön. Exempelvis kan den karga markvegetationen och dess lavar och mossar åskådliggöras i dess mikrokosmos och skulpturala form. Konstnärlig utsmyckning placeras med fördel nära infarten till kvarteret.

Konstnären Oscar Furbacken har arbetat med detta motiv att åskådliggöra naturens minsta beståndsdelar enligt bildreferenser nedan; i fotografi, skulptur och landskapsinstallation.



## MEDVERKANDE

Programmet har i utställningsskedet av detaljplanen utarbetats av Nacka kommun, Boklok Housing AB och Reierstam arkitektur & projektutveckling AB, med stöd av Sweco architects (landskapsarkitekt) och Alocó Arkitektkontor (gestaltning hus).

Emma Färje Jones

Planarkitekt Nacka kommun

Björn Bandmann

Exploateringsingenjör/Projektledare, Nacka kommun

Anders Hellman

Boklok Housing AB

Göran Reierstam

Reierstam arkitektur & projektutveckling AB



# MILJÖREDOVISNING

## Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013, justerad november 2013.

### Innehåll

SAMMANFATTNING .....	1
BAKGRUND .....	3
KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER.....	4
LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ.....	4
NATURVÅRD/VEGETATION.....	4
DAGVATTEN OCH YTVATTEN .....	5
FÖRORENAD MARK.....	7
KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER..	7
BULLER.....	7
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT .....	9
REKREATION-FRILUFTSLIV .....	10
TRYGGHET OCH SÄKERHET .....	11
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER.....	11
HÅLLBART BYGGANDE I NACKA .....	12

### SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva de viktigaste effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Den nya bebyggelsen placeras på en tydlig höjd med branta sluttningar. Området har tidigare delvis varit bebyggt, men även befintlig hällmarksskog med vuxna tallar tas i anspråk för ny bebyggelse. De sex bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Bevarandet av hällmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Bostadshusen kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden. Förslaget påverkar ingen kulturmiljö.

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna blir bättre genom utbyggda och förbättrade gångvägar.

En dagvattenutredning har tagits fram som bland annat visar dagvattnets mängd, innehåll av föroreningar och dimensionering av fördröjningsmagasin. Möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom planområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Lämpliga principlösningar inom planområdet är; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning. Detta regleras genom en planbestämmelse. Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Gällande nationella miljö kvalitetsnormer för luft beräknas att klaras inom detaljplanområdet.

Markundersökningar har gjorts, dessa visar att marken inte behöver saneras.

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Med tänkt lägenhetsplanering har sex lägenheter inom detaljplaneområdet ekvivalenta och maximal ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 55 dBA och 70 dBA. För samtliga kan Avstegsfall A tillämpas med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning). För att säkerställa en god ljudmiljö med avseende på trafikbuller kommer detaljplanen förses med en planbestämmelse som reglerar buller.

Enligt tidigare överrensommelse ska byggnaderna hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som fjärrvärme, etc medger det. Följande mål i "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" ska eftersträvas i detta projekt; Hållbart resande, Dagvatten av god kvalitet, God ljudmiljö och Effektiv mark- och resursanvändning. Det är viktigt att hållbarhetsfrågorna bevakas och följs upp genom att avtala och besluta om hur uppföljning ska ske, t ex under utarbetandet av exploateringsavtalet.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Vilket även länsstyrelsen instämmer i.

## BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen. Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Den syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), Anna Ek (park- och naturenheten) och Oscar Engle (VA och avfall).

---

<sup>1</sup> med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Den nya bebyggelsen placeras på en tydlig höjd med branta sluttningar. Tidigare låg här ett skolområde med låg bebyggelse och naturmark men idag är området obebyggt.

De nya huskropparna innebär att landskapsbilden förändras och att området ändrar karaktär. Branter med riklig vegetation och hållmark omvandlas till ett bostadskvarter. Hustaken kommer att sticka upp över trätopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd. Mest framträdande kommer husen att bli från norr och Lännerstasundet, samt för trafikanter utmed Fidravägen och boende i Båthöjden.

Parkeringsytorna dominerar intrycket av entrén från Fidravägen, men inom området ges möjlighet till gröna och attraktiva bostadsgårdar.

Området är inte klassat som kulturmiljö.

**Slutsatser:** Området har tidigare delvis varit bebyggt, befintlig hållmarksskog tas i anspråk för ny bebyggelse. Bostadshusen kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden och från Fidravägen. Området är inte klassat som kulturmiljö.

### NATURVÅRD/VEGETATION

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Branterna utgörs främst av tallskog, medan de lägre belägna delarna innehåller blandskog. Några värdefulla ekar finns på fastighetens sydvästra del, platsen för dessa föreslås säkerställas som all-

män plats - natur. Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter berörs av planförslaget. Ny bebyggelse placeras delvis i anslutning till redan påverkade ytor men i väster kommer ett större naturområde med tall att tas i anspråk.

De fem bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Vissa värdefulla träd sparas i förslaget, liksom delar av befintliga skogsbryn. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse.

**Slutsatser:** Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Ett större område med vuxna tallar kommer att försvinna och bebyggas. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse.

## DAGVATTEN OCH YTVATTEN

### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

- Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids.
- Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämrats, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.
- Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus inklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar 2009. Undantag gäller också för tributyltennföreningar dessa har en tidsfrist till 2021. Orsaken är att det är tekniskt omöjligt att uppnå normen tidigare.

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

### Skurusundets ytvattenförekomst

Planområdet avrinner främst mot Lännerstasundet som tillhör Skurusundets ytvattenförekomst. Skurusundet har en *god kemisk ytvattenstatus* (exklusive kvicksilver). Kvalitetskravet för denna vattenförekomst är att den kemiska ytvattenstatusen ska fortsätta vara god år 2015. Den *ekologiska statusen* klassad som *otillfredsställande* bl.a. på grund av övergödning. Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. I samband med planläggning får dagvatten från området inte bidra till att vattenkvaliteten försämras.

### Utbyggnadsförslaget

Bebyggelsen ansluts till det allmänna VA-nätet. Planområdet befinner sig på ett höjdområde med lutningar åt alla håll. Jordmånen består till största delen av berg i dagen och på sina områden med ett tunt moränlager. Området lämpar sig därför dåligt för perkolation eller infiltration. Runt planområdet finns öppna diken för uppsamling av dagvatten och utbyggda kommunala dagvattenledningar. Dagvattenledningarna mynnar slutligen i Lännerstasundet. Möjligheten för LOD är låg inom planområdet, men fördröjning av dagvatten ska ske så långt det är möjligt.

Enligt dagvattenutredningen ökar dagvattenflödet efter exploatering, en konsekvens av att andelen hårdgjord yta ökar. Beräkning av fördröjningsvolym har gjorts för ett 10-årsregn. För att dagvattenflödet inte ska öka, krävs en total fördröjningsvolym på 79 m<sup>3</sup>.

Dagvattenutredningen visar också dagvattnets mängd och innehåll av föroreningar. Efter exploatering ökar halterna av föroreningar, men bly (Pb) och suspenderad substans (SS) ligger över riktvärdena. Genom att anlägga en slam- och oljeavskiljare för parkeringsplatsen, minskar dessa halter till under riktvärdet.

Även fosfor- och kvävebelastningen ökar efter exploatering. Årsmedelhalten för fosfor ligger under riktvärdet för dagvatten. Årsmedelhalten för kväve ändras marginellt och är under riktvärdet. Enligt dagvattenutredningens översiktliga bedömning krävs därför inga särskilda reningsåtgärder för fosfor eller kväve. Följande principlösningar föreslås; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning.

**Slutsats:** Möjligheter för LOD är begränsade inom detaljplanområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Detta ska regleras genom en planbestämmelse.

Lämpliga principlösningar inom planområdet är; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning

En förutsättning för att den föreslagna detaljplanen inte ska minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Skurusundets ytvattenförekomst, är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.



## FÖRORENAD MARK

### *Naturvårdsverkets generella riktvärden*

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning. Mark som ska användas för bland annat bostadsändamål och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

### Utbyggnadsförslaget

Markundersökningar har utförts på fastigheten, orsaken till markundersökningarna var misstanke om att marken skulle vara förorenad eftersom delar av tidigare byggnader brunnit ner. Resultatet visar att det finns spår av giftiga ämnen längs hela jordprofilen, men halterna är mycket låga. Halterna överstiger inte Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Fastigheten bedöms vara tillräckligt undersökt med avseende på föroreningar efter brand, men allmän aktsamhet ska iakttas vid schaktarbeten på fastigheten. Främmande lukt eller färgförändringar i jorden kan betyda att det finns föroreningar. Exploatören ska då kontakta en miljökontrollant för att kontrollera den misstänkta föroreningen.

**Slutsats:** Markundersökningar visar att sanering på fastigheten på grund av brandrester inte bedöms vara befogad. Om exploatören vid schaktarbeten ändå observerar färgförändringar och lukt i jorden ska detta undersökas av sakkunnig miljökontrollant.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

Riktvärden<sup>3</sup> för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

<b>Inomhus:</b>	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Vid beteckningarna medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Området är klassat som medeltät stadsbebyggelse i översiktsplanen.

<sup>3</sup> Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

### Avsteg från kvalitetsmålen

Länsstyrelsen med flera<sup>4</sup> har tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Dokumentet gäller primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I dokumentet anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall för bostäder. Avsteg kan accepteras i tätort och där det finns god kollektivtrafik. Här beskrivs endast det ena avstegsfallet, då det är relevant i detta fall.

**Avstegsfall A:** Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utombus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

### Fakta buller

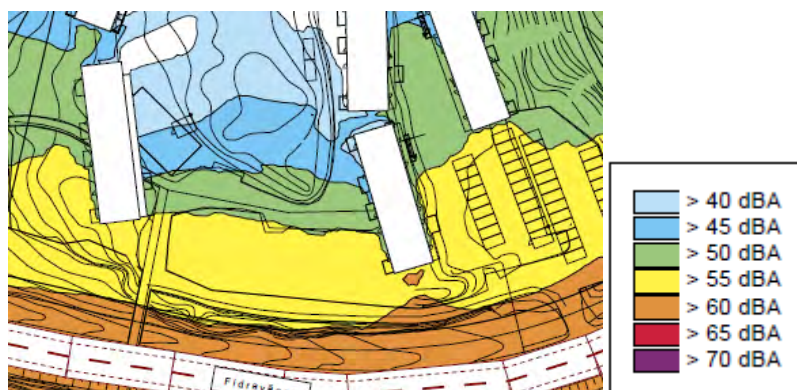
Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

### Utbyggnadsförslaget

År 2030 beräknas trafikmängden på Fidravägen ha ökat till drygt 3700 fordon/dygn. I detta fall innebär en ökning med 1000 bilar en ca 1-2 decibels ökning av ljudnivån. Enligt den uppdaterade bullerutredningen som gjorts beräknas trafik på Fidravägen orsaka buller vid ca 6 lägenheter. Riktvärdet för den högsta ekvivalenta ljudnivån och maximala ljudnivån överskrider för totalt sex lägenheter. Eftersom den bergiga terrängen gör det svårt att använda bullerskärmar i markplan måste bullernivåerna åtgärdas på annat sätt. Avstegsfall A kan tillämpas i denna detaljplan, det kan uppnås med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning).

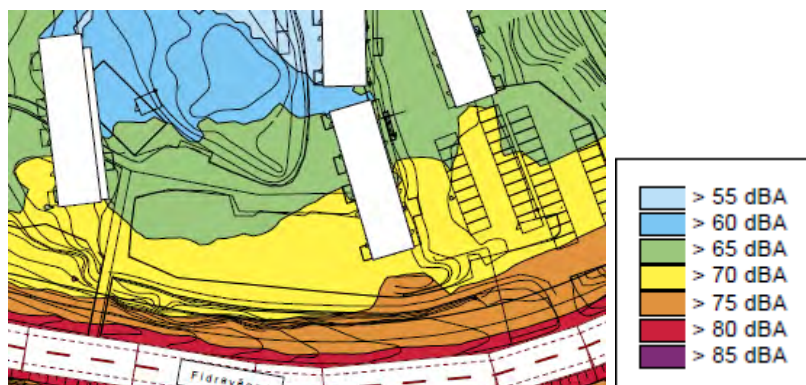
### Skäl för att tillämpa avstegsfall A

Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen enligt översiktsplanen 2012. Enligt översiktsplanen ligger denna plan inom medeltät stadsbebyggelse. Området har goda kommunikationer då både tåg och buss finns inom gångavstånd. Dessutom är det nära ett lokalt centrum. I gårdsområdet finns även flera tysta uteplatser.



Figur 1. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Beräkningshöjd 11,5 m över mark.

<sup>4</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län har med Stockholms stadsbyggnadskontor, Stockholms miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Rapport 2007:23.



Figur 2. Maximal ljudnivå från vägtrafik. Beräkningshöjd 11,5 m över mark.

**Slutsatser:** Med tänkt lägenhetsplanering har sex lägenheter inom detaljplaneområdet ekvivalenta och maximal ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 55 dBA och 70 dBA. För dessa kan Avstegsfall A tillämpas med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning). För att säkerställa en god ljudmiljö med avseende på trafikbuller ska detaljplanen förses med en planbestämmelse som reglerar buller.

## MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. De mest betydelsefulla normerna för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden,
- områdets topografi.

### Utbyggnadsförslaget

Nya bostäder innebär generellt en ökad uppvärmning av bostäder och i allmänhet ett ökat bilnehav, vilket i sin tur ger en ökad energiåtgång totalt med ökade utsläpp föroreningar till luft.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. För ytterligare information om luftföroreningar se stycket ”HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER”.

Det finns en panncentral drygt 300 m nordost om denna detaljplan. Luftutsläppen från panncentralen bedöms inte påverka det aktuella detaljplanområdet. Dessutom ligger panncentralen väl till i förhållande till planområdet med tanke på förhärskande vindriktning som är sydväst.

**Slutsats:** Gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet.

## REKREATION-FRILUFTSLIV

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommuner.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.

### **Utbyggnadsförslaget**

Befintligt gångstråk med trappor mellan Fisksätra och Båthöjden leds om för att säkerställa allmäntillgängligheten. Fidravägen förses med gång- och cykelbana fram till busshållplats Älvägen vilket samtidigt skapar en tillgänglig väg mellan planområdet och mot Fisksätra centrum via Drakstigen. Lutningen på gångvägen är max 1:20. Trappleden mot Fisksätra centrum utrustas med ramper för barnvagnar.

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna ökar genom utbyggda och förbättrade gångvägar.

De som flyttar till området kommer att ha tillgång till allmän lek, bl. a, sydväst om planområdet. Bollplan finns inom gångavstånd. Det är även gångavstånd till de större naturområdena Skogsö och Tattby naturreservat. Lekplats för mindre barn planeras även inom kvarteret.

**Slutsatser:** Ett befintligt gångstråk får delvis ny sträckning och Fidravägen förses med gång- och cykelbana. De nya boende kommer att få god tillgång till rekreationsmöjligheter och lekplatser.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.

### **Utbyggnadsförslaget**

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet – såväl inom planområdet som på promenadvägar i anslutning till området. Dessa är några av de viktigaste faktorerna för att människor ska använda gång-, cykelvägar och promenadstråk.

Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VA-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor.

**Slutsats:** De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER

### **Utbyggnadsförslaget**

Byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet eller bergvärme. Bostadshusen ska dessutom ha låg energianvändning. Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem, utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. En enligt Miljöbyggnad undersökt byggnad erhåller sedan betyg guld, silver, brons (BBR krav) eller klassad. Enligt överenskommelse med exploitören ska dessa byggnader uppnå lägst klassning silver eller likvärdigt vid certifiering förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc medger det.

Under byggtiden ska byggavfall källsorteras på plats. Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras.

### *Klimat effekter*

Transportsektorns användning av fossila bränslen medför utsläpp av koldioxid som bidrar till klimatpåverkan. Mängden koldioxid som släpps ut är beroende av trafikmängder och hur väl trafikflödet fungerar. Köbildningar vid rusningstid med bilar som släpper ut avgaser riskerar att öka även genom denna förtätning. Slutresultatet bedöms bli en ökning av utsläppen av klimatpåverkande gaser.

Det finns möjligheter för de boende att åka med kollektivtrafik, både buss och Saltsjöbanan. Busshållplatsen Ålgatan ligger ca 100 m från området och därifrån trafikeras Nacka forum och Nacka strand. Gångavståndet till Saltsjöbanan och Fisksätra centrum är cirka 600 meter. Med Saltsjöbanan nås Slussen inom 25 min. Av erfarenhet vet man att ett avstånd på max 500-600 m till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bilen eller inte<sup>5</sup>.

Anslutningen till befintliga promenad- och cykelvägar har bevakats under planarbetet. För att underlätta användning av cykel bör det finnas två cykelplatser per lägenhet i närheten av entrén. Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

**Slutsats:** Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

## HÅLLBART BYGGANDE I NACKA

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg i arbetet med planen men en utvärdering har ändå gjorts utifrån de aspekter som är främst påverkningbara från kommunens sida. Inför avtalsbytet från Skanska Nya Hem AB till BoKlok har BoKlok blivit informerade att överenskommelser med Skanska nya hem gäller eftersom vi fortsätter direkt från samråd till utställning. Riktlinjerna har presenterats för exploitören.

### *Utbyggnadsförslagets hållbarhetsprogram och hållbart byggande i Nacka*

Det projektet tagit fasta på är de möjligheter som är fysiskt möjliga och som går att styra i detaljplanen. Följande mål i "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" ska eftersträvas och uppfyllas i detta projekt.

- 3.1. Hållbart resande.
- 3.4. Dagvatten som renas och infiltreras.
- 3.6. En god ljudmiljö.
- 3.9. Effektiv mark- och resursanvändning.

<sup>5</sup> Hållbarhetsprogram för detaljplan Ältadalen, Nacka kommun, 2011-02-08. Sid 8

Här nedan redovisas de indikatorer och åtgärder som hör till de mål som är aktuella i projektet.

<b>3.1</b>	<b>Hållbart resande</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.1.1	Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet. För flerbostadshus och arbetsplatser är maxavståndet 400 meter.		
3.1.2	Cykelparkeringar motsvarande 2 platser/lägenhet samt bilparkering motsvarande parkeringstal för det aktuella området, anordnas inom fastigheten/projektet.		
3.1.3	Området nås med och innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade.		
3.1.4	Tillgång till trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel vid bra kollektivtrafiklägen finns. <i>Kommentar: Ej relevant i detta projekt.</i>		
3.1.5	Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon. <i>Kommentar: Kan ej regleras i detta skede.</i>		
<b>3.4</b>	<b>Dagvatten som renas och infiltreras</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.4.1	I området omhändertas dagvattnet lokalt (LOD). <i>Kommentar: Det är inte möjligt då det ska byggas på en höjd av berg med tunt moränlager.</i>		
3.4.2	Om förutsättningar genom infiltration eller perkolation saknas ska åtgärder vidtas för att utjämna dagvattenflöden.		
3.4.3	Dagvattenhanteringen utnyttjas som en positiv resurs i projektet, både vad gäller estetisk och ekologisk kvalitet. <i>Kommentar: Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder som när de genomförs blir en positiv resurs i projektet.</i>		
3.4.4	Förorenat dagvatten renas innan det rinner vidare till recipient eller infiltreras. Reningskraven för dagvattnet har utgått från recipientens känslighet.		
<b>3.6</b>	<b>En god ljudmiljö</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.6.1	Riksdagens generella riktvärden för buller uppfylls		
3.6.2	Inomhus uppgår bullernivå till max 30 dBA ekvivalent och 45 dBA max med tillgång till tyst utemiljö. Högre nivå vid fasad än 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan accepteras om nivån utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet blir lägre än 45 dbA (avsteg A).		
<b>3.9</b>	<b>Effektiv mark- och resursanvändning</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.9.1	En analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och markägaren/exploatören är genomförd.		
3.9.2	En bedömning av ekosystemtjänsternas värde i förhållande till exploatering är genomförd.		
3.9.3	Projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl.		
3.9.4	Projektet innebär att delar av området har marksanerats. <i>Kommentar: Marken har undersökts med avseende på markföroreningar. Marken bedöms enligt utredningen inte vara förorenad, utan klarar riktvärden för känslig markanvändning.</i>		

**Slutsats:** Följande mål i ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” ska eftersträvas och uppfyllas i detta projekt; 3.1. Hållbart resande, 3.4. Dagvatten av god kvalitet, 3.6. God ljudmiljö 3.9. Effektiv mark- och resursanvändning.

För de mål som valts ut till denna plan, uppfylls målandikatorerna i hög grad, trots att planarbetet för denna detaljplan påbörjades långt innan riktlinjerna antogs. För att hållbarhetsfrågorna verkligen ska slå igenom är det nödvändigt att följa upp att åtgärder verkligen vidtas och indikatorer uppfylls. Åtgärderna ska följas upp i planhandlingarna i samband med beslut i alla viktiga skeden av projektet fram till slutredovisningen av projektet.

NACKA KOMMUN  
 Planenheten

Andreas Totschnig  
 Planchef

Emma Färje Jones  
 Planarkitekt

#### UNDERLAG

- Lännbohöjden, Nacka kommun. Vägtrafikbulerutredning. 2013-05-15. Lars Ekström. Struktur
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Miljöteknisk provtagning. 2011-07-08. Maria Lindberg. WSP
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Kompletterande miljöteknisk provtagning. 2011-09-28. Maria Lindberg. WSP



## UTLÅTANDE

2013-11-22

Dnr KFKS 2007/72-214

Projekt 9531

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

### Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga flerbostadshus i fyra våningar på Lännbohöjden. Antalet lägenheter är ca 84 st. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Den mest frekventa synpunkten under utställningen gäller utformning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till och från området så att tillgängligheten blir god trots topografin. Tillgänglighetskraven tillgodoses i planförslaget men för att uppnå detta blir vissa sträckor lite längre. De inkomna synpunkterna förs med till genomförandet.

Tekniska nämnden har inkommit med en skrivelse gällande antalet parkeringsplatser som man anser bör utökas något för att klara parkeringstalet. Planförslaget har därmed försetts med två ytterligare parkeringsplatser.

En justering har även gjorts av byggrätternas placering gällande de två nordöstra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något. Parkmarken i områdets södra del har utökats något (0,5m) för att få mer plats till gång- och cykelvägen som går upp till bostadsområdet.

#### Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt ställa ut planförslaget den 12 juni 2013. Under tiden den 25 juni 2013 till och med den 9 september 2013 fanns planförslaget utställt för granskning.

För synpunkter som även inkommit under samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen som upprättades i maj 2013.

## Ändringar efter utställning

Planförslaget har försetts med två ytterligare parkeringsplatser. Det totala antalet är nu 77 st.

En justering har gjorts av byggrätternas placering gällande de två nordöstra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något.

En mindre justering har även gjorts i gränsen mellan parkeringarna längs med vägen upp till bostäderna och den allmänna gångvägen. Utrymmet för den allmänna gångvägen har utökats med 0,5m norrut för att träd ska kunna planteras.

Planbeskrivningen har justerats utifrån ovan beskrivna ändringar i plankartan samt med administrativa ändringar.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunens stadsutvecklingsutskott
- Vattenfall
- Social- och äldreämnden har inget att erinra i de delar som berör social- och äldreämndens område
- Nacka energi (inga synpunkter utöver tidigare framförda)
- Trafikförvaltningen SLL, (inga synpunkter utöver tidigare framförda)

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten har ingen erinran men framför kommentarer
- Tekniska nämnden
- Nätverket för Fisksättras framtid
- Nacka miljövårdsråd

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Tekniska nämnden** vill att antalet parkeringsplatser ökas något till mellan 76-84 platser. Vidare anser nämnden att utrymmet mellan kvartermark och allmän

gångväg är för litet på några platser. Till sist anför nämnden att det är av stor vikt att område blir så tillgängligt som möjligt och att stora omvägar bör undvikas och gångvägar förses med t.ex. bänkar.

*Planenhetens kommentar:* Antalet parkeringsplatser har justerats och planförslaget innehåller nu 77 st. parkeringsplatser. Övriga synpunkter tas med till genomförandeskedet, fler parkbänkar ska arbetas in och kopplingen till busshållplatsen förbättras ytterligare.

3. **Social- och äldrenämnden** tillstyrker det aktuella förslaget i de delar som berör social- och äldrenämndens område. Nämnden ber miljö- och stadsbyggnadsnämnden att kraven för bostädernas tillgänglighet följs och att gångvägar i största möjliga mån, trots topografin, tillgänglighetsanpassas.

*Planenhetens kommentar:* De krav som ställs på tillgänglighet är uppfyllda i planförslaget. Ytterligare åtgärder kommer att tas med till genomförandeskedet. Se även kommentar till tekniska nämnden.

## Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka miljövårdsråd** anser att detaljplanen måste omarbetas då man anser att husen kommer att dominera vyn mot Fisksätra från Lännerstasundet och från Erstavik och påverka skogskänslan. De saknar också vybilder från Erstavik. Rådet föreslår att husen ska vara i två våningar. Vidare påpekar rådet att det nordvästra husets totalhöjd har ökat från +55 m i samrådsförslaget till +56,5 m i utställningsförslaget. Rådet framför även synpunkter på de planerade gångvägarnas dragning och utformning samt anser att alla lägenheter bör få separata vatten- och elmätare och ”gröna tak” på samtliga takytor. Avslutningsvis undrar rådet om den tillkommande bebyggelsen kommer att orsaka brist på förskoleplatser i området.

*Planenhetens kommentar:* Att bygga flerbostadshus i fyra-sex våningar har varit en förutsättning för planen sedan processen startade. Förslaget har bearbetats efter samråd och bebyggelsen har minskats ned till fyra våningar. En lägre exploatering än så har inte bedömts möjlig att genomföra. Det nordvästra huset ligger lite högre än övriga byggnader i terrängen (ca 1 m) därav den något högre plushöjden. I samrådsförslaget hade huset en suterrängvåning. Installation av vatten- och elmätare är inte en planfråga. Gröna tak har inte bedömts nödvändigt ur fördröjningssynpunkt.

Erstaviksskogen har bedömts ligga så pass långt ifrån området att exploatering av Lännbohöjden inte ska påverka eller bli dominerande. Gångvägen ner till Drakstigen och centrum har justerats något gällande sträckningen men antalet trappor och den höjdskillnad som ska tas upp är densamma som i samrådsförslaget. Gångvägar kommer att utformas enligt gällande standard och tillgänglighetsanpassas, dess exakta utformning regleras ej i detaljplanen. Se även kommentar till tekniska nämnden. Förskolefrågan har utretts efter samråd och behovet av förskoleplatser kommer kunna tillgodoseas i det befintliga beståndet.

5. **Nätverket för Fisksättras** framtid anser sig ha fått merparten av sina tidigare synpunkter beaktade. De framför dock nya synpunkter angående plankartans bestämmelser och överrensstämmelse med gestaltningsprogrammet. De ifrågasätter varför ett hus med fyra våningar enligt plankartan får ha en totalhöjd på mellan 14-15 meter samt varför husen på plankartan är bredare än vad de är i gestaltningsprogrammet. Vidare framför Nätverket att de gärna ser ett större antal större lägenheter än vad planförslaget föreslår samt att boende i Fisksätra bör få förtur. Nätverket ser positivt på gestaltningsprogrammets ambitioner och vill se detta genomfört och noggrant uppföljt. Nätverket saknar dock ambitioner om solceller, bilpool, odling och växthus i området. Avslutningsvis framförs att man anser att beskrivningen av hur många träd som måste fällas är för ”svävande” och att detta borde preciseras bättre samt att man anser att en vindstudie borde ha tagits fram.

*Planenhetens kommentar:* Inom bestämmelsen om högsta totalhöjd ska hela huset dvs. bostadsvåningar och takkonstruktion samt eventuella installationer rymmas, därför är höjden något högre än vad som kan räknas fram med antalet våningar. Våningsantalet kan inte överstiga fyra då även detta regleras på plankartan. Även byggrätterna är något större än själva husförslagen då balkonger, loftgångar, trappor mm ska rymmas.

Solceller, bilpool, odling och växthus är inte frågor som kan styras med en detaljplan men är välkommet att utvecklas i området efter inflyttning. Gällande trädfällning är plankartan och bestämmelserna utformade så att inom de områden som är markerade med *n* och *a* får värdefulla träd (större ekar och tallar) inte fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl t.ex. risk för liv och egendom, se planbeskrivning s. 6-7. Inom de områden som husen, parkeringar mm. är placerade får träd fällas. Vindstudier har inte genomförts eftersom vegetationen till stor del kommer dämpa vinden. En utredning har inte bedömts nödvändig.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

17 december 2013

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 257

Dnr KFKS 2011/127-251

## Exploateringsavtal för detaljplaneområde Lännbohöjden, Fisksätra

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med BoKlok Housing AB avseende detaljplan Lännbohöjden för fastigheten Erstavik 26:19 och del av fastighet Erstavik 26:1.

### Ärende

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lännbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Lännbohöjden Erstavik 26:19 och del av fastigheten Erstavik 26:1 i Fisksätra i Nacka kommun.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter mark till exploatören, ansöker om fastighetsbildning, projekterar och bygger ut allmänna anläggningar samt ser till att gestaltungsprogrammet för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs. Exploatören erlägger köpeskilling för marken, bekostar förrättningen, bekostar de allmänna anläggningarna och erlägger anslutningsavgift för VA. Vid markanvisningen har tidigare beslutats att markpriset ska bestämmas så att för byggrätt upp till 10800 kvm ljust BTA (bruttoarea) är kvadratmeterpriset 2900kr/kvm. Bruttoarean är beräknad till 7207 kvm vilket innebär att köpeskillingen ska vara 20,9 mkr. Det totala nettot för projektet förväntas i dagsläget bli + 22,9 mkr.

### Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Exploateringsavtal med bilagor


Bilaga 3 Gällande Projektbudget

Bilaga 4 Registreringsbevis och firmatecknare

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande






17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal för detaljplaneområde Lännbohöjden, Fisksätra i Nacka kommun

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med BoKlok Housing AB avseende detaljplan Lännbohöjden för fastigheten Erstavik 26:19 och del av fastighet Erstavik 26:1.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lännbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Lännbohöjden Erstavik 26:19 och del av fastigheten Erstavik 26:1 i Fisksätra i Nacka kommun. Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter mark till exploatören, ansöker om fastighetsbildning, projekterar och bygger ut allmänna anläggningar samt ser till att gestaltningsprogrammet för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs. Exploatören erlägger köpeskillning för marken, bekostar förrättningen, bekostar de allmänna anläggningarna och erlägger anslutningsavgift för VA. Vid markanvisningen har tidigare beslutats att markpriset ska bestämmas så att för byggrätt upp till 10800 kvm ljus BTA (bruttoarea) är kvadratmeterpriset 2900kr/kvm. Bruttoarean är beräknad till 7207 kvm vilket innebär att köpeskillningen ska vara 20,9 mkr. Det totala nettot för projektet förväntas i dagsläget bli + 22,9 mkr.

### Bakgrund

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade



2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploatören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploatörens önskan och återupptogs i april 2011. Samråd hölls i november 2011. Efter samrådet informerade Skanska Nya Hem att de inte kunde räkna hem projektet och ville överlåta det till sitt dotterbolag BoKlok Housing AB.

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295, att godkänna överlåtelse av detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget vid Fidravägen i Fisksätra i Saltsjöbaden, nära Fisksätra centrum. Fastigheten Erstavik 26:19 är ca 23 000 m<sup>2</sup> och ägs av Nacka kommun. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Länbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Länbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig. Ny tillgänglig gång- och cykelväg anläggs längs Fidravägen.

## Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Erstavik 26:19 Länbohöjden, Fisksätra i Nacka kommun

### Avtalet innebär

- Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheterna Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.
- Tillträde ska ske senast en månad efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft
- Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningarna. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.
- Kommunen bygger ut VA-ledningar längs Fidravägen från kommunens amslutningspunkt till lämplig anslutningspunkt på kvartersmark. Exploatören ersätter kommunen för samtliga kostnader förenade med ledningarna.
- En särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas efter gemensam syn på plats i samband med utbyggnadens påbörjande.
- Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidspunkt gällande taxa.
- Anläggningar och byggnader på kvartersmark ska följa gestaltungsprogrammet bilaga 5, miljöprogrammet bilaga 6, och dagvattenutredningens förslag.



- Avtalet innehåller dessutom sedvanliga avtalsvillkor

## **Ekonomiska konsekvenser**

Vid markanvisningen har beslutats att markpriset ska bestämmas så att för byggrätt upp till 10800 kvm ljus BTA (bruttoarea) är kvadratmeterpriset 2900kr/kvm. Bruttoarean är beräknad till 7207 kvm vilket innebär att köpeskillingen ska vara 20,9 mkr. Handpenning är erlagd med 2 mkr. Resterande ersättning 18,9 mkr erläggs på tillträdesdagen.

Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidspunkt gällande taxa.

Kommunen avstår från ersättning för gatukostnad, eftersom BoKlok enligt exploateringsavtalet bidrar till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

Prognosen för inkomster har ökat med 0,9 mkr för försäljning av mark, för planarbete med 0,3 mkr och för VA-intäkter med 0,6 mkr. Ökningen sedan senaste budgeten är 1,8 mkr.

Det totala nettot för projektet förväntas i dagsläget bli + 22,9 mkr.

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Mark- och exploateringsenheten

Björn Bandmann

Projektledare/Exploateringsingenjör

Mark- och exploateringsenheten

## **Bilagor**

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Exploateringsavtal med bilagor

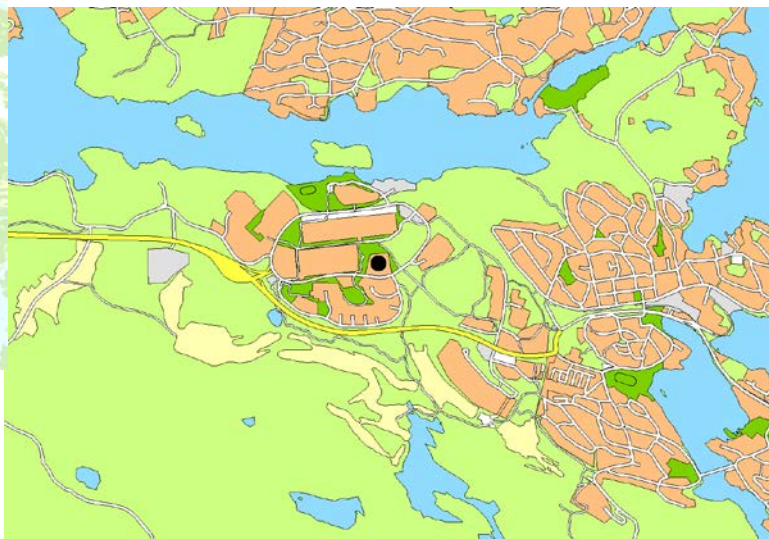
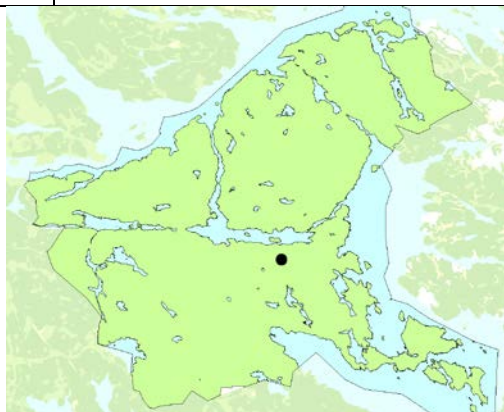
Bilaga 3 Gällande Projektbudget

Bilaga 4 Registreringsbevis och firmatecknare

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9531, Länbohöjden Fisksätra i Nacka kommun

Projektledare: Björn Bandmann

	<b>Beslut</b>	<b>Datum</b>
x	Detalplaneavtal med markanvisning Skanska	2006-06-19
x	Start-PM	2008-02-11
	Planarbetet avstannat på begäran från exploitören	2008-2011
x	Samråd detaljplan	2011-11-01 2011-12-06
x	Överlåtelse av detalplaneavtal till BoKlok	2012-10-25
x	Utställning detaljplan	2013-07-01 2013-08-31





<b>Projekttyp</b>	Byggherremedverkan
<b>Projektledare</b>	Björn Bandmann, Exploateringsenheten
<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser 
<b>Beslut startPM</b>	2008-02-11
<b>Startbeslut projekt</b>	2009-02-01
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-03-10
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-05-12
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2014-08-12
<b>Driftöverlämning</b>	2015-08-31
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-08-31

Projektet övergick hösten 2007 till ett exploateringsprojekt. Syftet med projektet är att ersätta befintligt skolområde med en flerbostadsbebyggelse medan övriga delar av fastigheten bibehålls för allmänheten. Exploatören, Skanska nya hem AB, har föreslagit bebyggelse i 4 våningar, totalt 117 lgh. Markpriset bestäms i samband med exploateringsavtal och utgår från medgiven bygg rätt samt pris per kvm BTA som exploatören erbjudit vid markanvisningstävlingen. Program och detaljplaneavtal med markanvisning finns, start PM godkändes februari 2008. Därefter har ett uppehåll i arbetet gjorts på initiativ från exploatören. Återupptagande av planarbete har påbörjats i mars 2011 och samråd hölls november 2011. Ny exploatör BoKlok har övertagit projektet. I projektet föreslås idagsläget ca 80 lägenheter. Utställningen pågick under juli och augusti 2013. Arbetet med antagandehandlingar har pågått sedan dess

<b>Start-slut</b>	2006-06-19 - 2016-08-31
<b>Byggherre</b>	BoKlok Housing AB
<b>Kvadratmeter BTA</b>	
<b>Totalt antal lägenheter</b>	84
<b>Antal lägenheter per år (År:antal lgh)</b>	2015:42 2016:42
<b>Verksamheter - kvadratmeter BTA</b>	
<b>Tomtarea kvadratmeter</b>	17000
<b>Nyanlagd gata kvadratmeter</b>	
<b>Nyanlagd gata, löpmeter</b>	
<b>Gatukostnad andel 1,0:tkr</b>	
<b>Nyanlagd park, kvadratmeter</b>	
<b>Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter</b>	

<b>Totalt (tkr)</b>		
	<b>Budget</b>	<b>Prognos</b>
Inkomster	21094	24294
Intäkter	1620	2200
Utgifter	-1595	-3595
<b>Netto</b>	<b>21119</b>	<b>22899</b>

<b>Lägesrapport</b>	2013-08-26		
<b>Typ</b>	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Ny exploatör BoKlok följer tidplanen. Utställningen pågår	Tidplanen följs och utställningen pågår
<b>Kostnad</b>			Detta påverkar inte nettobudgeten sedan tertialbokslut T1, tidigare beslutade budget.

Planförslaget arbetas om. Markpriset bestäms av den byggrätt och det pris per kvm BTA som erbjudits vid markanvisningstävling. 2900 kr/kvm ljus BTA upp till 10800 kvm. 3429 kr/kvm ljus BTA över 10800kvm.  
Omtag av exploatören medför att inkomster på ca +20 mkr (ca 7000 kvm BTA) istället för tidigare -29 mkr (ca 10000 kvm BTA)

**Produkt**



**Lägesbeskrivning**

Exploatören BoKlok helägt dotterbolag till Skanska har övertagit projektet. Exploatören BoKlok har för avsikt att hålla tidplanen som tidigare exploatör utlovat . Utställning följer tidplanen och pågår från juni t o m augusti 2013. Efter utställningen kommer förberedelser för antagande av detaljplanen. Exploateringsavtal mellan kommunen och BoKlok kommer att undertecknas innan planen vunnit laga kraft.

## **EXPLOATERINGSAVTAL FÖR LÄNNBOHÖJDEN**

### **§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och BoKlok Housing AB, adress Box 3 745 21 Enköping, org.nr 556673-3829, nedan kallade Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende allmänna anläggningar för Lännbohöjden Nacka kommun, fastigheten Erstavik 26:19 och del av fastighet Erstavik 26:1.

### **§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR**

Exploateringen avser Lännbohöjden i Fisksätra. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Lännbohöjden i Nacka kommun, upprättad december 2013 (beslut i Kommunfullmäktige) Se bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)
- Bilaga 2 Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
- Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning Illustrationsplan
- Bilaga 4 Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
- Bilaga 5 Gestaltungsprogram.
- Bilaga 6 Miljöprogram
- Bilaga 7 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
- Bilaga 8 Tidplan / Skedesplan
- Bilaga 9 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

### **§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-06-01 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-06-01 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

#### **§ 4 TIDIGARE AVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo det tilläggsavtal 2 till program- och detaljplaneavtalet med markanvisning som tecknades mellan parterna 2012-11-26, och som BoKlok har övertagit av Skanska Mark och Exploaterings AB som undertecknades med kommunen 6 november 2006. Kommunen ansvarar för kostnader för eventuell sanering av förorenad mark om sådan skulle uppstå.

#### **§ 5 MARKÖVERLÅTELSE**

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheterna Erstavik 26:19 och del av Erstavik 26:1, som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark.

Köpeskillingen ska vara 20 900 000 kr (tjugomiljoner niohundra tusen kronor). Handpenning är erlagd med 2 mkr. Resterande ersättning 18 900 000 kr erläggs på tillträdesdagen.

Tillträde ska ske senast en månader efter att fastighetsbildningen enl. §6 vunnit laga kraft .

På tillträdesdagen skall kommunen till köparen för dennes undertecknande utfärda kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Köparen får sköta inskrivningen och stå för dessa kostnader.

#### **§ 6 FASTIGHETSBLDNING**

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 5, samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Kommunen ansöker om förrättning inom sex månader efter antagandebevis. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

Exploatören bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande

#### **§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningarna. (Bilaga 2 och 3).

Arbetena omfattar befintlig trappa A-B och ny trappa B-C, gång- och cykelväg D-E, nya räcken, belysningsstolpar, planteringar, gångväg F-G, städning och röjning av naturmark samt trädvård, gång- och cykelväg utmed Fidravägen samt eventuell belysning. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

Kommunen bygger ut VA-ledningar på sträckan VA-F , (befintlig anslutningspunkt till infart kvartersmark) . Exploatören ersätter kommunen för dessa kostnader.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

## **§ 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploatören förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet bilaga 5, vid utförande av anläggningar och byggnader på kvartersmark. Innan exploatören ansöker om bygglov ska handlingarna granskas av plan- och exploateringsenheten.

Samtliga anläggningar och byggnader som exploatören utför ska följa miljöprogrammet bilaga 6, dagvattenutredningens förslag och kommunens dagvattenstrategier med tillhörande anvisningar. Dagvattenstrategier i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Den totala fördröjningsvolymen av dagvattnet ska klara ett 10-års-regn med tillkommande klimattillägg . Slam- och oljeavskiljaren ska dimensioneras enligt gällande standard och krav för att ta hand om dagvatten från parkeringsplatser. Växtbäddarnas storlek ska dimensioneras så att omkringliggande mark inte tar skada vid kraftig nederbörd.

Byggnaderna ska enligt överrenskommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, e t c medger det. En redovisning av Miljöbyggnad nivå silver eller likvärdig ska göras av oberoende part senast tre månader efter slutbesiktning och bekostas av exploatören.

## **§ 9 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION**

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

Park och vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 7.

## **§ 10 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING**

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 8 och ska vara utförd senast 2016.

- 1) Den nya sträckningen på parkvägen från Båthöjden ska byggas först innan rivningen av befintlig parkväg. Byggnation på kvartersmark får inte påbörjas innan sträckningen I-E enligt omfattningsbeskrivningen är avslutat.
- 2) Gång o cykelbana längs Fidravägen och färdigställs senast till inflyttningen.

## **§ 11 SAMORDNING**

Kommunens och exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

## **§ 12 ETABLERING**

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

## **§ 13 SVARTARBETE**

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

## **§ 14 ERSÄTTNING**

### Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Exploatören ersätter kommunen ekonomiskt för kommunens åtaganden enligt detta avtal. Exploatören ska ersätta kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Exploatören ersätter kommunen för den verkliga kostnaden. För kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter exploatören kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

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 entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen kvartalsvis.

### Ersättning av skada på allmänna anläggningar



Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras exploatören.

#### Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder. Kommunen debiterar exploatören kostnaderna för miljörelaterad art, dock inte förorenad mark, dock inte arkeologiska utredningar vilket kommunen bekostar.

### **§ 15 VA-AVGIFTER**

Exploatören ska till kommunen erlagga VA-avgifter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

### **§ 16 GATUKOSTNADER**

Har exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

### **§ 17 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.

### **§ 18 SÄKERHET**

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet (Moderbolagsborgen Skanska AB). Säkerheten ska uppgå till 5 000 000:- kronor. Säkerheten kan nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 7 och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från exploatören, värderas av kommunen och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till kommunen senast när exploatören undertecknar detta avtal.

### **§ 19 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slanter, staket, murar, lyktstolpar, va, el eller andra kabledningar, oljeavskiljare samt anläggningar för dagvatten.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 9.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

## § 20 STOMPUNKTER

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

## § 21 TVIST

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

## § 22 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltungsprogrammet hänvisas till kommunens Mark- och exploateringsenhet och planenhet.

Mindre justeringar i avtalet behöver inte godkännas av KF för att bli gällande.

## §23 ÖVELÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Nacka den .....

..... den .....

För Nacka kommun

För BoKlok Housing AB




.....

.....


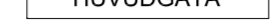

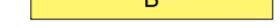
**PLANBESTÄMMELSER**

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

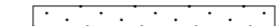
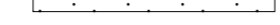

**GRÄNSER**

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

**Allmänna platser**

-  HUVUDGATA Trafik mellan områden
-  PARK Anlagd park
- Kvartersmark**
-  B Bostäder
-  E Tekniska anläggningar

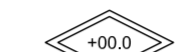
**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

-  Marken får inte bebyggas.
-  Område för markparkering. Stödmur, staket och skärmtak samt förrådsbyggnad och carport får uppföras.
-  Marken får endast bebyggas med skärmtak, mindre förrådsbyggnader samt erforderlig handikapparkering. Gångväg och trappor m. erforderliga slänter och stödmurar får anläggas.

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)****Mark och vegetation**

- n Naturmark med berghällar ska bevaras. Värdefulla (marklovspliktiga) träd får inte fällas. Riskträd får fällas efter beviljat marklov.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE****Utformning**

-  Högsta totalhöjd över nollplanet.
- IV Högsta antal våningar.

**Utseende**

- f<sub>1</sub> Färgsättningen ska anpassas till omgivande natur och vara dov med påtaglig svärthetsgrad. Knutar och omfattningar i kulör lika fasaden. Se planbeskrivning s. 7.
- f<sub>2</sub> Taktäckning skall vara sedum eller dylikt (sk. "grönt tak").

Högsta totalhöjd för förrådsbyggnad, skärmtak och carport 3,5 m.

**Byggnadsteknik**

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras och fördröjas inom kvartersmark.

**STÖRNINGSSKYDD**

- Byggnader skall utformas så att:
- 55 dBA uppnås utanför samtliga rum i varje lägenhet eller att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA dygnsekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
  - trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
  - I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

- a Ekar och tallar med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m ovan mark får ej fällas. Marklov för fällning av dessa träd får ges om det finns särskilda skäl, t.ex risk för liv och egendom, se planbeskrivning s. 6-7.

**ILLUSTRATION****Illustrationslinjer**

-  Gång- och cykelväg, naturlek

Koordinatsystem ST74  
Höjdsystem RH2000  
Grundkartan uppdaterad 2013-03-06

Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50m



## Detaljplan för Lännbohöjden Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden Nacka Kommun

Planenheten i maj 2013, justerad november 2013, enligt ÄPBL 1887:10

## ANTAGANDEHANDLING

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Miljöredovisning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationsplan  
Gestaltungsprogram

KFKS 2007/72-214  
Projektnr. 9531

Tillstyrkt av MSN \_\_\_\_\_  
Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

## OMFATTNINGSBESKRIVNING

## BILAGA 2

### Förslag till åtgärder inom Park- och naturmark samt trafikområde, med kartbilaga

För projektering och utförande av samtliga i omfattnings- och utförandebeskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-10. Vägverkets (Trafikverket) publikation VGU (Vägars och gators utformning). RIBUSS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik). **Nacka kommuns Tekniska handbok** samt övriga branschspecifika föreskrifter.

Trafikanordningsplaner (TA-planer) skall inlämnas till kommunen för granskning och godkännande i god tid före igångsättning av varje delmoment. Alla konstruktioner/anläggningar skall vara klotterskyddade

Parkbelysning enligt kommunens belysningsprogram. Huvudprincip är termoplastad stolpe med armatur Victor.

Utrustning och anläggningar enligt Teknisk handbok

### Park

#### 1. Befintlig trappa (A-B)

	Bredd (m)	Längd (m)
Nedre delen av trapploppet inklusive vilplan	0,25+2,5+0,25	Ca 25

Standard: Befintlig granittrappa. Rännalar/ diken byggs om. Fogar tätas och räcken förnyas vid behov. Komplettera med räcken på båda sidor. Där flertalet steg i ett trapplopp är lösa ska hela loppet byggas om. Målning av räcken.

Komplettering med barnvagnsramp i stål.

Trappan ska förses med belysning och kontrastmarkering på översta och nedersta steget i varje trappa.

Vilplan förses med ny topp. Lagning av eventuella sättningar och tjälskador, sönderkörda kanter och rotskador. Dräneringen ses över.

#### 2. Ny trappa (B-C)

	Bredd (m)	Längd (m)
Övre delen av trapploppet inklusive vilplan	0,25+2,5+0,25	Ca 65
Parkbänk och papperskorg		

Standard motsvarande den befintliga trappan. Trappan ska förses med barnvagnsramp och räcken på båda sidor samt kontrastmarkering. Befintliga bevarandevärda träd styr slutgiltig placering. En parkbänk med armstöd samt papperskorg placeras ut någonstans utmed trapploppet.

Trappan ska förses med belysning.  
Vilplan utförs som gång- och cykelväg 2,5 m bred asfalterad med 0,25 m sidoområde på vardera sidan.

### 3. Gång- och cykelväg intill stödmur, med sidoområde (D-E)

	Bredd (m)	Längd (m)
GC-väg	Stödmur+ 2,5+0,25	Ca 100
Gräsyta	1,5	
Träd		

Standard: Gång- och cykelvägen ska vara 2,5 m bred, asfalt, med granitkantstöd. 0,25 m stödremsa. Växtbädd minst 16m<sup>3</sup>/ träd. Träd 18-20cm stamomfång. Sidoområde besås med gräs.

Belysning.

### 4. Betongstödmur med fallskyddsräcke

	Bredd (m)	Längd (m)
Befintlig betongstödmur med räcke		Ca 100

Borttagning av befintligt räcke. Nytt räcke enligt bronorm som säkerställer trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter samt minimerar risken för fall. Minsta höjd 1,4 m över murkrönet.

Lagning av söndervittrande partier i muren. Säkerhetsbesiktning.

### 5. Övriga bef räcken och belysningsstolpar

	Bredd (m)	Längd (m)
Befintliga räcken		Ca 60
Belysningsstolpar		

Standard: Övriga befintliga räcken (utmed GC-vägen och på gångbron) byts ut enligt bronorm. Befintliga belysningsstolpar byts ut.

### 6. Rabatt

	Bredd (m)	Längd (m)
Rabatt med trädrad och buskar	1,5	Ca 20

Standard: Rabatt med buskrad och träd. Om möjligt behålls befintlig ask. Ny jord. Nya buskar.

Träd 18-20cm stamomfång, buskar E-plantor av buskkvalitet.

### 7. Gångväg (F-G)

	Bredd (m)	Längd (m)
Gångväg	0,25+2+0,25	Ca 20

Standard: Asfalt. Ansluts mot befintlig trappa.

## 8. Park- och naturmark

Standard: Städning, röjning, gallring.

Städning - alla ytor städas från ev. främmande föremål. Parkmark röjs och gallras, översyn ska ske av diken och ev. annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av ev. säkerhetsrisker såsom gamla grunder, etc.

## 9. Trädvård

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

## Trafik

### 10. Gräsyta

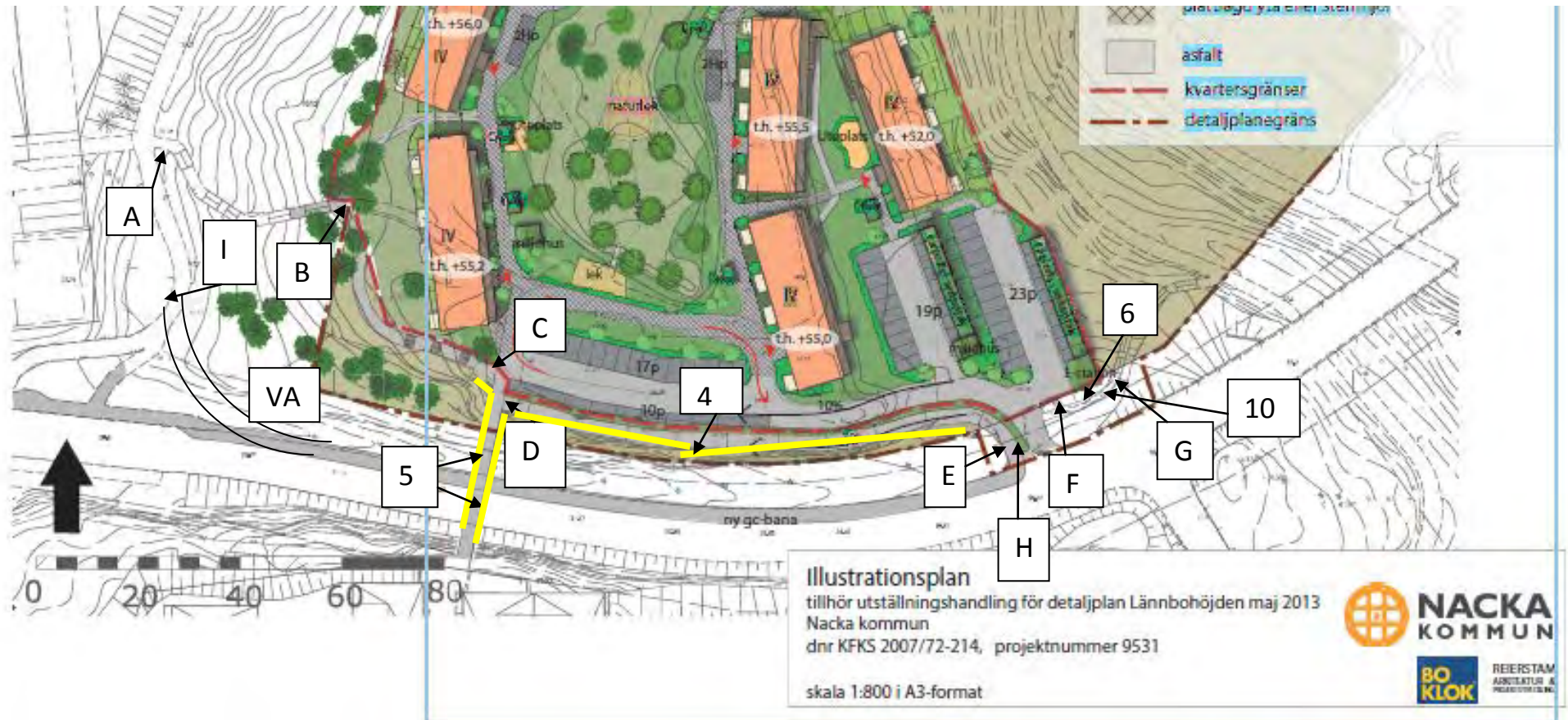
	Bredd (m)	Längd (m)
Gräsyta mot Fidravägen	1-2	180
Nytt avkörningsräcke		15

Standard: Gräsyta i vägslänten mot Fidravägen. Borttagning av uppfusna stenar och inväxta trädrotter. Utfyllnad av håligheter. Döda och skadade partier repareras och besås. Befintlig kolsvabalk byts ut mot motsvarande enligt Nacka kommuns tekniska handbok.

### 11. Gång- och cykelbana utmed Fidravägen (H-I)

	Bredd (m)	Längd (m)
Gång- och cykelbana	3+0,25	160 m till busshållplatsen och ca 50 m anslutning till Drakstigen

Standard: Gång- och cykelbana med asfalt med granitkanstöd (färdig höjd 12 cm) utmed Fidravägen från I-F. Anslutningen mot befintlig gångväg (I Drakstigen) utformas så att lutningsförhållandena blir så goda som möjligt. Under projektering ska behovet av belysning för gc- banan utredas. Infarten ska utformas på ett trafiksäkert sätt med god sikt. Två stycken soffor placeras utmed GC-vägen.



# NACKA KOMMUNS SKATTERESERVATION 09 MED VITE

## Avtalsvillkor för entreprenader och underentreprenader där Nacka kommun eller kommunalt bolag är byggherre

För entreprenaden gäller nedanstående avtalsvillkor.

1. ID 06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroregistrering, skall tillämpas i entreprenaden.  
Redovisningen skall ske digitalt eller i personalliggare alternativt med ID06-blankett, se [www.id06.se](http://www.id06.se). Senast 10 dagar efter ordinarie skattedeklaration skall obruten närvarolista vara Skatteverket tillhanda och månatligt skall den rapporteras till dess att entreprenaden är slutförd.
2. Entreprenören är skyldig att månadsvis i efterhand och senast 10 dagar efter ordinarie skattedeklaration, till Skatteverket redovisa under månaden inbetalda löner, arbetsgivaravgifter och avdragen skatt per anställd som utför arbete i entreprenaden, med angivande av namn och personnummer på dem som inbetalningarna avser. Nacka kommun tillhandahåller en blankett för detta.

3. Enligt 5 kap 11 § skattebetalningslagen gäller följande:

Skatteverket får besluta att skatteavdrag enligt denna lag inte skall göras för

1. en arbetstagare som är obegränsat skattskyldig här i landet men utför arbete i en annan stat som Sverige har träffat överenskommelse med för undvikande av att preliminär skatt tas ut i mer än en av staterna, eller
2. en arbetstagare som är bosatt i en sådan stat som anges under 1 men utför arbete här i landet.

En förutsättning för beslut enligt första stycket är att avdrag för preliminär skatt på grund av arbetet görs i den andra staten.

Om det råder tvist om i vilken stat den preliminära skatten skall tas ut och om Skatteverket träffar överenskommelse med behörig myndighet i den andra staten om att skatten skall tas ut där, får verket besluta att skatteavdrag enligt denna lag inte skall göras.

Utländskt företag som utför arbete som entreprenör eller underentreprenör där Nacka kommun eller kommunalt bolag i kommunen är byggherre är skyldigt att månadsvis i efterhand rapportera såsom i punkt 1 och 2 ovan likvärdig information till Skatteverket.

4. Entreprenören skall utge vite vid varje påtalat tillfälle som entreprenören eller någon av dennes underentreprenörer bryter mot vad som föreskrivs i punkt 2 eller 3. Vite utgår med 25 000 kr per anställd och månad.
5. Entreprenören är skyldig att inta dessa avtalsvillkor i avtal med underentreprenör som han i sin tur anlitar. Underlåtenhet att fullgöra denna skyldighet utgör grund för hävning av kontraktet såvitt avser återstående arbeten, se Administrativa Föreskrifter, AFC.8 vid Utförandeentreprenad och AFD.8 vid Totalentreprenad.



# GESTALTNINGSPROGRAM LÄNNBOHÖJDEN

DETALJPLAN FÖR ERSTAVIK 26:19 - FISKSÄTRA I NACKA KOMMUN

diarienummer: KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531

TILLHÖR ANTAGANDEHANDLING UPPRÄTTAD MAJ 2013 OCH JUSTERAD NOVEMBER 2013



 **NACKA**  
KOMMUN

**BO**  
**KLOK**

REIERSTAM  
ARKITEKTUR &  
PROJEKTUTVECKLING

**SWECO** 

## INLEDNING OCH SYFTE

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Erstavik 26:19 (Lännbohöjden) i Fisksätra, Nacka kommun. Programmet syftar till att förtydliga detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartan hänvisar i bestämmelser avseende utformning och utförande till gestaltningsprogrammet. Programmets viktigaste funktion är att ge vägledning vid utformning av byggnader och utemiljö inom området.

Bakgrunden till detaljplanen och gestaltningsprogrammet är en markanvisningstävling som genomfördes under 2005 av Nacka kommun. Syftet är att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom en del av fastigheten. År 2006 tecknades ett detaljplaneavtal med markanvisning mellan Nacka kommun och Skanska Nya Hem AB.

Samrådsversionen av detta gestaltningsprogram upprättades av Claesson Koivisto Rune Arkitektkontor i samarbete med planenheten inom Nacka kommun och med Skanska Nya Hem. Då avtalet om markanvisning nu har övertagits av Skanskas dotterbolag BoKlok Housing AB, och då detaljplanen och bebyggelsestrukturen delvis omarbetats efter samråd, så har även detta program omarbetats för att anpassas till Bokloks och Nacka kommuns gemensamma intentioner och ambitioner för projektets genomförande. Omarbetningen har utförts av Reierstam arkitektur & projektutveckling med stöd av landskapsarkitekter från Sweco architects.

Gestaltningsprogrammet utgör även av en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploitör i samband med detaljplanens antagande.

## ALLMÄNT

Fastigheten Erstavik 26:19 i sydöstra Fisksätra, för vilken detaljplan för flerbostadshus upprättas, är belägen på en skogsbeklädd höjd som avgränsas av Fidravägen i söder och ett skogsområde som ansluter i övriga riktningar. I gestaltningsprogrammet kallas detaljplaneområdet genomgående för "Lännbohöjden".



Flygfoto över f.d. Lännboskolan med omnejd

forts. nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på delvis sprängd och bearbetad mark, på platsen där Lännboskolan tidigare låg. På den orörda marken växer hällmarkstallskog och blandskog. Undervegetationen består av blåbärsris och mossor. Jordlagret är tunt och vegetationen därför slitagekänslig. På flera ställen syns berg i dagen.

Parallellt med Fidravägen finns en väg upp till den tidigare skolan. I gestaltningsprogrammet kallas denna väg "Lännbövägen" och får i den nya detaljplanen status av en gång- och cykelväg. Vid infarten finns en utomhusparkering, belägen på samma höjd som Fidravägen. Söder om Fidravägen ligger Båthöjden med enplans atriumhus.

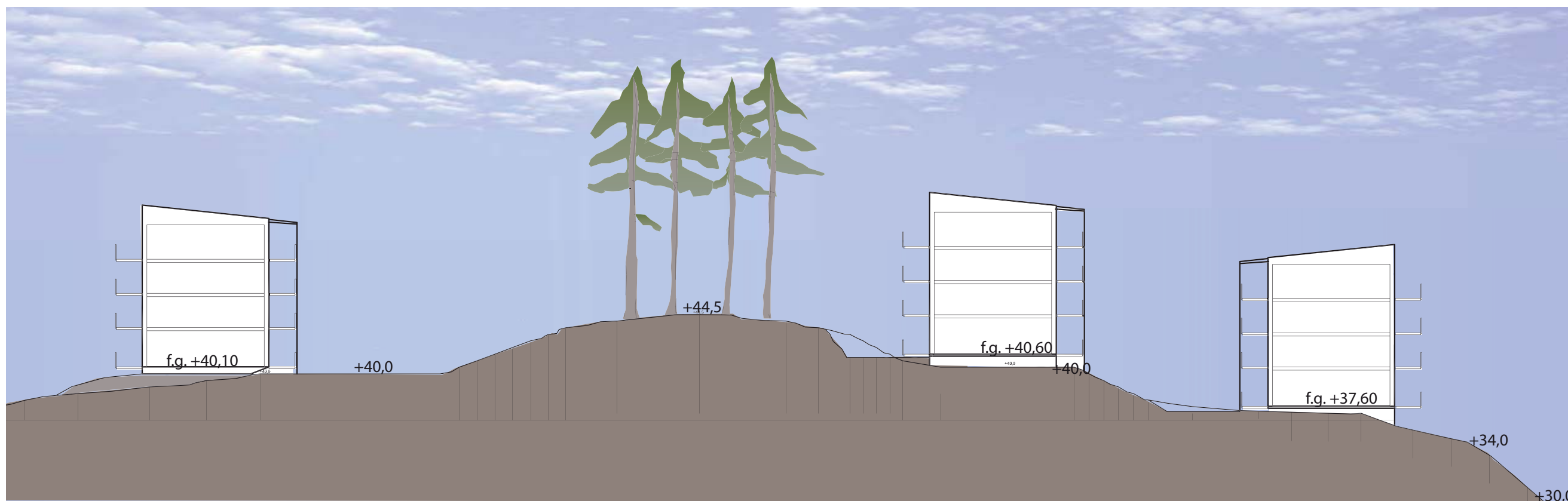
Skogsområdet där tomten är belägen används relativt flitigt av de närboende. På den norra delen av tomten har man utsikt över Lännerstasundet.

## ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ

Kvarterstrukturen inrymmer sex huskroppar, varav två är sammanlänkade. Husen omfamnar högpunkten i terrängen mitt i kvarteret.

Den gamla skoltomten består förenklat sett av tre platåer. I den relativt branta terrängen har nya huskroppar placerats på dessa platåer, vilket skapar en rytmisk vandring genom bebyggelsen som understryker terrängvariationen och bebyggelsens anpassning till de naturliga förutsättningarna på platsen. Huskropparna placeras i huvudsak på den tidigare bebyggda delen av tomten som redan utgörs av hårdgjorda ytor som tidigare utgjorde skolgård och sprängbotten för de tidigare husgrunderna. På så vis bibehålls till största delen naturkaraktären med den naturliga terrängformationen med tallskogskaraktär och mager markvegetation.

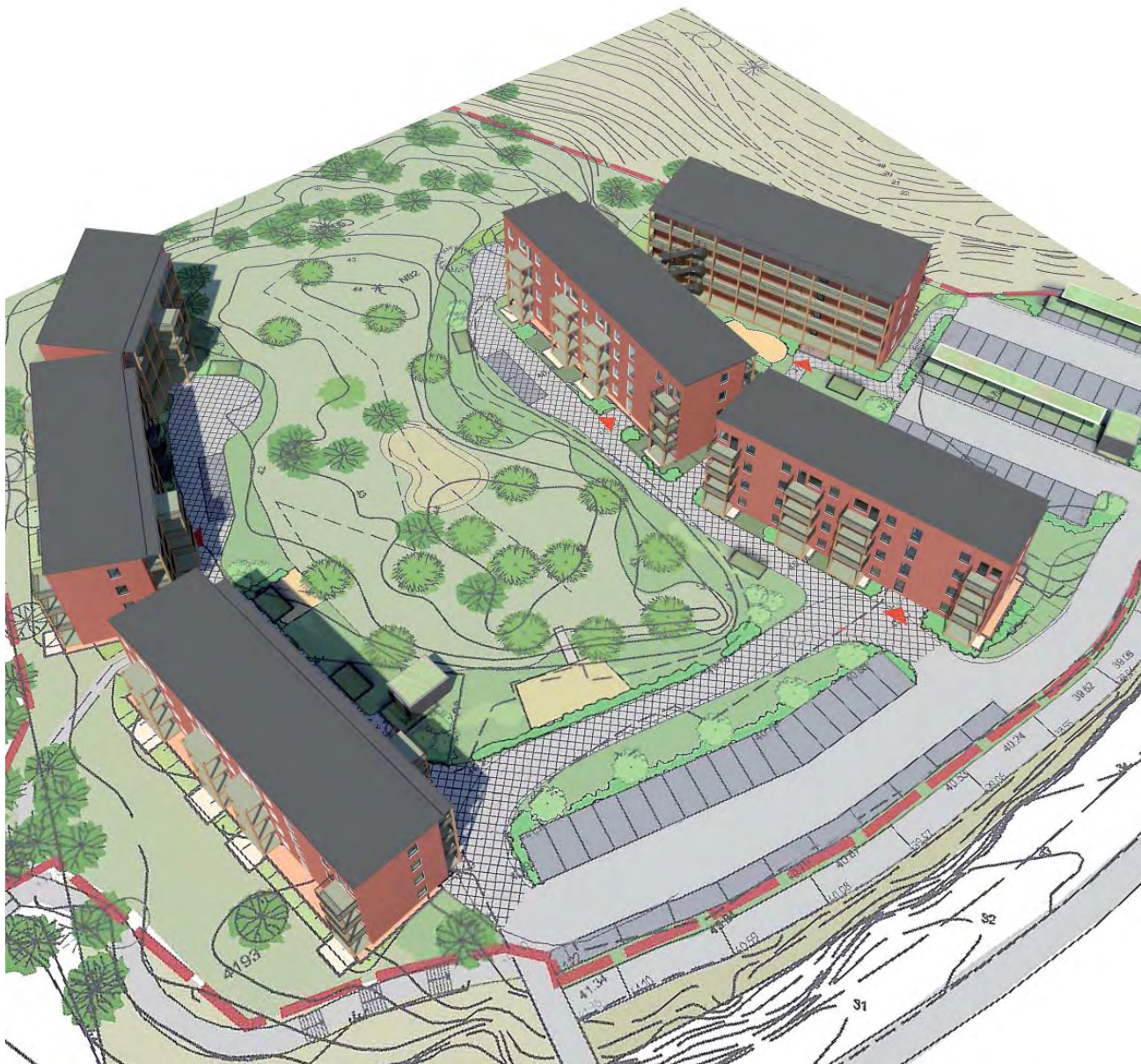
Genom placeringen på platåerna så undviks i möjligaste utsträckning också sutterängplanlösningar och höga källarplansocklar.



PRINCIPSEKTION GENOM KVARTER

fortsättning gestaltningsidé...

Huskropparna har alla fyra våningar, men då de följer den trappade terrängformationen så kommer taknivåerna ändå få upplevelsen av ett varierat taklandskap som följer höjdskillnaderna. Taken utförs som släta pulpettak med svart bandtäckt plåt som ytskikt. Hissteknikrum och ventilationsutrymmen ligger innanför takfallsriktningen vilket skapar sammanhängande, jämna takskivor. Samtliga tak faller i riktning mot de gemensamma terrassbalkongerna på respektive huskropp.



FLYGVYILLUSTRATION ÖVER KVARTER  
(avvikelser kan förekomma mot illustrationsplan)



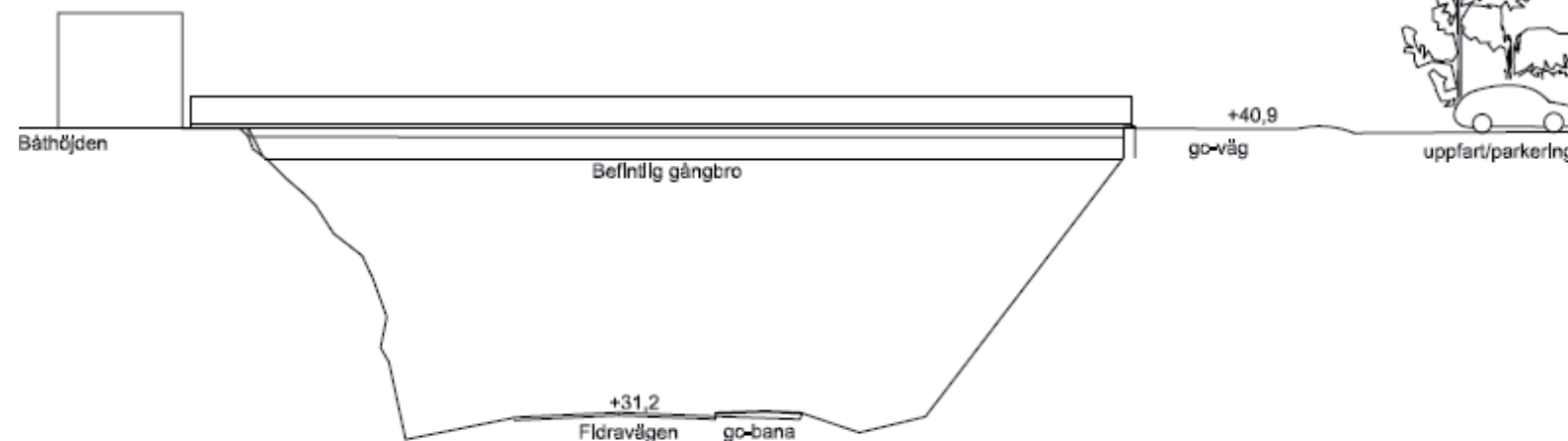
ORTOFOTO FÖR AKTUELLT PLANOMRÅDE

forts. gestaltningsidé

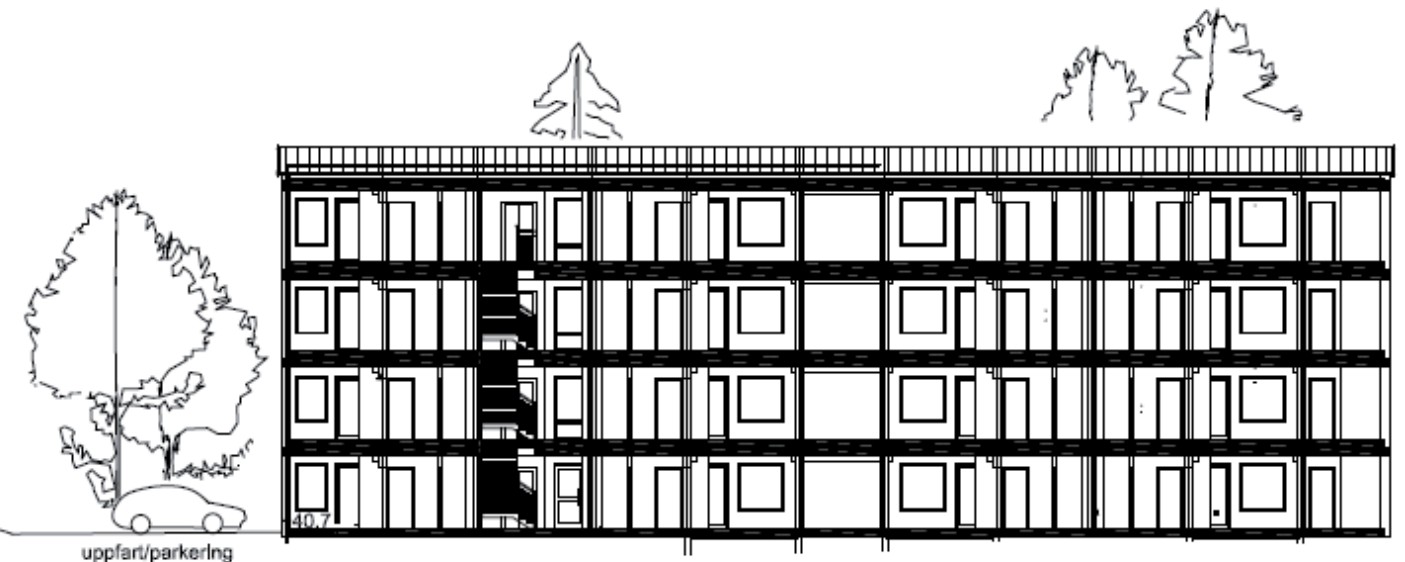
Planområdet ligger i huvudsak högt ovan Fidravägens nivå. Huskropparna på den översta platån ansluter till befintliga gångstråk som binder samman Båthöjden och Fisksätra. Befintlig gång- och cykelväg från Fidravägen upp till Båthöjden blir flankerade av en uppfartsgata till husen uppe på platån, åtskiljd av denna med en grönremsa och gatubelysning. På så vis ingår de i ett kontinuerligt bebyggt stråk ovanför gaturummet. Befintlig gångväg med trappor norrut och nedför platån mot Fisksätra centrum får delvis ny sträckning förbi och längs med tillkommande hus. Hushöjderna korresponderar mot nivån precis under de flesta tallkronor vilket motsvarar ca 12 meters höjd.



FOTOMONTAGE - VY FRÅN FISKSÄTRA ALLÉVÄG



FOTOMONTAGE: NY BEBYGGELSE KNAppt SYNLIG GENOM TRÄDRIDÅN SETT FRÅN SJÖSIDAN



PRINCIPSEKTION:  
TVÄRSEKTION GENOM KVARTER OCH FIDRAVÄGEN

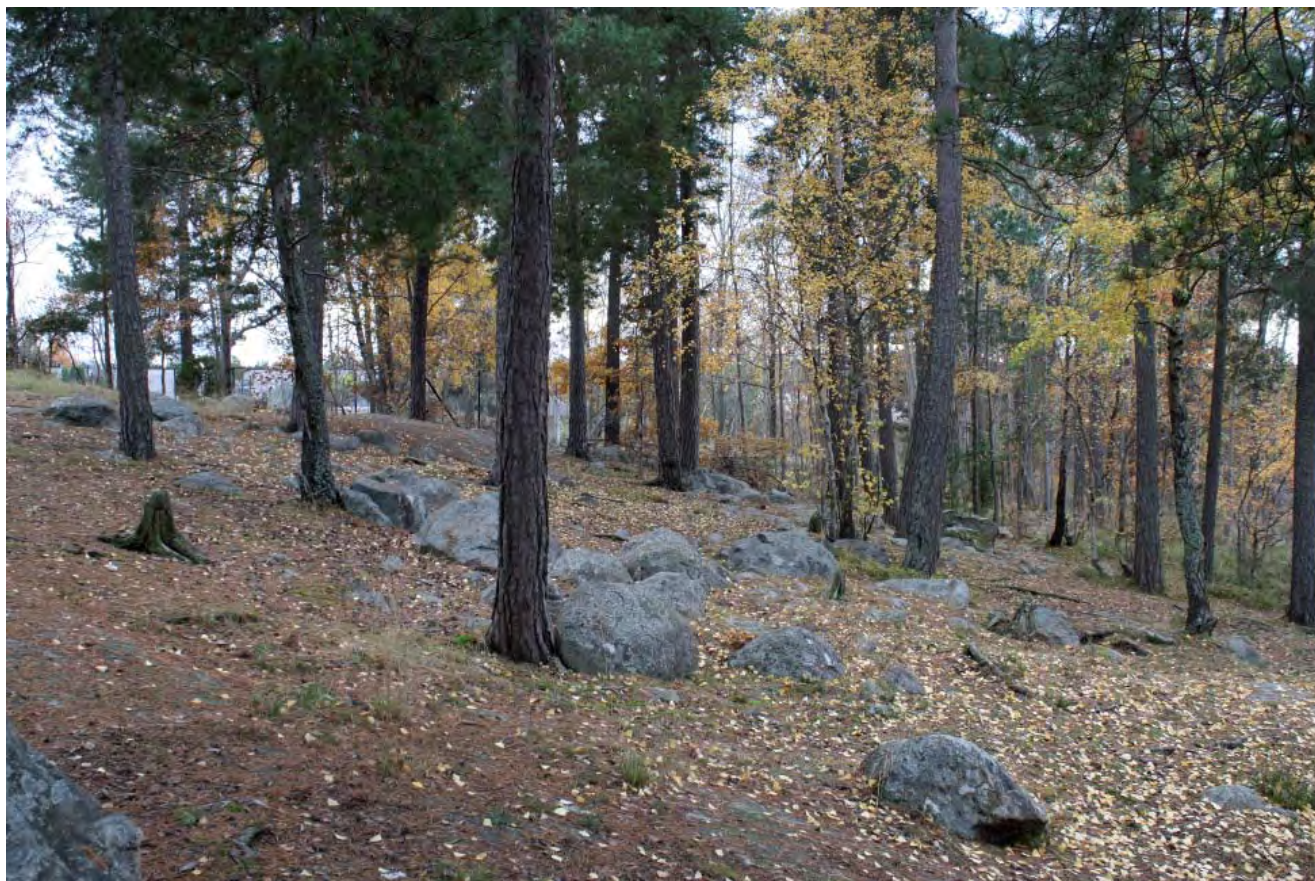


SITUATIONSPLAN

## FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL NATURMARKEN

Grönskan är en bärande del i planförslaget. Bostadshusen ligger inbäddade i grönska sett från norr och väster. Den omgivande naturkaraktären löper in i kvarteret och gör att husen knyter an till framförallt 1950-talets "hus-i-park" bostadsideal av fristående flerbostadshuskroppar som inplacerades i terräng av skogskaraktär med så få markbearbetningar av den befintliga naturkaraktären som möjligt.

Begränsande fysiska hinder som privatiserar och skiljer av kvartersmarken från omgivande naturmark, såsom stängsel, plank eller staket skall ej uppföras då det förtär upplevelsen av ett upplöst förhållande mellan natur och bostadsgård. Undantag utgörs av de branta bergskanter där stängsel behövs som fallskydd.



## MARKBEHANDLING INOM KVARTER

På grund av de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera naturmark. Det är därför extra viktigt att befintlig vegetation sparas och värnas. Detta innebär bland annat restriktioner för arbetsområdets utbredning av gångväg. Skogsmarken sköts genom varsam gallring av unga träd och riskträd.

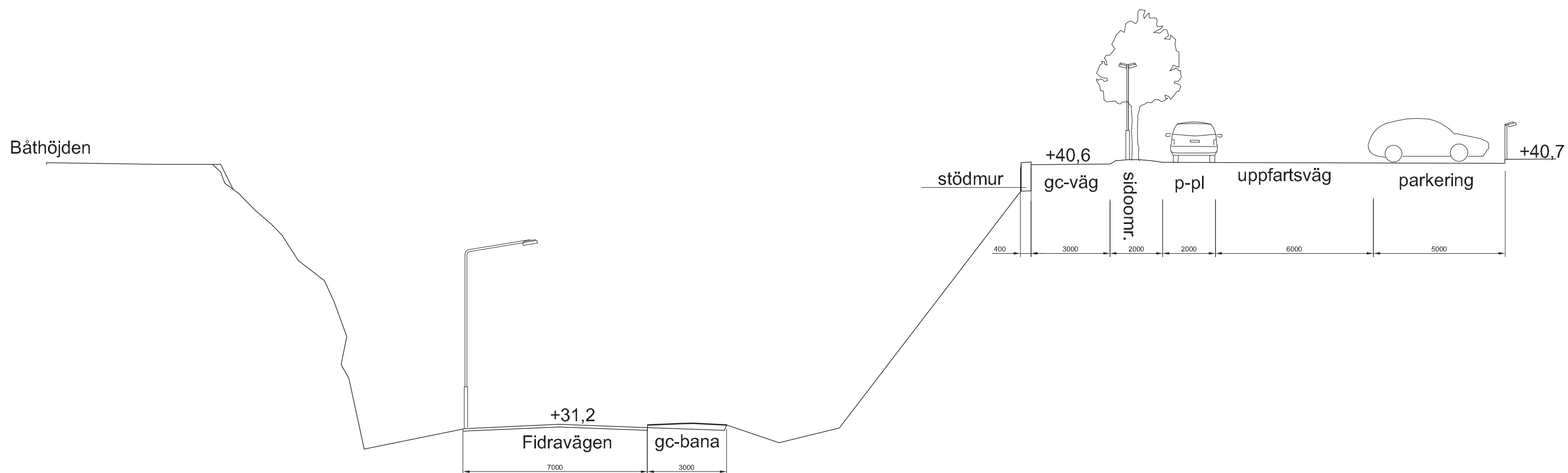
Sprängning undviks och gångvägar anpassas så långt som möjligt till befintliga hållar. Skadad mark återställs genom en grässåd med gräsblandning för mager, torr jord typ "Weibulls tallbacke" eller likande. Tallar och ekar sparas i möjligaste mån för att behålla områdets karaktär och låta bebyggelsen komma så nära träden som anläggningsstekniskt är möjligt.



## ALLMÄN PLATSMARK - GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I planförslaget föreslås en ny gång- och cykelväg utmed Fidravägens norra sida, från busshållplatsen fram till det nya bostadsområdets infart. Ambitionen är att gång- och cykelvägen fortsätter vidare utmed Fisksätravägen och Fidravägen. Körbanan blir smalare för att ge utrymme åt gång- och cykelvägen. Denna föreslås vara 3 meter bred exklusive sidoremsa för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:20. Gång- och cykelvägen asfalteras och ges en kantsten av granit.

Befintlig gång- och cykelväg som löper i en ramp längs med Fidravägen upp till gångbron mot Båthöjden byggs om för att nå en maximal lutning 1:20, vilket är i linje med regelverket för tillgänglighetsanpassade gångvägar. Genom dess gestaltningsmässiga samverkan med uppfartsgatan för den nya kvartersbebyggelsen sammanlänkas stadsbebyggelsen och den upplevda tryggheten längs med vägen.



PRINCIPSEKTION AV OMBYGGNAD AV FIDRAVÄGEN; GÅNG- OCH CYKELBANA



## ALLMÄN PLATSMARK - GÅNGSTRÅK

I planförslaget föreslås en omdragning av gångvägen mellan Lännbohöjden och Fisksätra centrum. Den befintliga gångvägen grenar ut i två nya gångvägar. Den ena planeras i planområdets södra del på allmän platsmark och förbinder Båthöjden/Lännbohöjen med Fisksätra centrum. Den andra förläggs längre norrut på kvartersmark och förbinder det nya bostadsområdet med Fisksätra centrum.

Nya gångvägar föreslås vara 2,5 m breda exklusive sidoremsor för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:12. Befintliga och nya trappor ska förses med barnvagnsramper. Material från de trappor som tas bort återanvänds och nya trappor och räcken utförs lika de befintliga. Befintliga stolparmaturer byts ut.



BEFINTLIG TRAPPA OCH RÄCKE



SEKTION OCH PLAN FÖR OMDRAGNING AV GÅNGVÄG MELLAN LÄNNBOHÖJDEN OCH FISKSÄTRA CENTRUM; STRECKAD RÖD LINJE INDIKERAR BEFINTLIG STRÄCKNING, RÖD LINJE NY OCH BEFINTLIG STRÄCKNING

## KVARTERSMARK - BYGGNADSGESTALTNING

Bostadshusen utförs som smala lamellhus om fyra våningar med sammanhängande terrassbalkonger på lägenheternas entrésidor. Konceptet utgör ett modulhus av träkonstruktion med bostadsmoduler som sätts samman till lägenheter om 2-4 rok. Flerbostadshus högre än två våningar av träkonstruktion är ett relativt nytt koncept i Sverige och har ur ett hållbarhetsperspektiv stora fördelar. Trä binder koldioxid och är ett återvinningsbart och biologiskt förnybart material. Trä har också fördelen av att vara ett energisnålt byggande. Husens moderna isolering, ventilation och uppvärmning i kombination med energisnåla vitvaror bidrar tillsammans också till ett boende med mycket liten miljöpåverkan.

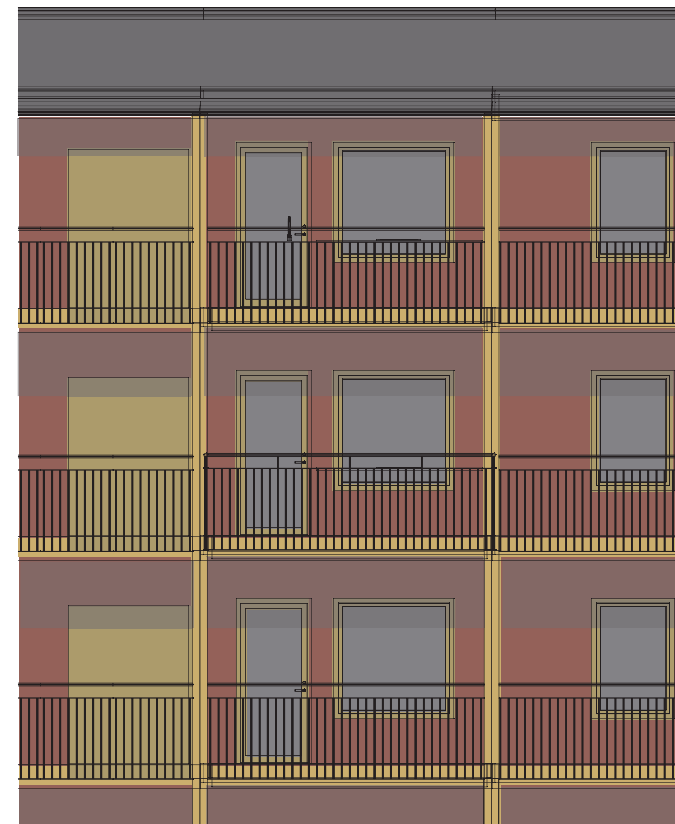
Modulerna är uppbyggda så att trapphus med hiss utgör en egen modul och för utrymning kompletteras terrassbalkongerna med utvändiga trappor som

också kan fungera för snabb kommunikation mellan våningsplanen. Terrassbalkonger är 1,7 meter breda vilket möjliggör viss möblering för exempelvis planteringsurnor och sittplatser direkt vid lägenhetsentrén. Dessa kompletteras också med utskjutande delar framför varje trapphus som bryter av som gemensamma, större balkonger/uteplatser.

Fasadmaterialet är panelbeklädnad av fibercementskivor kompletterad med partier av horisontell träpanel längs med terrassbalkonger. Över översta terrassbalkongen finns ett integrerat takutsprång som bärs av pelarraden längs med bjälklagen. Samtliga lägenheter har egna balkonger och uteplatser på motsatt sida lägenhetsentré. Samtliga huskroppar förutom det längst i öster vänder balkongsidan mot väster och kvällssolen. Huset längst i öster har en fördelaktig vidsträckt utsikt över dalgången och parkmarken nedanför.



ILLUSTRATIONSVY FRÅN GÅRDEN MOT VÄSTERVÄND BALKONGFASAD.



EXEMPEL PÅ FASADUTSNITT MED PARTIER AV PANELBEKLÄDNAD I AVVIKANDE KULÖR



KLÄTTERVÄXTER PÅ SPALJÉ/HORISONTELLT RASTER AV TRÄRIBBOR

## kvartersmark - byggnadsgestaltning fortsättning...

Färgsättningen av husen utförs som varmt röd terracotta som huvudfärg och med fält längs med terrassgångar som horisontell träpanel i ockrafärg. Terrassspelare och balkongsidor liksom undersida av balkongbjälklag utförs också i ockrafärg. Husen har låglutande pulpettak. Tak utförs som svart med svarta omfattningar och vindskivor. Allt smide utförs som svart eller antracitgrålackerade, i syfte att låta materialvalen synliggöras i färgvalen.

Balkongräcken och terrassbalkongräcken utförs som stående spröjsräcke med överliggare av stål. Utrymningstrappor skall utförs med räcke och smide i samma material- och färgval. Komplementbyggnader: miljöhus, cykelförråd och transformatorstation använder med fördel samma fasadbeklädnad som huvudbyggnader.



FASADFÄRGER OCH RÄCKESUTFÖRANDE

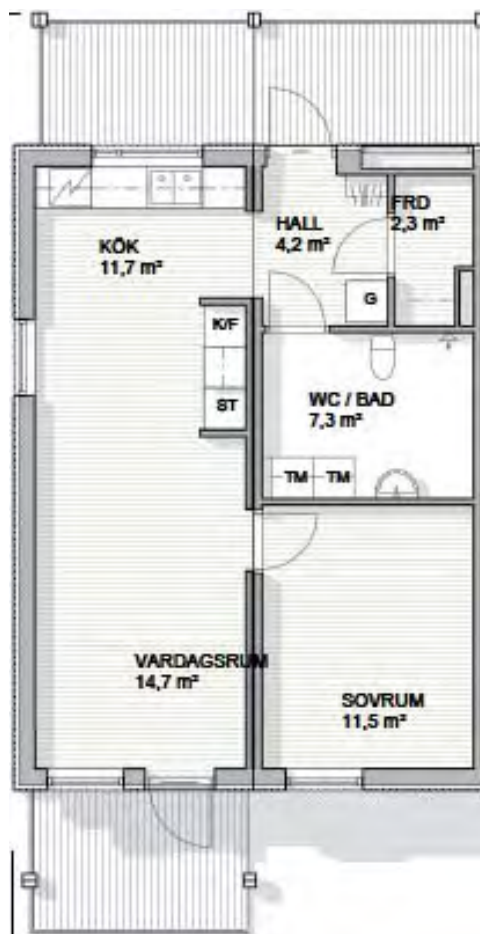
ILLUSTRATIONSBILD; VY FRÅN INFART TILL KVARTER

## BOSTADSUTFORMNING - LÄGENHETSFÖRDELNING

Lägenheterna inrymmer en köks- och vardagsrumsmodul som kompletteras med en entrémodul som rymmer sovrums, hall, badrum och förråd. I lägenheterna om 3 och 4 rok kompletteras modulerna med renodlade sovrumsmoduler. Planlösningarna har fokus på kompakta, yteffektiva rumsstorlekar. Bostadskvaliteterna följer Bokloks beprövade koncept som funnits på bostadsmarknaden under ca 10 år och som är ett samarbete mellan IKEA och Skanska. Lägenheterna kännetecknas av ljusa material och trä, öppna planlösningar och fast inredning av enkel men hög kvalitet.

Lägenhetsstorlekarna är för de om 2 rok 54,4 kvm, 3 rok 71,1 kvm och 4 rok 84,6 kvm. Lägenhetsfördelning i kvarteret är preliminärt enligt följande:

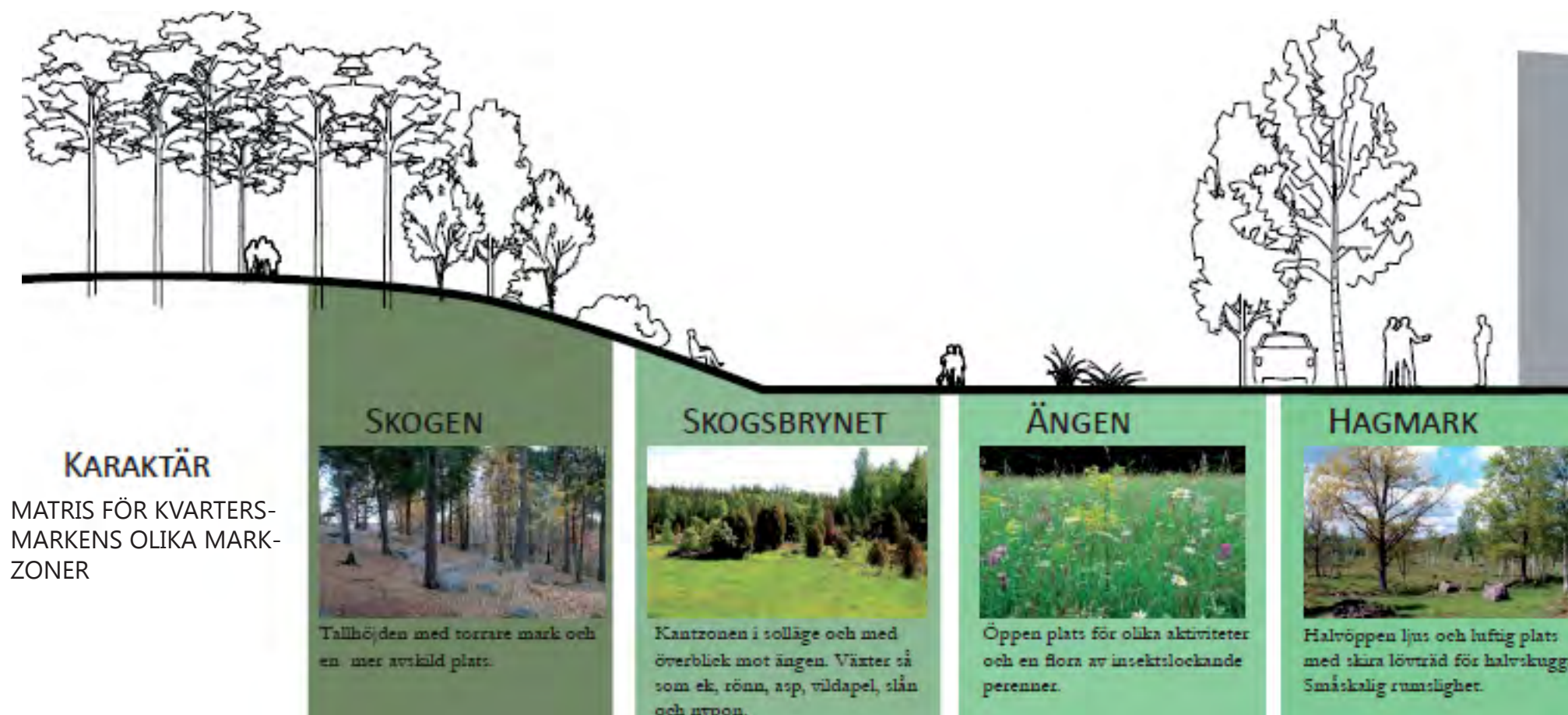
2 rok	36 lgh
3 rok	32 lgh
4 rok	16 lgh



PRELIMINÄRA LÄGENHETSLÖSNINGAR FÖR LÄGENHETER SOM 2 ROK, 3 ROK OCH 4 ROK

## KVARTERSMARK - GÅRDSMILJÖ

Länbohöjdens högsta punkt utgör en i princip orörd naturmark som nyttjats som naturlekplats då skolan var i bruk. Denna naturmark med mager markvegetation utgör grunden för idén kring markplaneringen i kvarteret. Från denna skapas en övergång mot den nya bebyggelsens fasader som består av tre övergångszoner: skogsbrynet, ängen och hagmarken. I skogsbrynet som omger höjden skapas utblickar i tre väderstreck mot bebyggelsen och omgivningen och här förstäks vegetationen med kompletterande planteringar av exempelvis ek och nypon. På ängsmarken som omger naturmarken planteras perenner och gräs och här ges plats för lek eller informellt bollspel. Närmast bostadsfasaderna och dess uteplatser/balkonger utförs planteringar liknande hagmarkens; dvs ängsblommor och marktäckande gräsväxter.



MINDMAP FÖR DEN KONCEPTUELLA  
LANDSKAPSPLANERINGEN I KVARTERET

Mitt i kvarteret ges plats för ordnad lekplats inriktad framförallt mot mindre barns behov. Gemensamma uteplatser ordnas också mellan husen för gemensam samvaro och grillning mm.



EXEMPEL PÅ GEMENSAM UTEPLATS



TRÄBRYGGOR SOM SKYDDAR DEN SLIT-  
GEKÄNSLIGA MARKVEGETATIONEN



Kvartersmark - gårdsmiljö; fortsättning...

Angöringen till respektive trapphusentré måste hårdgöras för att klara transporter såsom taxiangöring och flytttransporter och liknande. Dessa ytor formas organiskt böljande för att anpassas till terrängen som en mjuk övergång till naturmarkskytorna. Ytorna plattläggs med betongplattor och glesa fogar med stenmjöl liknande referensbilden nedan. Detta möjliggör infiltration av dagvatten och minskar därmed avrinningen från kvartersmarken. Övriga gångytor som inte behöver belastas av fordonstrafik utförs istället med stenmjöl som med fördel kan kantas av marktäckande perenna växter.



EXEMPEL PÅ STENMJÖLSBELAGDA GÅNGSTRÅK



EXEMPEL PÅ MARKPLATTOR MED GENOMSLÄPPLIGA, GLESA FOGAR.

Lekplatsen mitt i kvarteret skall inrymma gungställning och rutschbana samt plats för sandlek. Den utförs med trämaterial som harmonierar med områdets tallskogskarakter. Rutschbanan nyttjar den naturliga höjdskillnaden i terrängen. Som markmaterial kan då även med fördel täckbark eller spån användas som fallskydd framför grus eller sand.



EXEMPEL PÅ TÄCKBARK VID LEKPLATS



EXEMPEL PÅ RUTCHKANA SOM FÖLJER HÖJDSKLLNADEN

Kvartersmark fortsättning...

Belysningen i kvarteret utförs med stolparmaturer längs med uppfarts-gata och runt samlade parkeringsytor. Längs med plattlagda körytor uppe på platån, längs med gångstråk och vid uteplats samt lekyta används istället belysningspollare för att få en mer fokuserad belysning riktad mot marken som inte blir bländande för omgivande lägenheter. Armaturvalet skall vara modernistiskt i utförandet med svart yta, se nedanstående exempel för design. (Fox design; Nyx-serien.)

Därtill kan ett par träd i naturmarken mitt i kvarteret belysas med markmonterade uplights för att skapa en dramatisk effekt som samtidigt ökar den upplevda tryggheten.



FOX DESIGN - NYX-SERIGEN FÖR BÅDE STOLPARMATUR OCH POLLARE



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING



## KVARTERSMARK - PARKERING OCH TRAFIK

Parkeringsplatser förläggs längs med uppfartsgatan samt i två parkeringskorridorer vid den nedre platån, närmast infarten till området. Totalt tillskapas 77 p-platser i kvarteret, vilket motsvarar p-tal 0,9 per bostadslägenhet. 42 av dessa anläggs vid infarten till området i två parkeringskorridorer i samma läge som den tidigare parkeringsplatsen för skolan låg och 29 skapas tillskapas längs med uppfartsgatan till den övre plåtan. Ytterligare handikapparkeringsplatser tillkommer nära trapphusentré för att möjliggöra att tillgänglighetskraven uppfylls.

Uppfartsgatan utförs som en parkeringsgata med tvärparkering längs med den norra slänten och längs-med-parkering längs med befintlig gång- och cykelväg. Den maximala lutningen för uppfartsgatan är 1:10 vilket motsvarar gång- och cykelvägens nuvarande maximala lutning. Denna föreslås dock ändras i profil till 1:20 varför en nivåskillnad i ett parti uppstår mellan gata och gc-väg på ca en halvmeter.

Uppfartsgatan leder upp till den övre platån och angör där trapphus och miljöhus. Sopbil skall ha returkörningsmöjlighet med behövlig svängradie ca 11 meter för att kunna vända tillbaka nedför till in- och utfart. För taxiangöring till trapphusentréer ges tillräckligt vändutrymme i två lägen med vändradie för personbil. För parkeringsytorna vid infarten möjliggörs för skärmtak/carports över parkerade bilar. Skärmtaken utförs med sedumtak vilket dels tjänar syftet att ge utsikten över parkeringsytorna en mer grönskande karaktär, dels renas och absorberas dagvatten genom dessa takytor.



EXEMPEL PÅ UTSEENDE; SKÄRMTAK MED SEDUMTÄCKNING

## KVARTERSMARK - MILJÖHUS

Två soprum anläggs i kvarteret; ett vid infarten och ett vid den övre platån. Målet är att gångavståndet till varje enskilt trapphus ej skall överstiga 50 meter. I soprum ges utrymme för källsortering och grovsopor. Fraktionsindelning och utformning skall följa Nacka kommuns renhållningsordning. Sophustaken ges samma taktäckning som carportar.



ILLUSTRATIONSVY FRÅN SYDÖST - INFART TILL OMRÅDET MED UPPFARTSGATA, MILJÖHUS/ELSTATION OCH CARPORTAR I FÖRGRUNDEN.

## KVARTERSMARK - KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

I kvarteret utförs konstnärlig utsmyckning i form av utomhusinstallation. Denna kan knyta an till det kännetecknande i det överlappande mötet mellan omgivande tallskog och bostadsbebyggelse - hur natur och människa förenas i bostadsmiljön. Exempelvis kan den karga markvegetationen och dess lavar och mossar åskådliggöras i dess mikrokosmos och skulpturala form. Konstnärlig utsmyckning placeras med fördel nära infarten till kvarteret.

Konstnären Oscar Furbacken har arbetat med detta motiv att åskådliggöra naturens minsta beståndsdelar enligt bildreferenser nedan; i fotografi, skulptur och landskapsinstallation.



## MEDVERKANDE

Programmet har i utställningsskedet av detaljplanen utarbetats av Nacka kommun, Boklok Housing AB och Reierstam arkitektur & projektutveckling AB, med stöd av Sweco architects (landskapsarkitekt) och Alocó Arkitektkontor (gestaltning hus).

Emma Färje Jones

Planarkitekt Nacka kommun

Björn Bandmann

Exploateringsingenjör/Projektledare, Nacka kommun

Anders Hellman

Boklok Housing AB

Göran Reierstam

Reierstam arkitektur & projektutveckling AB



# MILJÖREDOVISNING

## Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013, justerad november 2013.

### Innehåll

SAMMANFATTNING .....	1
BAKGRUND .....	3
KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER.....	4
LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ.....	4
NATURVÅRD/VEGETATION.....	4
DAGVATTEN OCH YTVATTEN .....	5
FÖRORENAD MARK.....	7
KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER..	7
BULLER.....	7
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT .....	9
REKREATION-FRILUFTSLIV .....	10
TRYGGHET OCH SÄKERHET .....	11
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER.....	11
HÅLLBART BYGGANDE I NACKA .....	12

### SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva de viktigaste effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Den nya bebyggelsen placeras på en tydlig höjd med branta sluttningar. Området har tidigare delvis varit bebyggt, men även befintlig hällmarksskog med vuxna tallar tas i anspråk för ny bebyggelse. De sex bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Bevarandet av hällmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Bostadshusen kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden. Förslaget påverkar ingen kulturmiljö.

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna blir bättre genom utbyggda och förbättrade gångvägar.

En dagvattenutredning har tagits fram som bland annat visar dagvattnets mängd, innehåll av föroreningar och dimensionering av fördröjningsmagasin. Möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom planområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Lämpliga principlösningar inom planområdet är; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning. Detta regleras genom en planbestämmelse. Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Gällande nationella miljö kvalitetsnormer för luft beräknas att klaras inom detaljplanområdet.

Markundersökningar har gjorts, dessa visar att marken inte behöver saneras.

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Med tänkt lägenhetsplanering har sex lägenheter inom detaljplaneområdet ekvivalenta och maximal ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 55 dBA och 70 dBA. För samtliga kan Avstegsfall A tillämpas med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning). För att säkerställa en god ljudmiljö med avseende på trafikbuller kommer detaljplanen förses med en planbestämmelse som reglerar buller.

Enligt tidigare överrensommelse ska byggnaderna hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som fjärrvärme, etc medger det. Följande mål i "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" ska eftersträvas i detta projekt; Hållbart resande, Dagvatten av god kvalitet, God ljudmiljö och Effektiv mark- och resursanvändning. Det är viktigt att hållbarhetsfrågorna bevakas och följs upp genom att avtala och besluta om hur uppföljning ska ske, t ex under utarbetandet av exploateringsavtalet.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Vilket även länsstyrelsen instämmer i.

## BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen. Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Den syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), Anna Ek (park- och naturenheten) och Oscar Engle (VA och avfall).

---

<sup>1</sup> med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Den nya bebyggelsen placeras på en tydlig höjd med branta sluttningar. Tidigare låg här ett skolområde med låg bebyggelse och naturmark men idag är området obebyggt.

De nya huskropparna innebär att landskapsbilden förändras och att området ändrar karaktär. Branter med riklig vegetation och hållmark omvandlas till ett bostadskvarter. Hustaken kommer att sticka upp över trätopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd. Mest framträdande kommer husen att bli från norr och Lännerstasundet, samt för trafikanter utmed Fidravägen och boende i Båthöjden.

Parkeringsytorna dominerar intrycket av entrén från Fidravägen, men inom området ges möjlighet till gröna och attraktiva bostadsgårdar.

Området är inte klassat som kulturmiljö.

**Slutsatser:** Området har tidigare delvis varit bebyggt, befintlig hållmarksskog tas i anspråk för ny bebyggelse. Bostadshusen kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden och från Fidravägen. Området är inte klassat som kulturmiljö.

### NATURVÅRD/VEGETATION

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Branterna utgörs främst av tallskog, medan de lägre belägna delarna innehåller blandskog. Några värdefulla ekar finns på fastighetens sydvästra del, platsen för dessa föreslås säkerställas som all-

män plats - natur. Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter berörs av planförslaget. Ny bebyggelse placeras delvis i anslutning till redan påverkade ytor men i väster kommer ett större naturområde med tall att tas i anspråk.

De fem bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Vissa värdefulla träd sparas i förslaget, liksom delar av befintliga skogsbryn. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse.

**Slutsatser:** Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Ett större område med vuxna tallar kommer att försvinna och bebyggas. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse.

## DAGVATTEN OCH YTVATTEN

### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

- Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids.
- Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämrats, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.
- Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus inklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar 2009. Undantag gäller också för tributyltennföreningar dessa har en tidsfrist till 2021. Orsaken är att det är tekniskt omöjligt att uppnå normen tidigare.

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.



### Skurusundets ytvattenförekomst

Planområdet avrinner främst mot Lännerstasundet som tillhör Skurusundets ytvattenförekomst. Skurusundet har en *god kemisk ytvattenstatus* (exklusive kvicksilver). Kvalitetskravet för denna vattenförekomst är att den kemiska ytvattenstatusen ska fortsätta vara god år 2015. Den *ekologiska statusen* klassad som *otillfredsställande* bl.a. på grund av övergödning. Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. I samband med planläggning får dagvatten från området inte bidra till att vattenkvaliteten försämras.

### Utbyggnadsförslaget

Bebyggelsen ansluts till det allmänna VA-nätet. Planområdet befinner sig på ett höjdområde med lutningar åt alla håll. Jordmånen består till största delen av berg i dagen och på sina områden med ett tunt moränlager. Området lämpar sig därför dåligt för perkolation eller infiltration. Runt planområdet finns öppna diken för uppsamling av dagvatten och utbyggda kommunala dagvattenledningar. Dagvattenledningarna mynnar slutligen i Lännerstasundet. Möjligheten för LOD är låg inom planområdet, men fördröjning av dagvatten ska ske så långt det är möjligt.

Enligt dagvattenutredningen ökar dagvattenflödet efter exploatering, en konsekvens av att andelen hårdgjord yta ökar. Beräkning av fördröjningsvolym har gjorts för ett 10-årsregn. För att dagvattenflödet inte ska öka, krävs en total fördröjningsvolym på 79 m<sup>3</sup>.

Dagvattenutredningen visar också dagvattnets mängd och innehåll av föroreningar. Efter exploatering ökar halterna av föroreningar, men bly (Pb) och suspenderad substans (SS) ligger över riktvärdena. Genom att anlägga en slam- och oljeavskiljare för parkeringsplatsen, minskar dessa halter till under riktvärdet.

Även fosfor- och kvävebelastningen ökar efter exploatering. Årsmedelhalten för fosfor ligger under riktvärdet för dagvatten. Årsmedelhalten för kväve ändras marginellt och är under riktvärdet. Enligt dagvattenutredningens översiktliga bedömning krävs därför inga särskilda reningsåtgärder för fosfor eller kväve. Följande principlösningar föreslås; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning.

**Slutsats:** Möjligheter för LOD är begränsade inom detaljplanområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Detta ska regleras genom en planbestämmelse.

Lämpliga principlösningar inom planområdet är; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning

En förutsättning för att den föreslagna detaljplanen inte ska minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Skurusundets ytvattenförekomst, är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

## FÖRORENAD MARK

### *Naturvårdsverkets generella riktvärden*

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning. Mark som ska användas för bland annat bostadsändamål och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

### Utbyggnadsförslaget

Markundersökningar har utförts på fastigheten, orsaken till markundersökningarna var misstanke om att marken skulle vara förorenad eftersom delar av tidigare byggnader brunnit ner. Resultatet visar att det finns spår av giftiga ämnen längs hela jordprofilen, men halterna är mycket låga. Halterna överstiger inte Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Fastigheten bedöms vara tillräckligt undersökt med avseende på föroreningar efter brand, men allmän aktsamhet ska iakttas vid schaktarbeten på fastigheten. Främmande lukt eller färgförändringar i jorden kan betyda att det finns föroreningar. Exploatören ska då kontakta en miljökontrollant för att kontrollera den misstänkta föroreningen.

**Slutsats:** Markundersökningar visar att sanering på fastigheten på grund av brandrester inte bedöms vara befogad. Om exploatören vid schaktarbeten ändå observerar färgförändringar och lukt i jorden ska detta undersökas av sakkunnig miljökontrollant.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

Riktvärden<sup>3</sup> för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

<b>Inomhus:</b>	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Vid beteckningarna medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Området är klassat som medeltät stadsbebyggelse i översiktsplanen.

<sup>3</sup> Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

### Avsteg från kvalitetsmålen

Länsstyrelsen med flera<sup>4</sup> har tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Dokumentet gäller primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I dokumentet anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall för bostäder. Avsteg kan accepteras i tätort och där det finns god kollektivtrafik. Här beskrivs endast det ena avstegsfallet, då det är relevant i detta fall.

**Avstegsfall A:** Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utombus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

### Fakta buller

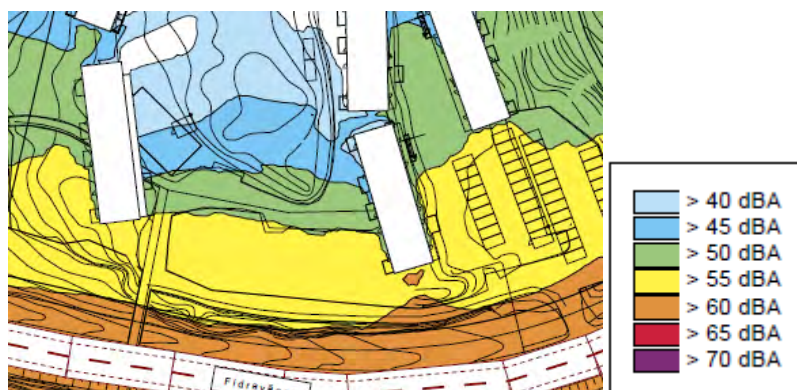
Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

### Utbyggnadsförslaget

År 2030 beräknas trafikmängden på Fidravägen ha ökat till drygt 3700 fordon/dygn. I detta fall innebär en ökning med 1000 bilar en ca 1-2 decibels ökning av ljudnivån. Enligt den uppdaterade bullerutredningen som gjorts beräknas trafik på Fidravägen orsaka buller vid ca 6 lägenheter. Riktvärdet för den högsta ekvivalenta ljudnivån och maximala ljudnivån överskrids för totalt sex lägenheter. Eftersom den bergiga terrängen gör det svårt att använda bullerskärmar i markplan måste bullernivåerna åtgärdas på annat sätt. Avstegsfall A kan tillämpas i denna detaljplan, det kan uppnås med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning).

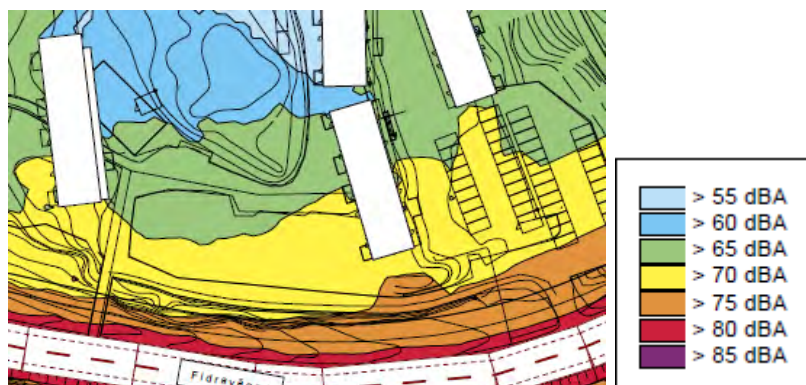
### Skäl för att tillämpa avstegsfall A

Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen enligt översiktsplanen 2012. Enligt översiktsplanen ligger denna plan inom medeltät stadsbebyggelse. Området har goda kommunikationer då både tåg och buss finns inom gångavstånd. Dessutom är det nära ett lokalt centrum. I gårdsområdet finns även flera tysta uteplatser.



Figur 1. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Beräkningshöjd 11,5 m över mark.

<sup>4</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län har med Stockholms stadsbyggnadskontor, Stockholms miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Rapport 2007:23.



Figur 2. Maximal ljudnivå från vägtrafik. Beräkningshöjd 11,5 m över mark.

**Slutsatser:** Med tänkt lägenhetsplanering har sex lägenheter inom detaljplaneområdet ekvivalenta och maximal ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 55 dBA och 70 dBA. För dessa kan Avstegsfall A tillämpas med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning). För att säkerställa en god ljudmiljö med avseende på trafikbuller ska detaljplanen förses med en planbestämmelse som reglerar buller.

## MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. De mest betydelsefulla normerna för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden,
- områdets topografi.

### Utbyggnadsförslaget

Nya bostäder innebär generellt en ökad uppvärmning av bostäder och i allmänhet ett ökat bilnehav, vilket i sin tur ger en ökad energiåtgång totalt med ökade utsläpp föroreningar till luft.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. För ytterligare information om luftföroreningar se stycket ”HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER”.

Det finns en panncentral drygt 300 m nordost om denna detaljplan. Luftutsläppen från panncentralen bedöms inte påverka det aktuella detaljplanområdet. Dessutom ligger panncentralen väl till i förhållande till planområdet med tanke på förhärskande vindriktning som är sydväst.

**Slutsats:** Gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet.

## REKREATION-FRILUFTSLIV

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommuner.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.

### **Utbyggnadsförslaget**

Befintligt gångstråk med trappor mellan Fisksätra och Båthöjden leds om för att säkerställa allmäntillgängligheten. Fidravägen förses med gång- och cykelbana fram till busshållplats Älvägen vilket samtidigt skapar en tillgänglig väg mellan planområdet och mot Fisksätra centrum via Drakstigen. Lutningen på gångvägen är max 1:20. Trappleden mot Fisksätra centrum utrustas med ramper för barnvagnar.

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna ökar genom utbyggda och förbättrade gångvägar.

De som flyttar till området kommer att ha tillgång till allmän lek, bl. a, sydväst om planområdet. Bollplan finns inom gångavstånd. Det är även gångavstånd till de större naturområdena Skogsö och Tattby naturreservat. Lekplats för mindre barn planeras även inom kvarteret.

**Slutsatser:** Ett befintligt gångstråk får delvis ny sträckning och Fidravägen förses med gång- och cykelbana. De nya boende kommer att få god tillgång till rekreationsmöjligheter och lekplatser.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.

### **Utbyggnadsförslaget**

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet – såväl inom planområdet som på promenadvägar i anslutning till området. Dessa är några av de viktigaste faktorerna för att människor ska använda gång-, cykelvägar och promenadstråk.

Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VA-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor.

**Slutsats:** De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER

### **Utbyggnadsförslaget**

Byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet eller bergvärme. Bostadshusen ska dessutom ha låg energianvändning. Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem, utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. En enligt Miljöbyggnad undersökt byggnad erhåller sedan betyg guld, silver, brons (BBR krav) eller klassad. Enligt överenskommelse med exploitören ska dessa byggnader uppnå lägst klassning silver eller likvärdigt vid certifiering förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc medger det.

Under byggtiden ska byggavfall källsorteras på plats. Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras.

### *Klimat effekter*

Transportsektorns användning av fossila bränslen medför utsläpp av koldioxid som bidrar till klimatpåverkan. Mängden koldioxid som släpps ut är beroende av trafikmängder och hur väl trafikflödet fungerar. Köbildningar vid rusningstid med bilar som släpper ut avgaser riskerar att öka även genom denna förtätning. Slutresultatet bedöms bli en ökning av utsläppen av klimatpåverkande gaser.

Det finns möjligheter för de boende att åka med kollektivtrafik, både buss och Saltsjöbanan. Busshållplatsen Ålgatan ligger ca 100 m från området och därifrån trafikeras Nacka forum och Nacka strand. Gångavståndet till Saltsjöbanan och Fisksätra centrum är cirka 600 meter. Med Saltsjöbanan nås Slussen inom 25 min. Av erfarenhet vet man att ett avstånd på max 500-600 m till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bilen eller inte<sup>5</sup>.

Anslutningen till befintliga promenad- och cykelvägar har bevakats under planarbetet. För att underlätta användning av cykel bör det finnas två cykelplatser per lägenhet i närheten av entrén. Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

**Slutsats:** Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

## HÅLLBART BYGGANDE I NACKA

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg i arbetet med planen men en utvärdering har ändå gjorts utifrån de aspekter som är främst påverkningbara från kommunens sida. Inför avtalsbytet från Skanska Nya Hem AB till BoKlok har BoKlok blivit informerade att överenskommelser med Skanska nya hem gäller eftersom vi fortsätter direkt från samråd till utställning. Riktlinjerna har presenterats för exploitören.

### *Utbyggnadsförslagets hållbarhetsprogram och hållbart byggande i Nacka*

Det projektet tagit fasta på är de möjligheter som är fysiskt möjliga och som går att styra i detaljplanen. Följande mål i "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" ska eftersträvas och uppfyllas i detta projekt.

- 3.1. Hållbart resande.
- 3.4. Dagvatten som renas och infiltreras.
- 3.6. En god ljudmiljö.
- 3.9. Effektiv mark- och resursanvändning.

<sup>5</sup> Hållbarhetsprogram för detaljplan Ältadalen, Nacka kommun, 2011-02-08. Sid 8

Här nedan redovisas de indikatorer och åtgärder som hör till de mål som är aktuella i projektet.

<b>3.1</b>	<b>Hållbart resande</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.1.1	Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet. För flerbostadshus och arbetsplatser är maxavståndet 400 meter.		
3.1.2	Cykelparkeringar motsvarande 2 platser/lägenhet samt bilparkering motsvarande parkeringstal för det aktuella området, anordnas inom fastigheten/projektet.		
3.1.3	Området nås med och innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade.		
3.1.4	Tillgång till trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel vid bra kollektivtrafiklägen finns. <i>Kommentar: Ej relevant i detta projekt.</i>		
3.1.5	Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon. <i>Kommentar: Kan ej regleras i detta skede.</i>		
<b>3.4</b>	<b>Dagvatten som renas och infiltreras</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.4.1	I området omhändertas dagvattnet lokalt (LOD). <i>Kommentar: Det är inte möjligt då det ska byggas på en höjd av berg med tunt moränlager.</i>		
3.4.2	Om förutsättningar genom infiltration eller perkolation saknas ska åtgärder vidtas för att utjämna dagvattenflöden.		
3.4.3	Dagvattenhanteringen utnyttjas som en positiv resurs i projektet, både vad gäller estetisk och ekologisk kvalitet. <i>Kommentar: Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder som när de genomförs blir en positiv resurs i projektet.</i>		
3.4.4	Förorenat dagvatten renas innan det rinner vidare till recipient eller infiltreras. Reningskraven för dagvattnet har utgått från recipientens känslighet.		
<b>3.6</b>	<b>En god ljudmiljö</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.6.1	Riksdagens generella riktvärden för buller uppfylls		
3.6.2	Inomhus uppgår bullernivå till max 30 dBA ekvivalent och 45 dBA max med tillgång till tyst utemiljö. Högre nivå vid fasad än 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan accepteras om nivån utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet blir lägre än 45 dbA (avsteg A).		
<b>3.9</b>	<b>Effektiv mark- och resursanvändning</b> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
3.9.1	En analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och markägaren/exploatören är genomförd.		
3.9.2	En bedömning av ekosystemtjänsternas värde i förhållande till exploatering är genomförd.		
3.9.3	Projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl.		
3.9.4	Projektet innebär att delar av området har marksanerats. <i>Kommentar: Marken har undersökts med avseende på markföroreningar. Marken bedöms enligt utredningen inte vara förorenad, utan klarar riktvärden för känslig markanvändning.</i>		





**Slutsats:** Följande mål i ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” ska eftersträvas och uppfyllas i detta projekt; 3.1. Hållbart resande, 3.4. Dagvatten av god kvalitet, 3.6. God ljudmiljö 3.9. Effektiv mark- och resursanvändning.

För de mål som valts ut till denna plan, uppfylls målandikatorerna i hög grad, trots att planarbetet för denna detaljplan påbörjades långt innan riktlinjerna antogs. För att hållbarhetsfrågorna verkligen ska slå igenom är det nödvändigt att följa upp att åtgärder verkligen vidtas och indikatorer uppfylls. Åtgärderna ska följas upp i planhandlingarna i samband med beslut i alla viktiga skeden av projektet fram till slutredovisningen av projektet.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

#### UNDERLAG

- Lännbohöjden, Nacka kommun. Vägtrafikbulerutredning. 2013-05-15. Lars Ekström. Struktur
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Miljöteknisk provtagning. 2011-07-08. Maria Lindberg. WSP
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Kompletterande miljöteknisk provtagning. 2011-09-28. Maria Lindberg. WSP

**Bilaga 7**

tillhör exploateringsavtal för Länbohöjden

**Skydd av vegetation.****§1 VILKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN**

Innan några arbeten som kan skada befintlig vegetation startar ska inventering och skyddsåtgärder utföras

**§ 2 INVENTERING**

Parterna ska gemensamt utföra en inventering av befintlig vegetation och naturmarks-och Parkmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. När detta skett ska ritning som beskriver vad som ska skyddas upprättats i två exemplar och undertecknats av båda parter.

**§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE**

Ett två meter högt fårstängsel skall uppsättas i gräns mot markområde som skall skyddas. Tillfälliga anordningar för skydd skall tas bort vid tidpunkt för slutrengöring.

Byggtrafik, anordnande av upplag, eldning och dylikt får inte förekomma så att skada uppstår på eller i närhet av markyta och vegetation som skall skyddas.

Plankinklädnad kan även behöva utföras på träd som skall bevaras inom det inhägnade området då man kan befara skador på träd t ex vid sprängningsarbeten.

**§ 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD**

Träden som skall skyddas med kläs in med plank till minst tre meters höjd, där så är möjligt med hänsyn till grenverk. Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) läggs remsor av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvajer som lindas kring konstruktionen. Inklädning skall utföras så att även trädens rothalsar skyddas. Spikning i träd får inte ske.

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i AnläggningsAMA 10.

Där marken i anslutning till bevarade träd skall användas för tyngre transporter eller upplag utföres skydd för trädens rotzon. 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påföres. Ytan tätas med 30 mm samkross 0-30.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

**§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION**

Skada som trots vidtagna skyddsåtgärder uppkommer på mark eller vegetation, som skall bevaras enligt § 3 och § 4 ovan, skall omgående anmälas till kommunen för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas samt om tidpunkt för utförande.

Vid schakt i rotzon för träd eller buske skall rötter sågas eller klippas av. Rötter friläggas med handschakt. Frischaktade rötter skall skyddas mot uttorkning.

Avbrutna grenar sågas av vid närmaste oskadade förgrening. Snittytan göras jämn och utan tappar eller fläxskador.

## **§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION**

Det åligger exploitörerna att redovisa hur befintlig och tillkommande vegetation kan försörjas med vatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet.

## **§ 7 ERSÄTTNING**

Vid av exploitören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploitören betala 10000 kr/m<sup>2</sup> skadad vegetationsyta till kommunen.

Vid av exploitörerna orsakad skada på träd enligt § 4 skall exploitören betala 100000 kronor per träd till kommunen.

Om exploitören skadar träd eller vegetation innan ritning enligt § 2 har undertecknats har kommunen rätt att av exploitören utkräva motsvarande vite per träd och skadad vegetationsyta.

## **§ 8 AVSYNING**

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden.

## **§ 9 ANSVAR**

Gentemot kommunen svarar exploitören för sina entreprenörers eventuella överträdelser i ovanstående paragrafer

**Preliminär tidsplan**

Plansamråd	4:e kvartalet 2011
Granskning (utställning)	3: a kvartalet 2013
Antagande av planen, KF	1:e kvartalet 2014
Godkännande av exploateringsavtal, KF	1:e kvartalet 2014
Säljstart	2:a kvartalet 2014
Utbyggnad	
Ettapp 1 Västra delen	3:e kvartalet 2014
Ettapp 2 Östra delen	3:e kvartalet 2014
Inflyttning från	3:e kvartalet 2015

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft

- 1) Den nya sträckningen på parkvägen från Båthöjden ska byggas först innan rivningen av befintlig parkväg. Byggnation på kvartersmark får inte påbörjas innan sträckningen I-E enligt omfattningsbeskrivningen är avslutad.
- 2) Gång o cykelbana längs Fidravägen och färdigställs senast till inflyttningen.

 <b>NACKA KOMMUN</b>	<h1>Teknisk Handbok</h1>	<b>Bilaga I3:10</b>
Sida 1 av 6	<b>Relationshandlingar</b>	Datum: 2012-10-25
<b>Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten</b>		

## Leveransanvisningar för relationshandlingar

### 1. Syfte

Denna anvisning är objektanpassad och reglerar utseende, antal ritningar mm avseende relationshandling.

### 2. Leverans

Relationshandlingar, påskrivna av ansvarig entreprenör, skall tas fram för samtliga objekt som är inom entreprenadområdet och levereras till beställaren **senast 2 veckor** innan slutbesiktning, enl. AFC.242.

Finns ej relationshandlingar färdiga, kommer anmälan om slutbesiktning från entreprenören ej att godtas, enl. AFC.713.

### 3. Omfattning

- Samtliga relationshandlingar skall levereras i koordinatsystemet SWEREF99 18 00 och Höjdsystemet RH-00. **OBS!** Den 1 februari 2013 kommer Nacka kommun att byta höjdsystem till RH-2000 vilket innebär att projektering som ej påbörjats bör ske med RH2000 istället för RH-00.
- Samtliga nya och aktuella objekt skall koordinatsättas och anges med x, y och z koordinater. All inmätning skall ske med Terrester mätning (GPS alt Total station).
- Inmätning ska ske av såväl nya och befintliga anläggningar, dessutom skall befintliga objekt som behålls och har direkt samband med nya anläggningar mätas in.
- Vägkanter, infarter och samtliga väganordningar ska mätas in, exempelvis vägskyltar, kantstöd, vägbommar, belysningsstolpar, elskåp mm.
- Objekt som är slutna i verkligheten skall mätas som slutna polygoner, tex kantsten i rondellmitt, broar, trappor, refuger, gupp osv.
- Samtliga brunnar, ventiler, brandposter samt bryt- och ändpunkter på ledningar skall koordinatbestämmas. Avvägning av vattengång för rörledning, inlopp och utlopp i brunnar skall ske. Objekten ska redovisas som var typ för sig enligt kodlista. Anslutningspunkter ska anges.
- Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel ska koordinatsättas.
- Borttagna objekt skall tas bort från ritning. Kvarvarande proppade ledningar kryssas.

 <b>NACKA KOMMUN</b>	<h1>Teknisk Handbok</h1>	<b>Bilaga I3:10</b>
Sida 2 av 6	<b>Relationshandlingar</b>	Datum: 2012-10-25
<b>Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten</b>		

#### 4. Format/märkning

- Färdiga relationshandlingar ska levereras i PDF filer i senaste PDF versionen. Ritningar skall dessutom levereras i DXF/DWG format i version Autocad2006.
- Relationsritningar ska vara underskrivna av ansvarig entreprenör med arkivbeständig penna och märkt RELATIONSRITNING. Pennan ska vara märkt med Svenskt Arkiv.
- Samtliga filer skall namnsättas med Projektnamn, Relationsritning, typ, år.
- Samtliga inmätningar benämns med kod enligt kodlista för respektive verksamhet, se *rubrik 6 Kodlista*.
- All måttsättning skall anges i meter med två decimaler.
- På linjeobjekt, t ex ledningar skall det framgå typ, dimension, material som text i lagret. Eventuella dimensionsbyten och materialbyten från punkt och till punkt för ledningarna.
- Relationsritningar ska kompletteras med detaljer och eventuellt inmätningsskisser där tillräcklig tydlighet ej kan erhållas.

#### 5. Leveransplan/ ritningsförteckning

- Relationshandlingarna ska sorteras utifrån verksamhet enligt nedan i var sin mapp och levereras på 1 CD-/DVD-skiva
- Relationsritningarna ska även levereras i 1 omgång i format A1 på arkivbeständigt papper, 100 gram papper Svenskt Arkiv.

Nedanstående handlingar skall upprättas.

#### Väg

Handling	Beskrivning
Vägplan	Enligt AMA 07 YCD
Vägprofil	Enligt AMA 07 YCD
Normalsektion	Enligt AMA 07 YCD
Konstruktions handlingar	Enligt AMA 07 YCD
Detaljer	Enligt AMA 07 YCD
Koordinatförteckning vägsektioner.	

#### VA

Handling	Beskrivning
VA-plan	Enligt AMA 07 YCD
VA-profil	Enligt AMA 07 YCD
VA-normalsektion	Enligt AMA 07 YCD
Detaljer	Enligt AMA 07 YCD

 <b>NACKA KOMMUN</b>	<h1>Teknisk Handbok</h1>	<b>Bilaga I3:10</b>
Sida 3 av 6	<b>Relationshandlingar</b>	Datum: 2012-10-25
<b>Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten</b>		

## Park

Handling	Beskrivning
Plan	
Profil	
Detaljer	

## 6. Kodlista

I relationsritningarna skall samtliga objekt märkas enligt följande kodlista:

### Väg

Namn	Kod
Belysningsstolpe	BEL
Beläggningsytor (polygoner)	Ange ytskikt (asfalt, plattor mm)
Bullerskydd	BSKYDD
Busskur	BKUR
Cykelbana, cykelväg	CB
Dagvattenbrunn	DB (ange typ)
Dagvattenmagasin	DBmag (ange typ)
Dikesbotten	DIKB
Dikeskant (större än 1 m)	DIKK
Dränledning	DDRÄ
Enstaka barrträd	BARR
Enstaka lövträd	LÖV
Gemensam gång och cykelbana	GC
Gångbana (trottoar)	GB
Häck	HÄCK
Kantstöd Betong	KSB
Kantstöd Granit	KSG
Mur (bredare än 0,5 meter)	MUR
Parkering	P
Släntfot	SLF
Slänkrön	SLK
Staket	ST
Stödmur	STMUR
Trappa	TR (ange typ)
Tomtinfarter	INF
Trumma	TRUMMA (ange typ)
Väggkant (beläggningkant)	VK
Väggkant befintlig	Vkbef
Vägmitt på väg eller cykelbana	VM
Vägmarkering	Vmark
Vägmärke	Vskylt

### VA - Spillvatten

Namn	Kod
NEDSTIGNINGSBRUNN	SNB

 <b>NACKA KOMMUN</b>	<h1>Teknisk Handbok</h1>	<b>Bilaga I3:10</b>
Sida 4 av 6	<b>Relationshandlingar</b>	Datum: 2012-10-25
<b>Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten</b>		

TILLSYNSBRUNN	STB
AVSTÄNGNINGSVENTIL	SAV
SERVISVENTIL	SSV
RENSBRUNN, SERVISLEDNING	SRB
RENSBRUNN, HUVUDLEDNING	SHR
MATARKAMMARE	SMK
ENVÄGSVENTIL	SEV
LUFTNINGSVENTIL	SLV
SPLANORDNING	SPO
PROPPNING	SPP
UTLOPP	SUT
AVGRENING	SAG
ANSLUTNING	SAS
DIMENSIONSBYTE	SBD
FÖRBINDELSEPUNKT	SFP
PUMPSTATION	SPU
PUNKT PÅ LEDNING	SPL
OLJEAVSKILJARE	SOL
HUVUDLEDNING	S
BRÄDDAVLOPPSLEDNING	SBRÄ
NÖDUTLOPPSLEDNING	SNÖD
SERVISLEDNING	SSERV
SKYDDSRÖRSLEDNING	SSKY
TRYCKLEDNING	STRY
TRYCKLEDNING KLENRÖR	STRK

### VA - Vatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	VNB
Avstängningsventil	VAV
Servisventil	VSV
Brandpost	VBP
Brandpostventil	VBV
Envägsventil	VEV
Luftningsventil	VLV
Spolanordning	VPO
Proppning/Ändpunkt	VPP
Reduceringsventil	VRV
Sprinklerventil	VSP
Avgrening	VAG
Anslutning	VAS
Dimensionsändring	VBD
Förbindelsepunkt	VFP
Materialbyte	VBM
Punkt på ledning	VPL
Tömning i brunn	VTÖ
Mätarkammare	VMK
Mätarbrunn	VMB



 <b>NACKA KOMMUN</b>	<h1>Teknisk Handbok</h1>	<b>Bilaga I3:10</b>
Sida 5 av 6	<b>Relationshandlingar</b>	Datum: 2012-10-25
<b>Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten</b>		

Huvudledning	V
Bevattningsledning	VBEV
Servisledning	VSERV
Skyddsrörsledning	VSKY
Sprinklerledning	VSPR



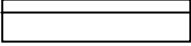
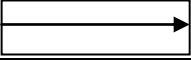


## VA - Dagvatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	DNB
Tillsynsbrunn	DTB
Avstängningsventil	DAV
Dagvattenbrunn, Rännstensbrunn	DDB
Rensbrunn, Servisledning	DRB
Rensbrunn, Huvudledning	DHR
Dräneringsbrunn	DDR
Sandfång	DSF
Proppning/ändpunkt	DPP
Utlopp	DUT
Inlopp	DIN
Avgrening	DAG
Anslutning	DAS
Dimensionsbyte	DBD
Förbindelsepunkt	DFP
Materialbyte	DBM
Punkt på ledning	DPL
Kupolsil	DKS
Huvudledning	D
Bräddavloppsledning	DBRÄ
Dräneringsledning	DDRÄ
Nödutloppsledning	DNÖD
Servisledning	DSERV
Trumma	DTRUM
Tryckledning	DTRY

## Park

Namn	Kod
Gräs	Gr
Planteringsyta	P
Grus	G
Stenmjöl	Sm
Storgatsten	Stg
Smågatsten	Smg
Art/Antal	XOO/00
⊕	Träd

 <b>NACKA</b> KOMMUN	<h1>Teknisk Handbok</h1>	<b>Bilaga 13:10</b>
Sida 6 av 6	<b>Relationshandlingar</b>	Datum: 2012-10-25
<b>Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten</b>		

	Bef. träd som ska bevaras
	Papperskorg
	Soffa
	Ramp
	Trappa
	Trappväg

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 260

Dnr KFKS 2013/742-040

## Ändring av investeringsbeslut för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige ändrar sitt beslut den 11 november 2013, 250, så att investeringsramen för ombyggnaden av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan får tas i anspråk för ett genomförande under 2014 och 2015 enligt nedan.




Projekt	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny projektram	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Prognos årlig driftkostnad
Ombyggnad Kvarnholmsvägen	0	-40 000	-40 000	0	-20 000	-20 000	0	-2 400	-250

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

### Ärende

I kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2014–2016 § 250 sköts investeringen fram till 2015 och 2016. Kommunfullmäktige behöver därför ta ett nytt beslut om att godkänna att tidigare lägga den investeringen till 2014 och 2015. Beredning av tekniska nämnden sker under vecka 50.

Ombyggnaden av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan är en viktig förutsättning i den pågående utvecklingen av infrastrukturen som görs för trafikförsörjningen till och från Kvarnholmen. Förstudie och projektering har tillsammans med Kvarnholmens Utvecklings AB (KUAB) bedrivits med inriktningen att tidplanen ska överrensstämma med färdigställande av Kvarnholmsförbindelsen samt att den nya vägen ska vara färdigställd innan ombyggnaden av Hästholsbron påbörjas. Störningen för boende blir mindre ju tidigare ombyggnaden kan ske. Den rådande trafiksituationen, med cyklister och gående i blandtrafik på den här sträckan fungerar dåligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nu när överrenskommelsen med KUAB avseende genomförandet av ombyggnaden av Kvarnholmsvägen är på plats, bedöms det angeläget fullfölja kommunens åtagande och komma igång tidigt under 2014, enligt tekniska nämndens ursprungliga förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Vägenhetens tjänsteskrivelse den 9 december 2013

Delegationsbeslut TN

Kommunfullmäktige den 11 november 2013 § 250

Avtal med KUAB

Tekniska nämnden den 17 september 2013 § 172

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i tekniska nämnden den 17 september 2013 § 172

Tekniska nämnden föreslog kommunfullmäktige att anslå 30 mnkr för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan. Beslutet om att anslå pengar skall villkoras av att genomförandevalt för projektet är tecknat med KUAB:

### Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Carl-Magnus Grenninger (S), Jan-Eric Jansson (KD) och Hans Peters (C), bifall till vägenhetens förslag

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens yrkande.




### Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson lät för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”Vi Kristdemokrater vill att kommunen ska styras med ordning och reda i sin ekonomi. Det är då störande att bara någon månad efter att kommunfullmäktige tagit beslut om investeringsbudget för 2014 där Kvarnholmsvägen inte fanns med så kommer ett nytt förslag till beslut. Ett nytt beslut som vi inte kan motsätta oss av rationella skäl men som innebär att vi återigen tvingas till ett investeringsstillägg som inte är budgeterat.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Redan en månad efter årets budgetfullmäktige där bl.a. investeringsbudget behandlades, så kommer nu den första förändringen i budgeten. Ändringen är relativt stor för 2014 även om det ”bara” handlar om en tidigareläggning av en investering. Alltså ännu ett investeringsprojekt där kommunen inte verkar ha full koll på läget. Samtidigt så framgår inte av underlaget vilka ekonomiska konsekvenser detta medför för kommunen. Relationen




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

till helheten saknas. Underlaget är således bristfälligt på det sätt som Vänsterpartiet klagat på under många år och som revisorerna också anmärkt på.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Ändring av investeringsbeslut för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige ändrar sitt beslut den 11 november 2013, 250, så att investeringsramen för ombyggnaden av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan får tas i anspråk för ett genomförande under 2014 och 2015 enligt nedan.

Projekt	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny projektram	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos årlig kapitaltjänst-kostnad	Prognos årlig driftkostnad
Ombyggnad Kvarnholmsvägen	0	-40 000	-40 000	0	-20 000	-20 000	0	-2 400	-250

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

### Sammanfattning

I kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2014-2016 § 250 sköts investeringen fram till 2015 och 2016. Kommunfullmäktige behöver därför ta ett nytt beslut om att godkänna att tidigarelägga den investeringen till 2014 och 2015. Beredning av tekniska nämnden sker under vecka 50.

Ombyggnaden av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan är en viktig förutsättning i den pågående utvecklingen av infrastrukturen som görs för trafikförsörjningen till och från Kvarnholmen. Förstudie och projektering har tillsammans med Kvarnholmens Utvecklings AB (KUAB) bedrivits med inriktningen att tidplanen ska överrensstämma med färdigställande av Kvarnholmsförbindelsen samt att den nya vägen ska vara färdigställd innan ombyggnaden av Hästholmsbron påbörjas. Störningen för boende blir mindre ju tidigare ombyggnaden kan ske. Den rådande trafiksituationen, med cyklister och gående i blandtrafik på den här sträckan fungerar dåligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nu när



överrenskommelsen med KUAB avseende genomförandet av ombyggnaden av Kvarnholmsvägen är på plats, bedöms det angeläget fullfölja kommunens åtagande och komma igång tidigt under 2014, enligt tekniska nämndens ursprungliga förslag.

## Ärendet

Ombyggnaden av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan är en viktig förutsättning i den pågående utvecklingen av infrastrukturen som görs för trafikförsörjningen till och från Kvarnholmen. Pågående projekt avseende förstudie och projektering har bedrivits som en del av ett större sammanhang med inriktningen att tidplanen ska överrensstämma med färdigställande av Kvarnholmsförbindelsen. Störningen för de boende under byggtiden blir också större ju fler boende som flyttar in på Kvarnholmen. En tidigare ombyggnad är därför att föredra. Dessutom fungerar den rådande trafiksituationen, med cyklister och gående i blandtrafik på den här sträckan, dåligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nu när överrenskommelsen med KUAB avseende genomförandet av ombyggnaden av Kvarnholmsvägen är på plats, bedöms det angeläget fullfölja kommunens åtagande och komma igång tidigt under 2014, enligt tekniska nämndens ursprungliga förslag.

I den villkorade överenskommelse som tecknats mellan KUAB och Nacka kommun angående ombyggnaden av Kvarnholmsvägen åtar sig kommunen att påbörja upphandlingen 2013. Vid genomförande från 2015 kan överenskommelsen behöva förhandlas om.

Tekniska nämnden har ansökt om statlig medfinansiering för den del av Kvarnholmsvägens ombyggnad som rör gång- och cykelvägen som är 350 m lång och 3,5 m bred. Kommunens uppskattade kostnader för den delen är 22,4 mnkr och det maximala bidraget som kan utbetalas är 50 % av den kostnaden. Om ansökan beviljas bedöms det bidraget uppgå till ca hälften av maximalt belopp, d v s ca 5,6 mnkr. Besked från Trafikverket erhålls i slutet av februari. Bidraget utbetalas i efterskott och projektet måste vara slutfört senast november 2014 för att bidraget ska falla ut. Vid genomförande från 2015 avstår kommunen från eventuellt bidrag för 2014 och ny ansökans kan göras för 2015.

Beredning i tekniska nämnden av förslaget att ändra fullmäktiges beslut om när investeringsramen får tas i anspråk, sker under vecka 50. Underlaget kompletteras därför innan ärendet behandlas i kommunstyrelsen.

## Ekonomiska konsekvenser

Utebliven statlig medfinansiering av projektet för 2014. En närmare bedömning av de samhällsekonomiska konsekvenserna i det fall projektet skjuts framåt har inte gjorts.

En tidigareläggning av investeringen påverkar likviditeten främst för 2014. Tekniska nämnden avser att i samband med T1 se över tidplaneringen för sina investeringsprojekt för att om möjligt mildra inverkan av tidigareläggningen.



## **Bilagor**

Delegationsbeslut TN

Protokollsutdrag KF § 250

Avtal med KUAB

Protokollsutdrag TN §172

Dag Björklund  
Teknisk direktör

Gunilla Egnelöv  
Enhetschef Vägenheten





2013-12-10

DELEGATIONSBESLUT  
TN 2012/370

Tekniska nämnden

## Tidigareläggning av investering Kvarnholmsvägen

### Beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta om tidigareläggning av investering för ombyggnad av Kvarnholmsvägen från 2015 till 2014.

Detta beslut fattas av tekniska nämndens ordförande med stöd av 6 kap 36 § kommunallagen och punkten 1i tekniska nämndens delegationsordning.

### Skäl för beslutet

Efter beredning av mål och budget i tekniska nämnden har samtliga osäkerheter kring samordningen med KUAB om ombyggnaden av Kvarnholmsvägen klarats ut. Det innebär att Kvarnholmsvägen kan vara ombyggd till en trafiksäker standard samtidigt som Kvarnholmsförbindelsen blir klar. Detta tillsammans med att färre nyinflyttade Nackabor störs av ombyggnaden ju tidigare den utförs gör att nämnden bedömer det vara angeläget att genomföra ombyggnaden redan 2014.

Detta beslut fattas av ordförande då nämndens avgörande inte kan avvaktas på grund av att ärendet behöver beredas via KSSU och KS innan beslut kan fattas i KF. Utskick av ärenden till KSSU sker innan tekniska nämndens nästkommande sammanträde.

### Bilaga

Tjänsteskrivelse

A handwritten signature in blue ink, reading "Gunilla Grudevall-Steen".

Gunilla Grudevall-Steen

Ordförande tekniska nämnden

11 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 250

Dir. KFKS 2013/162-010

## Mål och budget 2014-2016 inkluderande

- exploateringsredovisning T 2 2013 – ny budget för fem stadsbyggnadsprojekt
- investeringsbeslut och -sammanställning tertial 2 år 2013
- taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens och strålskyddslagens område
- taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster
- avfallstaxa
- VA-taxa
- barnbokslut; motion av R Wasteson och A Johansson (V)
- rätten till periodkort för kollektivtrafiken inom normen för ekonomiskt bistånd; motion av B Ström, S Holm och P Chrisander (MP)




### Läsanvisning

Denna paragraf är i princip uppställd enligt standard för protokoll i Nacka kommun. Det innebär att först redovisas besluten, följd av ärendebeskrivning, en förteckning över handlingar i ärendet och redogörelse för ärendets tidigare behandling. Därefter redovisas yrkanden, beslutsgång och förekommande reservationer och protokollsanteckningar block för block som ärendet delats in i. Beslut fattades inom ramen för respektive block. När det i redovisningen av yrkandena anges att en person yrkade bifall till kommunstyrelsens, Socialdemokraternas, Miljöpartiets, Nackalistan eller Vänsterpartiets förslag, omfattar det förslagen i samtliga delar som detta ärende omfattar. Någon särskild hänvisning till att personen yrkade bifall till någondera förslag till exempelvis avfallstaxa eller motion görs inte.

### Beslut

Nyanlända ledamöter träder i tjänst vid nästkommande block. Detsamma gäller om ersättare ska inträda i tjänst efter ledamot eller tjänstgörande ersättare som lämnar sammanträdet. Följande blockindelning gäller.

1. Inledning, övergripande
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och Naturreservatsnämnden
3. Kulturnämnden
4. Utbildningsnämnden
5. Arbets- och företagsnämnden
6. Social- och äldreomsorgsnämnden
7. Tekniska nämnden
8. Fritidsnämnden
9. Kommunstyrelsen, Överförmyndarnämnden, övergripande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

Icke tjänstgörande ersättare har yttranderätt inom vardera blocket, under förutsättning att anmälan har gjorts till presidiet innan respektive block påbörjas. I det fall flera talare från samma parti anmäler sig, ska ordinarie ledamot eller tjänstgörande ersättare ha företräde.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och minskar den totala investeringsbudgeten med 687 000 kronor enligt redovisade revideringar i kommunstyrelsens förslag den 4 november 2013, § 244.

Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel och noterar investeringssammanställningarna enligt kommunstyrelsens förslag den 4 november 2013, § 245.

Kommunfullmäktige antar kommunstyrelsens förslag den 4 november 2013, § 248, till mål och budget 2014-2016 inklusive dess förslag till




- taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens och strålskyddslagens område
- taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster
- avfallstaxa
- VA-taxa och
- beslut i motionerna om
  - Barnbokslut av R Wasteson och A Johansson (V)
  - Rätten till periodkort för kollektivtrafiken inom normen för ekonomiskt bistånd av B Ström, S Holm och P Chrisander (MP)

## Ärendet

Kommunfullmäktige beslutar om en oförändrad skattesats på 18,61 kronor. Nacka har en i grunden stabil och balanserad ekonomi. Långtidsprognosen 2013 visar att det är ekonomiskt förmånligt att växa, fler invånare ger fler skattebetalare och fler som delar på gemensamma kostnader. Samtidigt är det en utmaning att möta behovet av fler förskolor och skolor, fler idrottsanläggningar och fler äldreboenden.

Stadsutveckling och tunnelbana kommer prägla Nacka de närmaste 10-20 åren. Kommunen har därför startat ett visionsarbete för den framtida staden på Sicklaön. De som bor eller verkar i Nacka ska kunna vara delaktiga när Nacka bygger stad. Den täta och blandade staden innebär cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön fram till 2030, med hyresrätter, bostadsrätter, arbetsplatser, handel och service. Kommunen ökar ansträngningarna att korta beslutsprocesserna och påskynda planarbetet och en ny post införs i investeringsbudgeten för särskilda insatser med att bygga stad. Samtidigt som västra Sicklaön förtäts ska de lokala centrumen utvecklas, de är viktiga för närservicen och är en av översiktsplanens fyra bärande strategier.

Parallellt med detta är det viktigt att värna och värda grönområden och sjöar, både genom nya naturreservat och att grönområden som Fisksätra holme rustas upp. Kommunfullmäktige beslutar om satsningar med utegym, parkbänkar, lekplatser, med mera. För

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2013

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Kommunfullmäktige

detta anslås en ökad driftkostnad med 4,5 miljoner kronor och 25 miljoner kronor i investeringar för 2014-2016. Förstudier om simhallar i kommunen ska göras i kommunen; i förslaget till planprogram för Orminge ingår simhall och i Saltsjöbaden har Näckenbadet troligtvis tjänat ut och behöver ersättas.

2014 startar arbetet med att förlänga Tvärbanan till Sickla. Bygget av en ny Skurubro startar 2015, där den ena av dagens två broar rustas som gata för lokaltrafiken och den andra för gång- och cykeltrafik. 1 miljon kronor anslås extra för insatser i samband med Slussen-ombyggnaden. Det handlar om infartsparkeringar, omläggning av trafiken, informationsinsatser, underlätta för sjötrafiken med mera. För att bidra till att cykling blir ett alternativ till bilen ska en cykelplan antas under 2014.

Budgetramarna innebär att verksamhetens nettokostnader ökar med 173,6 miljoner kronor (4,3 procent) jämfört med 2013. Utbildningsnämndens budget ökar med 100 miljoner kronor jämfört med prognosen för 2013. Goda skolresultat fordrar kompetens och karriärmöjligheter hos medarbetarna. Därför är det viktigt att satsa på medarbetarna och det är en av avsikterna med det stora resurstillskott som kommunfullmäktige beslutat om. Resurserna för sociala insatser ökar med 53 miljoner kronor nästa år. Framför allt handlar det om att bygga ut äldreomsorgen med fler platser och fler hemtjänststimmar, men även att höja ersättningen till utförarna. Checkbeloppen för särskilt boende räknas upp med 3,0 procent, för hemtjänst 1,5 procent och för daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 3,5 procent.

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 4 november 2013 § 248

Delegationsbeslut social- och äldrenämnden den 4 november 2013

Alliansmajoritetens korrigerade förslag Mål och budget 2014-2016 inklusive

- taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens och strålskyddslagens område
- taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster
- avfallstaxa
- VA-taxa
- barnbokslut; motion av R Wasteson och A Johansson (V)
- rätten till periodkort för kollektivtrafiken inom normen för ekonomiskt bistånd; motion av B Ström, S Holm och P Chrisander (MP)

Socialdemokraternas förslag till budget 2014-2016

Vänsterpartiets förslag till budget 2014




Miljöpartiets förslag till budget 2014

Nackalistans förslag till budget 2014

Förhandlingsprotokoll

Nämndernas förslag till mål och budget med bilagor

Bilagor till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

- Motionen Barnbokslut
- Motionen Rättvisemärkt handel
- Avfallstaxa
- VA-taxa
- Miljöbalkstaxa
- Taxa kartor, mättjänster
- Exploateringsredovisningen
- Investeringsplanering och beslut tertial 2 år 2013

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 september 2013 § 179

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 14 september 2013, rev den 13 oktober 2013

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Projektlista

Samtliga bilagor finns att läsa på följande länk:

[11 Investeringsbeslut och sammanställning](#)

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 4 november 2013 § 248

Kommunstyrelsen antog alliansmajoritetens korrigerade förslag till mål och budget 2014-2016 inklusive dess förslag till




- taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens och strålskyddslagens område
- taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster
- avfallstaxa
- VA-taxa och
- beslut i motionerna om
  - Barnbokslut av R Wasteson och A Johansson (V)
  - Rätten till periodkort för kollektivtrafiken inom normen för ekonomiskt bistånd av B Ström, S Holm och P Chrisander (MP)

Kommunstyrelsen noterade att social- och äldreutskottet föreslår en justering av checksystemet daglig verksamhet enligt LSS.

Kommunstyrelsen noterade Nackalistas förslag till budget 2014.

### Beslut i kommunstyrelsen den 4 november 2013, § 244

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut. Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och minskar den totala investeringsbudgeten med 687 tkr enligt redovisade revideringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen noterar att projektet Danvikslösen har utgått, att inga nya kostnader upparbetas i projektet samt att stadsledningskontoret ska återkomma med redovisning av projektavslut.




**Beslut i kommunstyrelsen den 4 november 2013, § 245**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige bevilja investeringsmedel enligt följande och notera investeringsansamlingen enligt tabell 3-7 i alliansmajoritetens förslag.

**Nya projektmedel (tusentals kronor) T2 2013 tabell 1**

Projekt	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny Projektram	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos Årlig Kapitaltjänst kostnad	Prognos Årlig Driftkostnad
Stadsutvecklingsprojekt Nacka stad	0	-30 000	-30 000	0	-10 000	-10 000	-10 000	-1 000	0
Trollsjön	0	-1 600	-1 600	0	-600	-600	-400	-160	0
Utredning samhällar	0	-2 000	-2 000	0	-2 000	0	0	-200	0
SÅNS behov bostäder	0	-35 000	-35 000	0	-15 000	-20 000	0	-1 803	0
Fiskarna Marina hyresanpassning	-22 000	-22 000	-44 000	0	-15 000	-7 000	0	-5 519	-915
Järta Campus utemiljö fsk/skola	-15 000	-3 800	-18 800	0	-3 800	0	0	-1 217	0
Nacka sportcenter förstudie	-800	-24 000	-24 800	0	-15 000	-9 000	0	-1 608	0
IT'S investeringar	0	-70 000	-70 000	0	-20 000	-25 000	-25 000	7 000	0
Energisparning idrott fritid	0	-3 000	-3 000	0	-1 000	-1 000	-1 000	-690	0
Duvnäs Utskog	-4 000	-5 000	-9 000	0	-5 000	0	0	-870	-250
Skuru Idrottsplats	-10 050	5 000	-5 050	5 000	0	0	0	-483	-250
Byte av bryggor	0	-750	-750	0	-750	0	0	-60	0
Fisksåtra holme	0	-4 500	-4 500	0	-1 500	-1 500	-1 500	-360	-50
Fisksåtra erosionsskydd	-2 150	-1 000	-3 150	0	-1 000	0	0	-189	0
Projekt spillvatten Altasjön	-400	-300	-700	-300	0	0	0	-42	0
Säkerhetshöjande vattenanläggning	-500	-500	-1 000	0	-500	0	0	-60	0
Förstudie modell va-avloppsnät	0	-800	-800	0	-800	0	0	-72	0
Förstudie park- och natur	0	-2 000	-2 000	0	0	-2 000	0	-160	0
Förstudie vattenvårdsåtgärder	0	-500	-500	0	-500	0	0	-40	0
Hundrastgårdar	0	-2 300	-2 300	0	-900	-900	-500	-299	-50
Ombyggnad Kvarnholmsvägen	0	-40 000	-40 000	0	0	30 000	-10 000	-2 400	-250
Reiniv gatubelysning	-3 000	-13 000	-16 000	0	0	-5 000	-8 000	-1 120	0
Reiniv konstbyggnader 2016	0	-10 000	-10 000	0	0	0	-10 000	-600	0
Reinvestering ledningsnät	0	-45 000	-45 000	0	-15 000	-15 000	-15 000	-2 700	0
Pumpstationer	-11 000	-9 000	-20 000	-1 500	-2 500	-2 500	-2 500	-1 200	0
Reinvestering vagnat	-95 000	-30 000	-125 000	0	0	-5 000	-25 000	-13 723	0
Strandpromenader	0	-1 000	-1 000	0	-1 000	0	0	-247	-100
Stängsel Tunnelvägen	0	-300	-300	0	-300	0	0	-24	0
Tattbybron	0	-16 000	-16 000	0	-10 000	-6 000	0	-965	0
Trafiksäkerhet 2016	0	-4 500	-4 500	0	0	0	-4 500	-585	0
Upprustning trappor	0	-2 000	-2 000	0	-2 000	0	0	-160	0
Återvinningscentral	-28 900	-19 000	-47 900	0	-19 000	0	0	-4 311	-2 500
VSS investeringar	0	-6 000	-6 000	0	-3 000	-1 500	-1 500	-600	0
Hamn museiprojekt	-2 500	-1 600	-4 100	-353	0	0	0	-702	0
Pulsen Combine	-11 000	-18 000	-29 000	0	-12 735	0	0	-5 800	0
<b>Totalt</b>	<b>-206 300</b>	<b>-422 450</b>	<b>-628 750</b>	<b>2 847</b>	<b>-161 885</b>	<b>-142 000</b>	<b>-114 900</b>	<b>-56 969</b>	<b>-4 365</b>

Investeringen för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan villkoras av att ett genomförandeavtal baserat på befintligt ramavtal kring exploateringen av Kvarnholmen, tecknas med Kvarnholmen Utvecklingsaktiebolag.

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

11 november 2013

 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
 Kommunfullmäktige

 Förändringar på pågående tidigare beslutade projekt (tusentals kronor) T2 2013  
 tabell 2

Projektbenämning	Prognos 2013	Förändring 2013	Kvar 2013	Prognos 2014	Förändring 2014	Kvar 2014	Prognos 2015	Förändring 2015	Kvar 2015	Prognos 2016	Förändring 2016	Kvar 2016
<b>Tekniska nämnden</b>	<b>-5661</b>	<b>500</b>	<b>-5 161</b>	<b>-63 874</b>	<b>35 774</b>	<b>-22 100</b>	<b>-7 500</b>	<b>-17 652</b>	<b>-28 052</b>	<b>0</b>	<b>-16 222</b>	<b>-16 222</b>
Ombygga pumpstation Bastusjön	0	0	0	-3200	2200	-1000	-2000	-2200	-4200	0	0	0
Iståndsättning parkmark	-912	0	-912	-4000	2000	-2000	-500	-2000	-2500	0	0	0
Åtgärd översämning Lillängen	0	0	0	-2900	1400	-1500	0	-1400	-1400	0	0	0
Ålgövägen gång- och cykelbana	-9	0	-9	-2947	2847	-100	0	-100	-100	0	-2747	-2747
Tillgänglighetsåtgärder	-1830	0	-1830	-5875	2875	-3000	0	-2875	-2875	0	0	0
Trafiksäkerhetsarbeten	-2398	0	-2398	-7668	3668	-4000	0	-3668	-3668	0	0	0
Dubblering av huvudvattenledning	0	0	0	-4631	4631	0	-5000	369	-4631	0	-5000	-5000
Dagvetten Alphyddan Järlealeden	-500	500	0	-6178	5678	-500	0	-5678	-5678	0	0	0
Ekstubben trafiksäkerhet	-32	0	-32	-8475	8475	0	0	0	0	0	-8475	-8475
Belysning	0	0	0	-12000	2000	-10000	0	0	0	0	0	0
<b>Fasighetsområdet</b>	<b>-1 600</b>	<b>0</b>	<b>-1 600</b>	<b>-100 600</b>	<b>22 500</b>	<b>-78 000</b>	<b>-110 000</b>	<b>-11 000</b>	<b>-99 000</b>	<b>-72 000</b>	<b>-2 000</b>	<b>-74 000</b>
Förskolor, reinvestering äldre	-1 600	0	-1 600	-20000	2000	-18000	-20000	0	-20000	-12000	-2000	-14000
Förskolor, ospec (2012-2014)	0	0	0	-60000	5000	-55000	-72000	-5000	-77000	-60000	0	-60000
Sporthallar uppgradering /reinvestering	0	0	0	-7000	2000	-5000	-6000	4000	-2000	0	0	0
Mark förvärv	0	0	0	-13500	13500	0	-12000	12000	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>-7 281</b>	<b>500</b>	<b>-6 781</b>	<b>-164 374</b>	<b>58 274</b>	<b>-100 100</b>	<b>-117 500</b>	<b>-28 652</b>	<b>-124 052</b>	<b>-72 000</b>	<b>-18 222</b>	<b>-90 222</b>

## Block 1: Inledning

Under block 1 fattas inga beslut.

## Block 2: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och naturreservatsnämnden

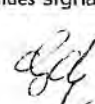
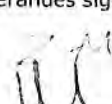

### Yrkanden block 2

Cathrin Bergensträhle yrkade, med instämmande av Leif Holmberg, Anders Tiger, Gunilla Grudevall Steen och Kurt Björkholm, bifall till kommunstyrelsens förslag avseende miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Peter Zethraeus yrkade, med instämmande av Anders Tiger, Gunilla Grudevall Steen, Leif Holmberg och Kurt Björkholm, bifall till kommunstyrelsens förslag avseende naturreservatsnämnden.

Agneta Johansson yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag.

Kaj Nyman yrkade, med instämmande av Ingela Birgersson, bifall till Socialdemokraternas förslag. Kaj Nyman yrkade därvid att förslagen under punkterna 35 (utreda system där vägar ägs och finansieras gemensamt), 36 (borgen för lån till vägavgifter i områden med enskilt huvudmannaskap) och 38 (påbörja genomförande av upprustning Orminge centrum, inklusive badhus i Boo) skulle ställas under särskild proposition.

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

Gudrun Hubendick yrkade bifall till Miljöpartiets förslag avseende naturreservatsnämnden.

Per Chrisander yrkade bifall till Miljöpartiets förslag avseende miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Christina Ståldal yrkade, med instämmande av Staffan Waerndt bifall till Nackalistas förslag.

### Beslutsgång block 2

Med avslag på Agneta Johanssons, Kaj Nymans, Per Chrisanders och Christina Ståldals yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag avseende miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i de delar det inte omfattade Kaj Nymans begäran om att vissa förslag skulle ställas under särskild proposition.

Ordföranden ställde proposition på Kaj Nymans särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 35, 36 och 38 i Socialdemokraternas förslag. Votering begärdes och verkställdes.

- Vid voteringen avseende punkten 35 avgavs 40 röster mot Kaj Nymans yrkande och 19 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Två ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 36 avgavs 42 röster mot Kaj Nymans yrkande och 16 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 38 avgavs 40 röster mot Kaj Nymans yrkande och 18 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.




- Handling med voteringslista punkten 35 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 36 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 38 i Socialdemokraternas förslag

Med avslag på Agneta Johanssons, Kaj Nymans, Gudrun Hubendicks och Christina Ståldals yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Peter Zethraeus yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag avseende naturreservatsnämnden.

### Block 3: Kulturnämnden

#### Yrkanden block 3

Hans Peters yrkade, med instämmande av Tobias Nässén, Jan-Eric Jansson, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Rolf Wasteson yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag. Han yrkade därvid att förslagen under punkterna 42 (sänkta avgifter för musikskolan) och 46 (bibliotek ska drivas i kommunal regi) skulle ställas under särskild proposition.

Mattias Qvarsell yrkade bifall till Socialdemokraternas förslag. Han yrkade därvid att förslagen i punkterna 63 (utredning om effekterna av privat drift av bibliotek), 64 (likvärdig tillgång till skolbibliotek) och 26 (plan för avveckling av projektet HAMN) skulle ställas under särskild proposition.

Magnus Söderström yrkade, med instämmande av Sidney Holm, bifall till Miljöpartiets förslag. När det gäller kommunstyrelsens förslag om investeringar yrkade Sidney Holm att investeringen om utställningsproduktionen i museianläggningen HAMN skulle omfatta att kulturnämnden utreder möjligheterna att istället för ett slagfältsmuseum starta ett vetenskapsmuseum liknande Tom Tits.

Christina Ståldal yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson, bifall till Nackalistas förslag.

### Beslutsgång block 3

Med avslag på Rolf Wastesons, Mattias Qvarsells, Magnus Söderströms, Sidney Holms och Christina Ståldals yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Hans Peters yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag, i de delar det inte omfattade yrkanden om att vissa förslag skulle ställas under särskild proposition.

Ordföranden ställde proposition på Rolf Wastesons särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 42 och 46 i Vänsterpartiets förslag. Votering begärdes och verkställdes.




- Vid voteringen avseende punkten 42 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 4 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. 16 ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 46 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 10 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Elva ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 42 i Vänsterpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 46 i Vänsterpartiets förslag

Ordföranden ställde proposition på Mattias Qvarsells särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 63, 64 och 26 i Socialdemokraternas förslag. Votering begärdes och verkställdes.

- Vid voteringen avseende punkten 63 avgavs 40 röster mot Mattias Qvarsells yrkande och 21 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

- Vid voteringen avseende punkten 64 avgavs 40 röster mot Mattias Qvarsells yrkande och 18 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 26 avgavs 41 röster mot Mattias Qvarsells yrkande och 14 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Sex ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 63 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 64 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 26 i Socialdemokraternas förslag

## Block 4: Utbildningsnämnden

### Yrkanden block 4

Linda Norberg yrkade, med instämmande Monica Brohede Tellström, Hans Peters och Anders Tiger, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Rolf Wasteson yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag. Han yrkade därvid att förslagen i punkterna 55 (full rätt till barnomsorg för barn till arbetslösa) och 58 (förbud mot att utavgifter som rör skolans verksamhet) skulle ställas under särskild proposition.

Gunnel Nyman Gräff yrkade bifall till Socialdemokraternas förslag. Hon yrkade därvid att förslagen i punkterna 81 (antalet förskoletimmar för barn till arbetslösa), 84 (plan för uppföljning) och 86 (hyresmodellen för skollokaler) skulle ställas under särskild proposition.

Magnus Söderström yrkade bifall till Miljöpartiets förslag.


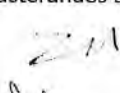

Mikael Carlsson yrkade bifall till Nackalistans förslag

### Beslutsgång block 4

Med avslag på Rolf Wastesons, Gunnel Nyman Gräffs, Magnus Söderströms, och Mikael Carlssons yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Linda Norbergs yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag, i de delar det inte omfattade yrkanden om att vissa förslag skulle ställas under särskild proposition.

Ordföranden ställde proposition på Gunnel Nyman Gräffs särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 81, 84 och 86 i Socialdemokraternas förslag. Votering begärdes och verkställdes.

- Vid voteringen avseende punkten 81 avgavs 40 röster mot Gunnel Nyman Gräffs yrkande och 18 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

- Vid voteringen avseende punkten 84 avgavs 40 röster mot Gunnel Nyman Gräffs yrkande och 21 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.
- Vid voteringen avseende punkten 86 avgavs 40 röster mot Gunnel Nyman Gräffs yrkande och 18 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 81 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 84 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 86 i Socialdemokraternas förslag

Ordföranden ställde proposition på Rolf Wastesons särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 55 och 58 i Vänsterpartiets förslag. Förslagen i punkten 55 avlogs med acklamation. Votering begärdes avseende punkten 48. Vid voteringen avseende punkten 58 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 21 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 58 i Vänsterpartiets förslag

## Block 5: Arbets- och företagsnämnden

### Yrkanden block 5




Jan- Eric Jansson yrkade, med instämmande av Ylva Sandström, Monica Brohede Tellström och Leif Holmberg, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Rolf Wasteson yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag. Han yrkade därvid att förslaget i punkten 91 (feriearbete sommaren 2014) skulle ställas under särskild proposition.

Zakia Mirza yrkade, med instämmande av Tuija Meisaari-Polsa, bifall till Socialdemokraternas förslag. Hon yrkade därvid att förslagen i punkterna 91 (regionalt innovationscentrum i Fisksätra marina), 93 (sommarjobbscheck) och 95 (SFI-undervisning åtta timmar per dag, inklusive två till fyra timmars språkpraktik) skulle ställas under särskild proposition.

### Beslutsgång block 5

Med avslag på Rolf Wastesons och Zakia Mirzas yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag, i de delar det inte omfattade yrkanden om att vissa förslag skulle ställas under särskild proposition.

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

11 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

Ordföranden ställde proposition på Zakia Mirzas särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 81, 84 och 86 i Socialdemokraternas förslag. Votering begärdes och verkställdes.

- Vid voteringen avseende punkten 91 avgavs 40 röster mot Zakia Mirzas yrkande och 11 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Nio ledamöter avstod. En ledamot var frånvarande.
- Vid voteringen avseende punkten 93 avgavs 40 röster mot Zakia Mirzas yrkande och 16 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Fyra ledamöter avstod. En ledamot var frånvarande.
- Vid voteringen avseende punkten 95 avgavs 40 röster mot Zakia Mirzas yrkande och 13 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Sju ledamöter avstod. En ledamot var frånvarande.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 91 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 93 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 95 i Socialdemokraternas förslag

Ordföranden ställde proposition på Rolf Wastesons särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkten 91 i Vänsterpartiets förslag. Votering begärdes och verkställdes.

Vid voteringen avseende punkten 91 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 20 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.

Voteringen avgavs röster enligt följande.




- Handling med voteringslista punkten 91 Vänsterpartiets förslag.

### Protokollsanteckningar block 5

*Zakia Mirza* lät anteckna följande.

”Sommarjobb är en viktig insats för Nackas ungdomar som ger de möjlighet att prova på att arbeta, lära sig rutiner, samarbete, arbetstider och i stort sätt hur arbetslivet ser ut. Ungdomsarbetslöshet är ganska hög i Sverige och vi kan inte sitta med armarna i kors, någonting behöver göras men det krävs politisk vilja och handlingskraft. Vi Socialdemokrater tycker att vi behöver tänka nytt för att öka ungdomarnas initiativförmåga och kontaktnät för framtida arbete inom en bransch som de själva finner intressant. Därför föreslår vi en sommarjobbscheck så att ungdomarna tar med sig check och valfritt kan välja en arbetsgivare de vill ha feriearbete/sommarjobb.

Vi Socialdemokrater vill att Nyföretagarcentrum Nacka, Värmdö och Tyresö omformas till ett högprofilerat regionalt innovationscentrum. Innovationscentrums uppdrag ska vara att stödja nyföretagande genom tillgång till lokaler och genom rådgivning inom affärsplanering, finansiering och försäljning. Många av Nacka ungdomar, kvinnor och medborgare med annan etnisk bakgrund har stor drivkraft och en väl fungerande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Samverkan genom detta innovationscentrum kan betyda mycket både för de enskilda individer och för Nacka som helhet.

Jobb och språk hänger ihop och är viktiga nycklar till integration och idag tar det längre tid för nyanlända att etablera sig på arbetsmarknaden. En framgångsrik jobbpolitik spelar en central roll för att bryta segregationen. Alla Nackabor måste få möjlighet att försörja sig själva. Socialdemokraterna vill att SFI-undervisningen ska ge maximalutdelning för varje individ. Det innebär att anordnarna av SFI-undervisning ska erbjuda 8 timmars undervisning per dag inklusive 2-4 timmars språkpraktik för att öka effekten av utbildningen.”

## Block 6: Social- och äldrenämnden

### Yrkanden block 6

Eva Öhbom Ekdahl yrkade, med instämmande av Hans Peters, Anna-Karin Boréus och Jan-Eric Jansson, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Rolf Wasteson yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag. Han yrkade att förslagen i punkterna 73 (kommunal hemtjänst), 78 (fältassistenter) och 82 (barnombudstjänst) skulle ställas under särskild proposition.

Gunnel Nyman Gräff yrkade bifall till Socialdemokraternas förslag. Hon yrkade att förslaget i punkten 71 (program för styrning, ledning och uppföljning) skulle ställas under särskild proposition.

Per Chrisander yrkade bifall till Miljöpartiets förslag.

Mikael Carlsson yrkade bifall till Nackalistas förslag




### Beslutsgång block 6

Med avslag på Rolf Wastesons, Gunnel Nyman Gräffs, Per Chrisanders och Mikael Carlssons yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Eva Öhbom Ekdahls yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag, i de delar det inte omfattade yrkanden om att vissa förslag skulle ställas under särskild proposition.

Ordföranden ställde proposition på Gunnel Nyman Gräffs särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkten 71 i Socialdemokraternas förslag. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 40 röster mot Gunnel Nyman Gräffs yrkande och 11 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 71 i Socialdemokraternas förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ordföranden ställde proposition på Rolf Wastesons särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 73, 78 och 82 i Vänsterpartiets förslag. Votering begärdes och verkställdes.

- Vid voteringen avseende punkten 73 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 18 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 78 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 21 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.
- Vid voteringen avseende punkten 82 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 6 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. 15 ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 73 i Vänsterpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 78 i Vänsterpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 82 i Vänsterpartiets förslag

## Block 7: Tekniska nämnden

### Yrkanden block 7

Gunilla Grudevall Steen yrkade, med instämmande av Hans Peters, Eva Närvä Eickenrodt och Jan-Eric Jansson, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Agneta Johansson yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag




Pyret Due Hedlund yrkade, med instämmande av Lena Rönnerstam, bifall till Socialdemokraternas förslag.

Per Chrisander yrkade, bifall till Miljöpartiets förslag med den justering att det i punkten 41 ska stå "kommunstyrelsens förslag". Kerstin Nöre Söderbaum instämde i detta yrkande med undantag för punkten 41 om VA-taxa, där hon yrkade att ärendet skulle återremitteras för att se över kontrollmöjligheter av ekonomin inom detta område och för att uppmuntra till kretsloppbaserade VA-system.

Staffan Waerndt yrkade bifall till Nackalistans förslag till budget.

### Beslutsgång block 7

Med avslag på Agneta Johanssons, Pyret Due Hedlunds, Per Chrisanders och Staffan Waerndts yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Gunilla Grudevall Steens yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag exklusive förslaget om VA-taxa (punkten 33).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 november 2013

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige avslag Kerstin Nöre Söderbaums yrkande om återremiss av förslaget om VA-taxa.

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall Steens yrkande att bifalla kommunstyrelsens förslag om VA-taxa.

**Reservationer block 7**

*Kerstin Nöre Söderbaum* reserverade sig mot besluten om VA-taxa och ingav följande.

”Avvakta höjning av VA-taxan till dess kommunen skaffat sig kontroll över ekonomin, har skaffat sig kunskap avseende förfrågningsunderlag, upphandlingar, avtal, fortlöpande kontroll och uppföljning mm. Mot bakgrund av närmast okontrollerat ökande kostnader för införande av kommunala VA-system nu senast på Älgö finns all anledning för kommunen att först ta tag i de ekonomiska och tekniska brister kommunen har att hantera där och i andra förnyelseområden vad gäller VA-arbeten. Det finns anledning att ifrågasätta kommunens agerande vid beställningar mm av VA-arbeten, kommunala VA-system vari avfall transporteras med dricksvatten och framför allt uppmuntra och ställa om till kretsloppsbaseade VA-system före kommunen bestämmer höjning av VA-taxan och i vilken omfattning och hur befintliga kommunala VA-system ska renoveras.”

**Protokollsanteckningar block 7**

*Lena Rönnerstam* lät anteckna följande.

”Det vore önskvärt att Nacka kommun vid anläggandet av nya hundaktivitetsområden tar kontakt med Nacka Brukshundsklubb som en kunskapsbank (remissinstans).”




**Block 8: Fritidsnämnden****Yrkanden block 8**

Lars Berglund yrkade, med instämmande av Anders Tiger, Hans Peters och Monica Brohede Tellström, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Agneta Johansson yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson, bifall till Vänsterpartiets förslag. Hon yrkade att förslaget i punkten 86 (driva Tjejverkstan i egen regi) skulle ställas under särskild proposition.

Mattias Qvarsell yrkade bifall till Socialdemokraternas förslag. Han yrkade att förslagen i punkterna 53 (temporärt badhus i Saltsjöbaden) och 54 (temporärt badhus i Boo) skulle ställas under särskild proposition.

Sidney Holm yrkade bifall till Miljöpartiets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Johan Kjellman yrkade bifall till Nackalistans förslag.

### Beslutsgång block 8

Med avslag på Agneta Johanssons, Mattias Qvarsells, Sidney Holms och Johan Kjellmans yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Lars Berglunds yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag, i de delar det inte omfattade yrkanden om att vissa förslag skulle ställas under särskild proposition.

Ordföranden ställde proposition på Agneta Johansson särskilda yrkande om bifall till förslaget i punkten 86 i Vänsterpartiets förslag. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 37 röster mot yrkandet och 2 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. 22 ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 86 i Vänsterpartiets förslag

Ordföranden ställde proposition på Mattias Qvarsells särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 53 och 54 Vänsterpartiets förslag. Votering begärdes och verkställdes.

- Vid voteringen avseende punkten 53 avgavs 38 röster mot Mattias Qvarsells yrkande och 15 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Åtta ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 54 avgavs 40 röster mot Mattias Qvarsells yrkande och 12 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Nio ledamöter avstod.




Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 53 i Socialdemokraternas förslag
- Handling med voteringslista punkten 54 i Socialdemokraternas förslag

### Block 9: Kommunstyrelsen, Överförmyndarnämnden, övergripande

#### Yrkanden block 9

Mats Gerdau yrkade, med instämmande av Stefan Saläng, Leif Holmberg, Jan-Eric Jansson bifall till kommunstyrelsens förslag avseende kommunstyrelsen/övergripande. Stefan Salängs och Leif Holmbergs instämmanden avsåg inte förslag till beslut om exploateringsredovisning. Där yrkade Stefan Saläng att projektet Morningside skulle utgå. Leif Holmberg yrkade att även Österleden utgå ur exploateringsbudgeten. Sidney Holm och Kerstin Nöre Söderbaum instämde i Leif Holmbergs yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Mats Granath yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag avseende överförmyndarnämnden.

Rolf Wasteson yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag. Han yrkade att förslagen i punkterna 24 (bostadsbolag), 8 (internhyror), 20 (samma villkor för medarbetare hos privata anordnare som för kommunens), 21 (meddelarfrihet och offentlighetsprincip i all kommunalt finansierad verksamhet) och 38 (blandade upplåtelseformer vid allt bostadsbyggande), liksom förslagen i motionen om barnbokslut och om exploateringsbudget, skulle ställas under särskild proposition.

Mattias Qvarsell yrkade bifall till Socialdemokraternas förslag.

Sidney Holm yrkade, med instämmande av Kerstin Nöre Söderbaum, bifall till Miljöpartiets förslag. Sidney Holm yrkade att förslagen i punkterna 2 (självfinansieringsgrad för investeringar), 5 (strategiskt mål om att inköpsverksamhet ska vara effektiv och miljövänlig), 6 (införa Miljöstyrningsrådets minimikrav som grundkrav för all upphandling), 9 kostnadsbedömning av exploaterings påverkan på skatteunderlaget), 10 (allmännyttig bostadsstiftelse), 14 (miljödirektör).

Kerstin Nöre Söderbaum yrkade att projektet Kvarnholmsbron i exploateringsredovisningen i första hand skulle utgå, i andra hand att bron skulle bli en gång- och cykelbro med bullerfri miljövänlig kollektivtrafik.

Christina Ståldal yrkade bifall till Nackalistas förslag avseende kommunstyrelsen.




### Beslutsgång block 9

Med avslag på Sidney Holms och Rolf Wastesons yrkanden beslutade kommunfullmäktige i enlighet med Mats Granaths yrkande avseende överförmyndarnämnden.

Med avslag på Rolf Wastesons, Mattias Qvarsells, Sidney Holms och Christina Ståldals yrkanden beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Mats Gerdaus yrkande, bifalla kommunstyrelsens förslag, i de delar det inte omfattade yrkanden om att vissa förslag avseende mål och budget skulle ställas under särskild proposition. Förslagen om exploateringsbudget omfattades inte av denna proposition.

Ordföranden ställde proposition på Rolf Wastesons särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 24, 8, 20,21 och 38 i Vänsterpartiets förslag. Votering begärdes och verkställdes.

- Vid voteringen avseende punkten 24 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 20 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. En ledamot avstod.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

- Vid voteringen avseende punkten 8 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 18 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 20 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 19 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Två ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 21 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 21 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.
- Vid voteringen avseende punkten 38 avgavs 40 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 18 röster för det. Yrkandet hade således avslagits. Tre ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 24 i Vänsterpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 8 i Vänsterpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 20 i Vänsterpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 21 i Vänsterpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 38 i Vänsterpartiets förslag

Ordföranden ställde proposition på Sidney Holms särskilda yrkande om bifall till förslagen i punkterna 2, 5, 6, 9,10 och 14 i Miljöpartiets förslag. Votering begärdes avseende punkterna 2,5 och 9 och verkställdes. Kommunfullmäktige avtog Sidney Holms yrkande avseende förslagen i punkterna 6,10 och 14 med acklamation.




- Vid voteringen avseende punkten 2 avgavs 40 röster mot Sidney Holms yrkande och sju röster för det. Yrkandet hade således avslagits. 14 ledamöter avstod.
- Vid voteringen avseende punkten 5 avgavs 40 röster mot Sidney Holms yrkande och 21 röster för det. Yrkandet hade således avslagits.
- Vid voteringen avseende punkten 9 avgavs 40 röster mot Sidney Holms yrkande och åtta röster för det. Yrkandet hade således avslagits. 13 ledamöter avstod.

Vid voteringarna avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista punkten 2 i Miljöpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 5 i Miljöpartiets förslag
- Handling med voteringslista punkten 9 i Miljöpartiets förslag

När det gäller exploateringsredovisningen beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med Mats Gerdaus yrkande, i enlighet med kommunstyrelsens förslag i alla delar utom projekten Morningside, Österleden och Kvarnholmen, som ställdes under särskild proposition. I röstningen avseende projektet Morningside fann ordföranden att kommunfullmäktige, med avslag på Stefan Salängs yrkande hade bifallit Mats Gerdaus yrkande. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 31 röster för Mats Gerdaus yrkande och 19 röster för Stefan Salängs yrkande. Kommunfullmäktige hade således bifallit Mats Gerdaus yrkande. Elva ledamöter avstod.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

- Handling med voteringslista avseende exploateringsredovisning/projektet Morningside

I röstningen avseende projektet Österleden fann ordföranden att kommunfullmäktige, med avslag på Leif Holmbergs yrkande hade bifallit Mats Gerdaus yrkande. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 38 röster för Mats Gerdaus yrkande och 9 röster för Leif Holmbergs yrkande. Kommunfullmäktige hade således bifallit Mats Gerdaus yrkande. 14 ledamöter avstod.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista avseende exploateringsredovisning/projektet Österleden

I röstningen avseende projektet Kvarnholmsbron fann ordföranden att kommunfullmäktige, med avslag på Kerstin Nöre Söderbaums yrkande om att projektet skulle utgå hade bifallit Mats Gerdaus yrkande. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 49 röster för Mats Gerdaus yrkande och 6 röster för Kerstin Nöre Söderbaums yrkande. Kommunfullmäktige hade således bifallit Mats Gerdaus yrkande. Sex ledamöter avstod.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Handling med voteringslista avseende exploateringsredovisning/projektet Kvarnholmsbron

Ordföranden vägrade, med stöd av 5 kap 45 § kommunallagen, att ställa proposition på Kerstin Nöre Söderbaums andrahandsyrkande om att ändra användningen för Kvarnholmsbron, då hon menade att yrkandet medförde att det väckte ett nytt ärende.

### Reservationer block 9

*Kaj Nyman* anmälde att Socialdemokraternas fullmäktige-grupp reserverade sig mot besluten.

*Rolf Wasteson* anmälde att Vänsterpartiets fullmäktige-grupp reserverade sig mot besluten till förmån för det egna förslaget.




*Christina Ståldal* anmälde att Nackalistas fullmäktige-grupp reserverade sig mot besluten.

*Sidney Holm* anmälde att Miljöpartiets fullmäktige-grupp reserverade sig mot besluten.

### Protokollsanteckningar block 9

*Mats Gerdan* lät anteckna följande för Moderaternas fullmäktige-grupp.

00 Protokollsanteckning Bilaga 1




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

*Kerstin Nöre Söderbaum* antecknade följande om ordförandens vägran att ställa hennes andrahandsyrkande om Kvarnholmsbron under proposition.

00 Protokollsanteckning Bilaga 2

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

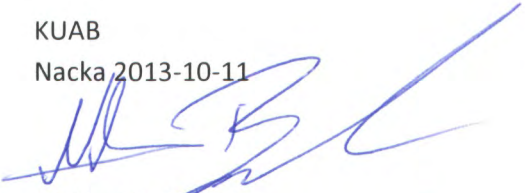
## ÖVERENSKOMMELSE OM KOSTNADER FÖR OMBYGGNAD AV KVARNHOLMSVÄGEN

- §1 Gränsen mellan Nacka kommuns och KUABs åtagande på Kvarnholmsvägen är längdmätning 0/399,6, enligt karta bilaga 1.
- §2 KUAB står för alla kostnader som rör entreprenad, projektering, byggledning och projektledning för utbyggnad av Kvarnholmsvägen öster om Finnbergsvägen mellan sektion 0/399,6 och fram till Hästholmsbron, inklusive tillhörande stödmurar.
- §3 Nacka kommun står för alla kostnader för utbyggnad av Kvarnholmsvägen väster om sektion 0/399,6.
- §4 KUAB står för hela kostnaden för vattenledningen längsmed Kvarnholmsvägen även den del som ligger utanför KUABs åtagande för Kvarnholmsvägen
- §5 KUAB står för hela kostnaden för borrhålet för vattenledningen till pumpstationen.
- §6 Som grund för den här överenskommelsen ligger den projekteringshandling och förfrågningsunderlag som har tagits fram inklusive mängdförteckningen. Kostnadsåtagandet i denna överenskommelse gäller även framtida ÄTOR.
- §7 KUAB åtar sig fortsättningsvis att delta aktivt i projekteringsarbetet för att lösa de konstruktiva problem som finns kring stödmurar och andra frågor som löpande behöver lösas på ett konstruktivt sätt.
- §8 KUAB åtar sig att verka för att entreprenaden kan upphandlas enligt kommunens framtagna tidplan och i övrigt medverka till att projektet kan drivas utan stillestånd och dröjsmål. Annonsering planeras till november 2013.
- §9 Kommunen åtar sig att upphandla entreprenaden för hela sträckan som byggs ut, inklusive delen öster om sektion 0/399,6. Entreprenaden utförs i två huvuddelar med Finnbergsvägen som gräns.
- §10 Kommunen fakturerar KUAB löpande för entreprenadens kostnader. Kommunens egna kostnader för genomförande av entreprenaden öster om sektion 0/399,6 redovisas och faktureras månadsvis.
- §11 Överenskommelsen villkoras av att kommunfullmäktige i Nacka kommun fattar nödvändigt investeringsbeslut avseende sin del.

Nacka kommun  
Nacka 2013-10-11

  
Gunilla Egnelöv  
Enhetschef Vägenheten

KUAB  
Nacka 2013-10-11

  
Nicklas Backfjärd  
VD



2013-09-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

§ 172

TN 2012/370

## Investering ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan

### Beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att anslå 40 mnkr för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan. Beslutet om att anslå pengar skall villkoras av att genomförandeavtal för projektet är tecknat med KUAB.

### Ärendet

Syftet med investeringen är att öka trafiksäkerheten på Kvarnholmsvägen inför de ökade trafikmängder som exploateringen på Kvarnholmen medför. Anpassning av vägen uppnås genom breddning av den befintliga Kvarnholmsvägen mellan cirkulationsplatsen vid Finnbergstunneln och Hästholmsbron.

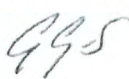
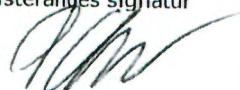

Precisering av åtaganden mellan kommunen och KUAB baserat på befintligt ramavtal kring exploateringen av Kvarnholmen diskuteras för närvarande. Detta investeringsbeslut bör villkoras av att sådant genomförandeavtal är tecknat.

Genomförandeavtalet förväntas omfatta utbyggnad av Kvarnholmsvägen både Nackas och KUABs delsträckor, KUABs vattenledning och en ny- eller ombyggd Hästholmsbro. Förhandlingar med KUAB om teknisk lösning av Hästholmsbron, som angränsar till den östra etappen av ombyggnaden av Kvarnholmsvägen är den sista pusselbiten i genomförandeavtalet.

- Projektbudgeten för kommunens del uppskattas till 40 miljoner kronor.
- Investeringen omfattar ombyggnad av Kvarnholmsvägen väster om Finnbergsvägen (sektion 0/399,6)
- Annonsering upphandling planeras till november 2013.
- Igångsättning ombyggnad planeras till februari/mars 2014
- Ombyggnaden kan vara färdigställd till sommaren 2015

### Nyttan med investeringen

Trafiksäkerheten och vägstandarden på Kvarnholmsvägen förbättras och så långt möjligt erhålls samma vägstandard som den planerade på Kvarnholmen och Kvarnholmsförbindelsen. Vägen breddas och den befintliga gång- och cykelbanan vid cirkulationsplatsen vid Finnbergstunneln förlängs fram till Hästholmsbron vilket ger ett sammanhängande gång- och cykelstråk fram till Kvarnholmen från Danvikstull. Förutsättningarna för en god kollektivtrafik ökar och busshållplatserna förbättras. Vintertid kommer förutsättningarna för en god trafiksäkerhet att vara kraftigt förbättrade.

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



2013-09-17

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Tekniska nämnden

Forts § 172

**Alternativ**

De framtida medborgarna boendes på Kvarnholmen kommer inte att ha en trafiksäker gång- och cykelväg in till Stockholm om Kvarnholmsvägen inte byggs ut. Kollektivtrafiken kommer fortsätta att ha en låg standard. Det kommer antagligen att vara som en flaskhals för alla trafikslag med en fortsatt låg trafiksäkerhet. Förhandlingarna med KUAB kan komma att påverkas negativt om kommunen inte gör sin del av infrastrukturinvesteringarna.

**Ekonomiska konsekvenser**

Investeringens driftkostnad för år ett bedöms bli ca 250 tkr

Uppskattad avskrivningstid är 33 år.

Avskrivning år ett mnkr: 1,2 mnkr.

Ränta 3 % år ett är 1,2 mnkr.

**Beslutsgång**



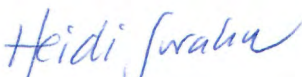
Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut..

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse Riskbedömning för projektet

Bilaga Riskbedömning

-----

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

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 263

Dnr KFKS 2013/759-284

## Upplåtelse av tomträtt fastigheten Älta 10:62 inom detaljplan för Oxelvägen, DP 540

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal för fastigheten Älta 10:62 med tillhörande överenskommelse som sidoavtal.

### Ärende

- Fastigheten ligger inom detaljplan för Oxelvägen DP 540.
- Kommunen och Wallenstam tecknade 2012-09-12 ett markanvisningsavtal som reglerar att tomträttsavtal ska upprättas. Avtal och avgälder är desamma som i markanvisningsavtalet.
- Tillträdesdagen är den 1 mars 2014.
- Tomträttsavtal tecknas och avgälden sätts till 1 702 080 kr/år
- Överenskommelse tecknas avseende nedsättning av avgälden vid upplåtelse av hyresrätt. Avgälden är enligt överenskommelsen 595 728 kr/år och ingen tomträttsavgäld erlägges under 15 månaderna från och med 2013-11-26 .

### Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Bilaga 1 Tomträttsavtal




Bilaga 2 Överenskommelse

Bilaga 3 Detaljplanekarta

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 264

Dnr KFKS 2013/217-284

## Tillägg till tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978, LSS-boende

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till tidigare tecknade tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978. Tilläggsavtalet fastställer den årliga avgälden till 43 813 kr då det tidigare tomträttsavtalet endast anger att avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

### Ärende

Tomträttsavgälden för Björknäs 1:978 fastställs till 43 813 kr/år genom ett tillägg till tomträttsavtalet som anger att den årliga avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

### Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 2 december 2013




Bilaga 1 Tilläggsavtal

Bilaga 2 Tomträttsavtal

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Upplåtelse av tomträtt fastigheten Älta 10:62 inom detaljplan för Oxelvägen, DP 540

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal för fastigheten Älta 10:62 med tillhörande överenskommelse som sidoavtal.

### Sammanfattning

- Fastigheten ligger inom detaljplan för Oxelvägen DP 540.
- Kommunen och Wallenstam tecknade 2012-09-12 ett markanvisningsavtal som reglerar att tomträttsavtal ska upprättas. Avtal och avgälder är desamma som i markanvisningsavtalet.
- Tillträdesdagen är den 1 mars 2014.
- Tomträttsavtal tecknas och avgälden sätts till 1 702 080 kr/år
- Överenskommelse tecknas avseende nedsättning av avgälden vid upplåtelse av hyresrätt. Avgälden är enligt överenskommelsen 595 728 kr/år och ingen tomträttsavgäld erlägges under 15 månaderna från och med 2013-11-26 .

### Ärendet

Fastigheten Älta 10:62 ska bebyggas med bostäder och upplåtas med hyresrätt. Fastigheten är på ca 5400 kvm och den planerade bebyggelsen kommer att generera ca 9400 kvm/ljus BTA.

Tomträttsavgälden är satt utifrån ett markvärde på 4000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätt, och för hyresrätt 1600 kr/kvm ljus BTA bedömt av utomstående värderingsman. Tomträttsavtalet innebär således att fastigheten Älta 10:62 upplåts till Wallenstam Fastighets AB Nacka Älta 26:1 med en avgäld på 1 702 080 kr/år. Överenskommelsen, som utgör sidoavtal till tomträttsavtalet, innebär dock att avgälden nedsätts under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt. Under den första avgäldsperioden, är avgälden med



nedsättning 595 728 kr/år. Tomträttsavtalet stämmer överens med markanvisningsavtal som tecknats mellan Wallenstam och kommunen 2012-09-12.

Anledningen till att tomträttsavtal med sidoavtal tecknas är för att säkerställa upplåtelseformen för bostäderna samt att det ger kommunen rätt att ta ut marknadsmässig avgäld om upplåtelseformen ändras. Upplåtelsedagen är satt till den 1 mars 2014 men den årliga avgälden börjar erläggas först 15 månader efter tillträdesdagen som är den 26 november 2013 (enligt markanvisningsavtalet KF 2012-09-12 § 183 och avtal om förtida tillträde 2013-06-20).

## **Bilagor**

Bilaga 1 Tomträttsavtal  
Bilaga 2 Överenskommelse  
Bilaga 3 Detaljplane-karta

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

David Arvidsson  
Projektledare



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Wallenstam Fastighets AB Nacka Älta 26:1, 556815-4263, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 2014-03-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 10:62 i Nacka kommun om ca 5400 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigt fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **ENMILJONSJUHUNDRATVÅTUSENSÅTTIO (1 702 080) kronor**. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 180kr (9456\*180 = 1 702 080) Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### § 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### § 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas skall de inom skäligen tid, som kommunen bestämt, ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse inte har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a flourish.

**§ 5 UPPLÅTELSE**

TomträttsHAVAREN får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan skriftligt medgi-vande.

**§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 2014-03-01

**§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från 2014-03-01. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

**§ 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

**§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

Det åligger tomträttsHAVAREN att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelsetiden.

**§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER**

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele inom fastigheten betalas av tomträttsHAVAREN.

## § 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

## § 12 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Tomträttsinnehavaren upplåter servitut avseende rätt för Kommunen att nyttja del av tillfartsväg samt utrymme inom tomtmark för allmän gångtrafik till intilliggande parkområde. Tomträttsinnehavaren ansvarar för drift, skötsel och underhåll för servitutsområdet. Område för gångtrafik redovisas i bilaga 1.

## § 13 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.

## § 14 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

## § 15 POLITISKT BESLUT

Detta tomträttsavtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

.....

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

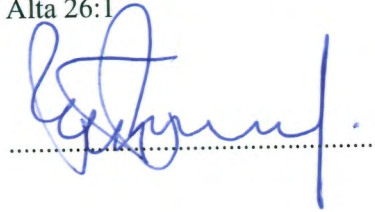
Nacka den

Nacka den 28/11-2013

För NACKA KOMMUN

Wallenstam Fastighets AB Nacka  
Älta 26:1

.....



Kommunstyrelsens ordförande

.....



Eva Andersson  
Förvaltningschef  
Region Stockholm

Kommunens namnteckningar bevitnas:

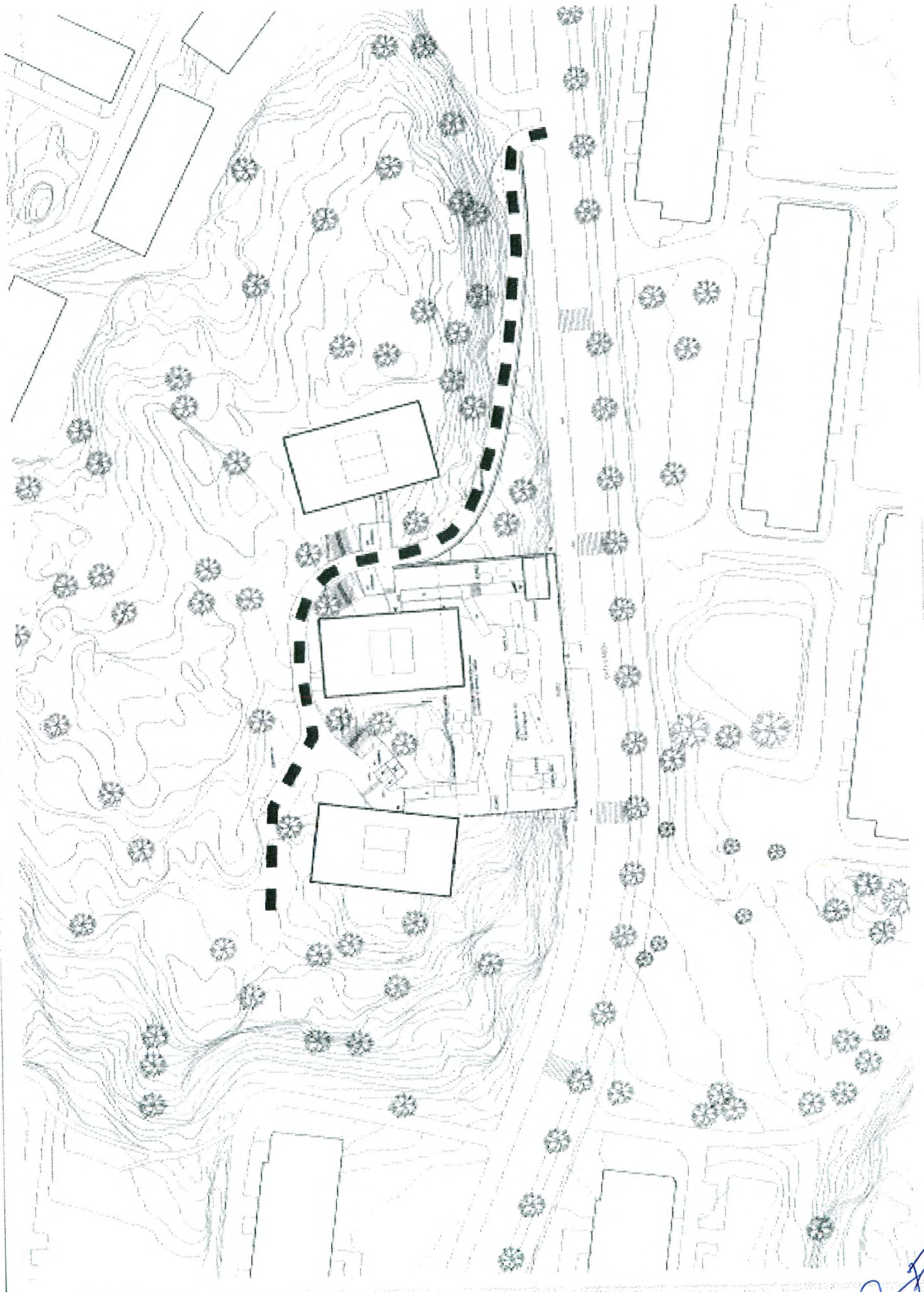
.....

.....

Tomträtthavarens namnteckning/ar  
bevitnas:

.....

.....



*Handwritten signature or initials in blue ink.*





Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Wallenstam Fastighets AB Nacka Älta 26:1, 556815-4263, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtal för fastigheten Älta 10:62 Nacka kommun.

### §1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 1 702 080 kr för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid upplåtelse med bostadsrätt. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 180 (9456\*180 = 1 702 080).

Så länge bostäderna upplåts som hyresrätter skall avgälden baseras på markens värde för denna upplåtelseform.

Under den första avgäldsperioden skall avgälden för upplåtelseformen hyresrätt vara **595 728** kronor per år. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 63 (9456\*63 = 595 728)

Tomträttshavarens erlägger ingen tomträttsavgäld under de första femton månaderna från tillträdesdagen. Tillträdesdag är den dag som bygglov vinner laga kraft alternativt upplåtelsedagen för tomträtt. Tillträdesdag är den dag som infaller först.

### § 2 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Vi överlåtelse av tomträten till bostadsrättsförening upphör nedsättningen och denna överenskommelse att gälla. Tomträttsavgäld skall då utgå enligt tomträttsavtalet.

### § 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas

### § 4 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Two handwritten signatures in blue ink, one larger and more prominent than the other, located in the bottom right corner of the page.

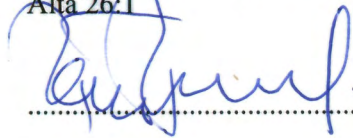
.....  
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 28/4-2013

För NACKA KOMMUN

Wallenstam Fastighets AB Nacka  
Älta 26:1

.....  
  
.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....  
  
.....

Eva Andersson  
Förvaltningschef  
Region Stockholm

Kommunens namnteckningar bevitnas:

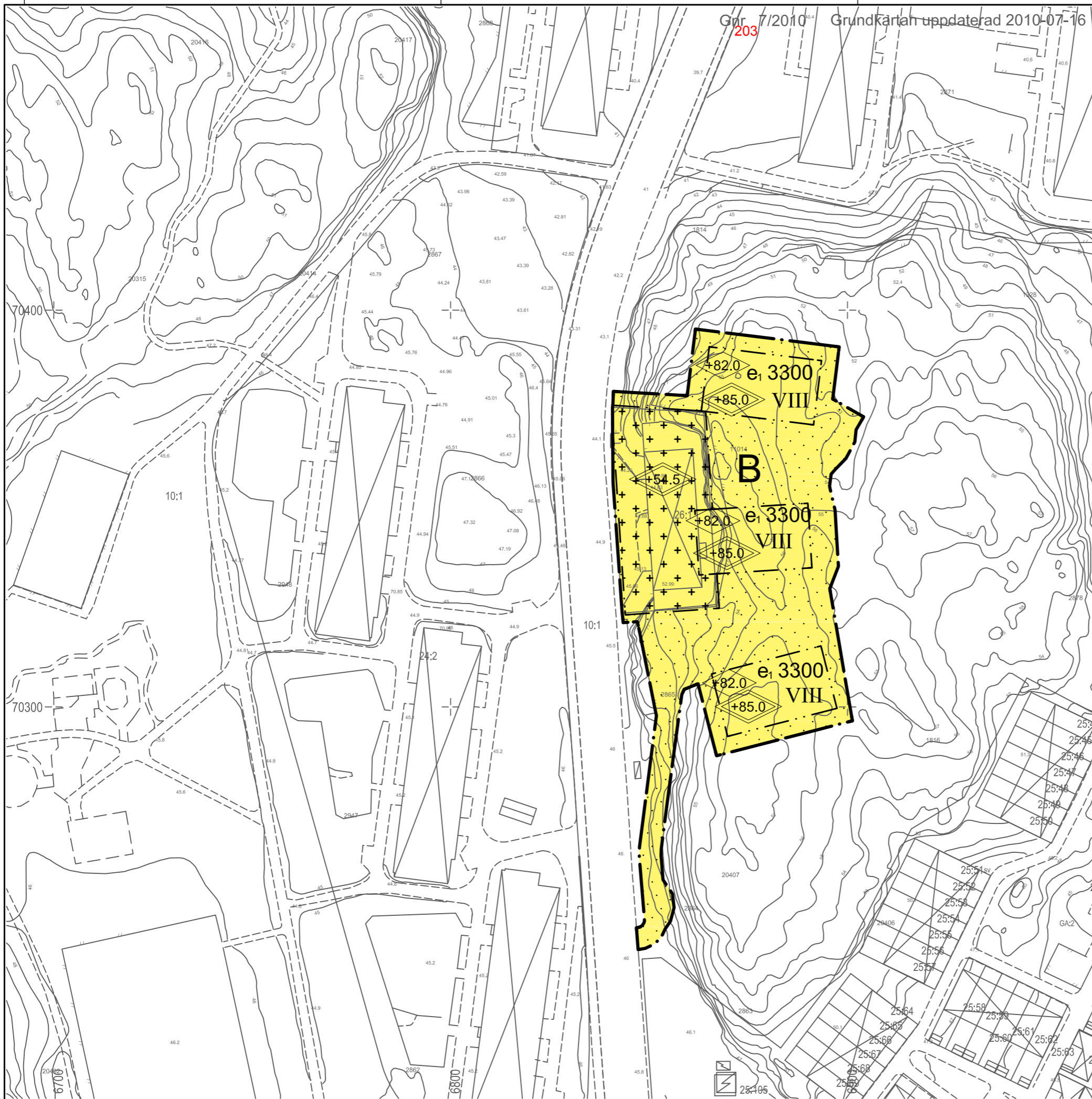
Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevitnas:

.....

.....

.....

.....



### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e, 9500 Största tillåtna bruttoarea ovan mark i m<sup>2</sup>

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas med fördröjning och infiltration inom kvartersmark

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- VIII Högsta antal våningar, utöver vilket souterrängvåningar får anordnas

#### STÖRNINGSSKYDD

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad vara betydligt lägre än 55 dB(A).

Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A).

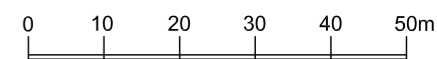
Balkonger mot bullerutsatt sida får glasas in till högst 75% för att fungera som bullerskydd mot boningsrum.

Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Skala 1:1000/A3



Detaljplan för  
**Älta 26:1 och del av Älta 10:1**  
 Oxelvägen i Älta  
 Nacka Kommun  
 Planenheten i december 2011  
 justerad i maj 2012

Till planen hör:  
 Planbeskrivning  
 Miljöredovisning  
 Fastighetsförteckning  
 Gestaltungsprogram

**DP 540**

Andreas Totschnig  
 planchef

Per Wilhelmsson  
 planarkitekt

KFKS 2010/54-214  
 Projektnr. 9625

Tillstyrkt av MSN 2012-05-23  
 Antagen av KF 2012-09-10 §184  
 Laga kraft 2013-05-30



## DP 540

2012-05-07

Dnr KFKS 2010/54 214

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Älta 26:1 och del av Älta 10:1, Oxelvägen, Älta, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2011 justerad maj 2012

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10).

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneförslaget är att göra det möjligt att bygga tre bostadshus i åtta våningar samt souterräng, ett parkeringsgarage och en angöringsväg på platsen.



Översiktskarta

## BEHOVSBEDÖMNING

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

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget vid Oxelvägen i Stensö i Älta och omfattar ca 5100 m<sup>2</sup>. I området ingår fastigheten Älta 26:1 och en del av fastigheten Älta 10:1.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Älta 26:1 ägs av Wallenstam AB och Älta 10:1 ägs av Nacka kommun.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

### Översiktlig planering

I Nackas översiktsplan 2002 rekommenderas för centrala Älta ”Område avsett för befintliga bostäder, verksamheter och centrum. Området norr om Stensö kompletteras med publika

anläggningar.” På översiktsplanens markanvändningskarta har aktuellt område beteckningen flerbostadshus.

I Nackas nya översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, som var föremål för samråd runt årsskiftet 2010-2011 men som inte har vunnit laga kraft, är området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Området berörs även av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi Utveckla lokala centra och deras omgivning, där Älta centrum och dess närområde pekas ut som lokalt centrum.

Kommunens nya kulturmiljöprogram, som är en tematisk fördjupning av översiktsplanen, pekar ut Oxelvägens skivhus från 1960-talet som en kulturmiljö av lokalt intresse, ett representativt avtryck från de första av de så kallade rekordåren.

## Detaljplaner

För Älta 26:1 gäller detaljplan 113. Den anger panncentral men också en utbyggnadsrätt söder om befintlig byggnad utanför fastighetsgräns vilken inte nyttjats. Detaljplan 113 gränsar till stadsplan 249, vilken anger park eller plantering.

## Program för planområdet

Kommunstyrelsen antog den 9 maj 2005 § 126 planprogrammet *Älta C och dess närområde – Program för ny bostadsbebyggelse och centrum*. I programmet föreslogs en exploatering med bostäder på panncentralfastigheten.

## Förutsättningar och förändringar



Planområde

## Befintliga förhållanden

### Närområdet

Stensö är ett av kommunens mest intressanta flerbostadshusområden från de sk rekordåren på 1960-talet, med storskaliga skivhus placerade i en medvetet luftig planstruktur. Planeringsidealet härrör från funktionalismens barndom på 1930-talet, vars tankegångar om ljus och luft mellan huskropparna fortfarande förekom under det tidiga 1960-talet. Skivhusen vid Oxelvägen har en varierad fasadbehandling och karaktärsskapande balkongsektioner. Balkongfronternas geometriska dekor har närmast blivit en symbol för området.

Områdets starkt kuperade hällmarksterräng har lett till att skivhusen i huvudsak placerats i sänkor mellan bergsknallarna, som till exempel den öster om Oxelvägen som ingår i planområdet. Detta berg är brant och svårt att ta sig upp på.

Planområdet innehåller ingen kommersiell eller social service. I Älta centrum, ca 200 m norr om planområdet, finns ett omfattande serviceutbud med livsmedelsaffär, bibliotek, vårdcentral, apotek, restaurang mm. I Stensö finns flera skolor, förskolor och idrottsanläggningar.



*Balkongfront på Oxelvägen*

### Planområdet

Planområdet ligger på två olika nivåer. På den lägre nivån vid Oxelvägen ligger en panncentral från 1965, som inte längre är i bruk och som bedöms sakna kulturhistoriskt

värde. Marken runt panncentralen är hårdgjord och plansprängd. Höjdskillnaden till den övre nivån där naturmarken på berget ligger är som mest 10-12 m, vilket innebär att panncentralen omges av närmast lodräta bergväggar på alla sidor utom mot gatan. Berget ovanför panncentralen är bevuxet med främst gles hållmarktallskog. Berg i dagen förekommer rikligt.

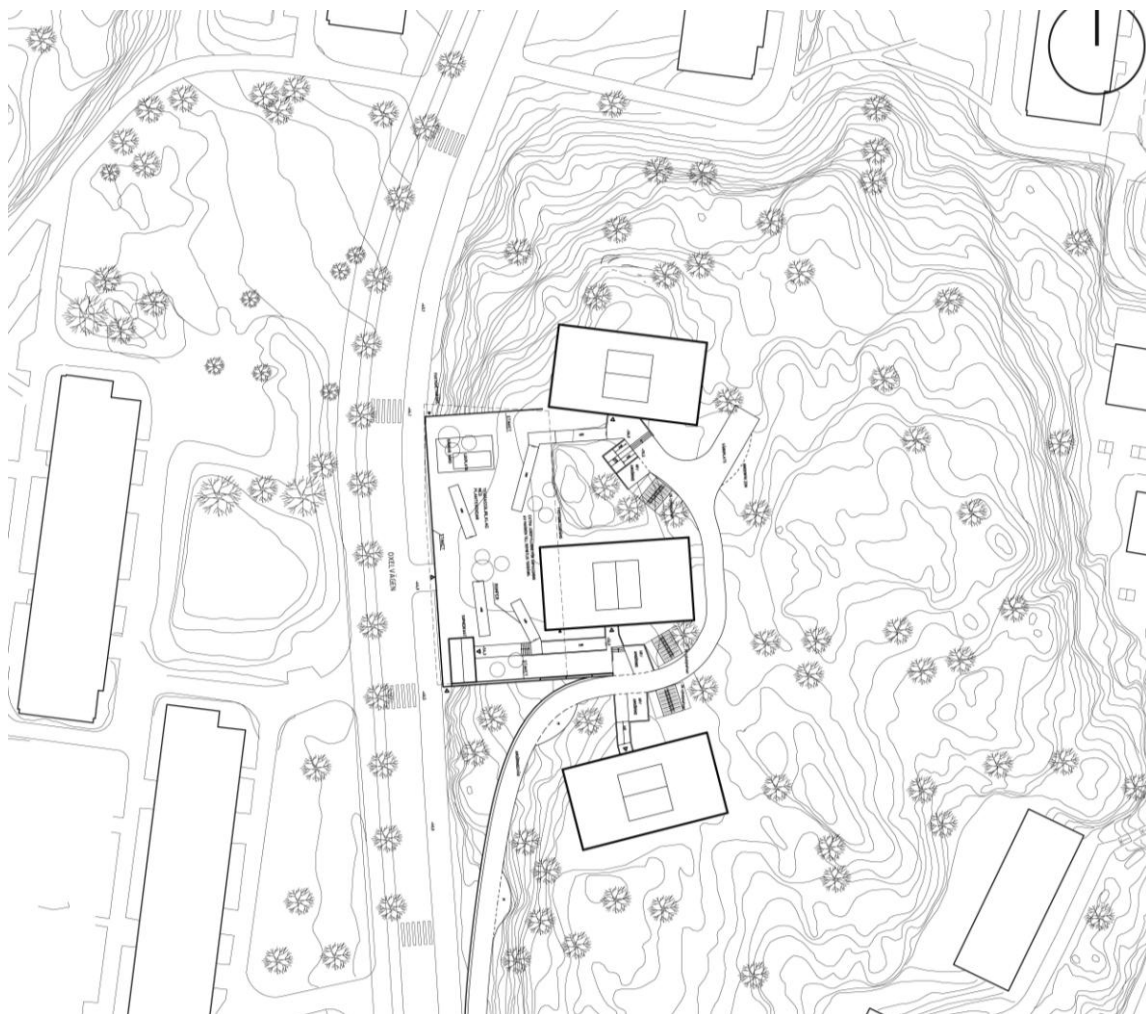
### Trafik

Oxelvägen tillhör huvudvägnätet och trafikeras av ca 2500 fordon/dygn. Den tunga trafiken är av liten omfattning. Oxelvägen saknar särskilda ytor för cyklister men har gångbanor på båda sidor av gatan.

Ett flertal bussar trafikerar Oxelvägen och har hållplatser vid planområdet.

Direktförbindelse finns med bland annat Slussen, Gullmarsplan, Nacka sjukhus, Tyresö C och Handenterminalen.

### Föreslagna förändringar



*Situationsplan (Sjögren Arkitekter AB)*



## Ny bebyggelse

Tre åtta våningar höga bostadshus föreslås uppföras på berget. Panncentralen föreslås rivas och ersättas av ett parkeringsgarage i tre våningar, som rymmer parkering för de nya bostäderna. Det norra bostadshuset är placerat vinkelrätt mot den övergripande strukturen, i öst-västlig riktning, medan de övriga två bryter mönstret med en gradvis vinkelförskjutning. Där terrängen så kräver underbyggs husen med souterrängvåningar. De tre byggnaderna ligger sida vid sida och bildar tillsammans en solfjäderform. Gårdsrummen definieras av de tre byggnadsvolymer från norr till söder, tallarna i öster och utblicken över Oxelvägen i väster. Gården är upphöjd i förhållande till Oxelvägen, placerad ovanpå garaget, för att skapa en lugn, privat och inbjudande gårdsmiljö med lekplats, bänkar m m. För att möjliggöra att räddningsfordon, färdtjänst m m kan angöra de nya bostadshusen föreslås en smal väg anläggas upp på berget.

De tre bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt.

Alla bostäder och gemensamma ytor i bostadshusen ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Bebyggelsen nås även via hissar i garage från gatuplan, och marken mellan hissen och samtliga tre bostadshus kommer att ha en lutning som är mindre än 1:12.

Bostadshusen utförs med Tr2-trapphus, vilket att de är utformade så att det begränsar spridning av brand och brandgas till trapphuset under minst 60 minuter. Ett sådant trapphus får vara den enda utrymningsvägen i bostäder, dock inte bostäder i särskilda boenden för personer med vårdbehov, i byggnader med högst 16 våningsplan.

Lägenheterna föreslås upplåtas som hyresrätter.

På plankartan används begreppet bruttoarea ovan mark, som bygger på definitionen av area ovan mark i *Svensk standard SS 21054:2009, Area och volym för busbyggnader*.

## Park och natur

Angöringsvägen kommer även att kunna användas för allmän gångtrafik. Detta gör att naturmarken uppe på bergsknallen kan bli en tillgång för hela närområdet. En ny gångväg och trappor föreslås som förbindelse mellan planområdet och Älta Centrum.



*Sektion, Oxelvägen till vänster, samt vy från Oxelvägen (Sjögren Arkitekter AB)*

## **Gator och trafik**

Parkering föreslås ske i parkeringshus i tre våningar med angöring från Oxelvägen. Parkeringstalet är 0,8 bilplatser per lägenhet inklusive gästparkering. Gästparkering sker inom fastigheten. Parkering för funktionshindrade kan anordnas vid respektive hus. Utryckningsfordon och taxi använder angöringsvägen.

## **Teknisk försörjning**

Ledningar för VA, el, fjärrvärme m m finns i Oxelvägen och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

En dagvattenutredning har utförts. Dagvattenflödet från planområdet till kommunens befintliga nät bör inte överstiga 30 l/s efter fördröjning/infiltration inom kvartermark. Åtgärder i form av t.ex. fördröjningsmagasin ska utföras inom planområdet för att säkerställa att detta minsta flöde inte överskrids. Slutgiltiga åtgärder väljs i samband med planens genomförande, då dagvattenutredningen kompletteras.

Enligt Boverkets byggregler får den maximala årliga energiåtgången för ett nyproducerat hus vara högst 110 kWh/m<sup>2</sup>. Målet med det aktuella projektet är att uppnå en årlig energiåtgång på 74 kWh/m<sup>2</sup>, vilket är lägre än kraven för såväl Green Building (82,5 kWh/m<sup>2</sup>) som lågenergihus (75 kWh/m<sup>2</sup>). Lägenheterna kommer att utrustas med individuell mätning av el och vatten, vilket kommer att sänka energiförbrukningen ytterligare.

## **Konsekvenser av förslaget**

### **Konsekvenser för miljön**

Förslagets konsekvenser finns redovisade i en miljöredovisning, som bifogas planförslaget. Här följer en sammanfattning av miljöredovisningens slutsatser.

### **Trafikbuller**

De föreslagna bostäderna är utsatta för trafikbuller från främst Oxelvägen, ca 2100 fordon/dygn och Tyresövägen, ca 32000 fordon/dygn. Bullerutredningen som gjorts i samband med planarbetet visar att varje lägenhet, i enstaka fall med hjälp av åtgärder som t.ex. utanpåliggande glasskärmar, kommer att få högst 50 dBA utanför minst hälften av boningsrummen, vilket innebär att boendemiljön blir god ur akustisk synpunkt.

### **Förorenad mark**

I området finns en panncentral som ska rivas och ersättas med garage och flerbostadshus. Trots att marken på fastigheten är hårdgjord finns en risk för att det finns föroreningar i marken. Innan byggande kan ske på fastigheten behöver marken i anslutning till anläggningen undersökas, eventuella föroreningar ska avgränsas och saneras. Eventuell sanering ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller avhjälpandeåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

## Konsekvenser för kulturmiljön

Punkthusen ligger så pass nära de utpekade skivhusen att de får en viss påverkan på helhetsmiljön genom sin storskalighet, men Oxelvägen utgör en tydlig skiljelinje mellan det gamla och det nya. De tre bostadshusen avviker från den befintliga strukturen i och med att de dels är punkthus, dels har placerats på en höjd. Detta ger dem en egen identitet och gör att de inte konkurrerar med den värdefulla 60-talsmiljön. Stensö karakteriseras av grupper av bostadshus av samma typ och det aktuella förslaget adderar ytterligare en sådan grupp till stadsdelen.



## Genomförandefrågor

### Tidplan

En preliminär tidplan för detaljplanarbetet ser ut enligt nedan.

Samråd	april-maj 2011
Utställning	kvartal 1 2012
Tillstyrkan och antagande	kvartal 1-2 2012
Utbyggnad	kvartal 3 2012-kvartal 1 2014

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.



## **Ansvarsfördelning**

Den blivande tomträttsHAVAREN till fastigheten Älta 26:1 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvarteretsmarken med tillhörande system för omhändertagande och fördröjning av dagvatten. Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för den angränsande allmänna platsmarken, det vill säga park/naturmark och gata.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, allmänna anläggningar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bland annat tidplan, fastighetsbildning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

## **Genomförandeorganisation**

### **Mark- och avtalsfrågor**

Markfrågor handläggs inom kommunen av fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av miljö och stadsbyggnad, exploateringsenheten.

### **Bygglov och bygganmälan**

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Samråd i bygglovfrågor kan ske med miljö och stadsbyggnad, bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten på miljö och stadsbyggnad.

### **El/energi**

Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsreglering**

Fastighetsreglering är nödvändig för bildandet av en lämplig fastighet. Mark ska överföras från Älta 10:1 till Älta 26:1. Fastigheten Älta 26:1 ska ägas av Nacka kommun och upplåtas till exploatören med tomträtt. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning görs till nya gränser för berörda fastigheter. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### **Allmän gångtrafik**

Angöringsvägen kommer att vara öppen för allmän gångtrafik. Detta förhållande ska säkerställas i det tomträttsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

## Lantmäteriförrättningar

Kommunen bekostar fastighetsreglering för bildande av fastighet för upplåtelse.  
Exploatören bekostar övrig fastighetsbildning.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark samt anpassning av anslutande allmän platsmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom allmän gata, gångväg, VA-ledningar, fastighetsbildning med mera kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

## Medverkande

Detaljplan	Alexander Erixson Per Wilhelmsson	Planenheten
VA	Per Johnsson	Vatten och avlopp
Kulturmiljöfrågor	Johan Aspfors	Planenheten
Trafik	Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Miljö	Alice Ahoniemi	Miljöenheten
Park/natur	Elisabeth Rosell	Park och fritid
Bygglovfrågor	Birgitta Strömbäck	Bygglovenheten
Genomförandefrågor	Christer Hallberg (konsult) David Arvidsson	Exploateringsenheten

Planenheten  
Nacka kommun

Andreas Totschnig  
Planchef

Per Wilhelmsson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2012-09-10 § 184

Thérèse Widmark  
Administratör

## M I L J Ö REDOVISNING

### Detaljplan för Älta Oxelvägen, 9625, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2011, justerad maj 2012

#### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

##### SAMMANFATTNING

##### BAKGRUND

##### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Naturvård/vegetation  
Rekreation och tillgänglighet  
Risk och säkerhet  
Kulturmiljö och landskapsbild  
Miljökvalitetsnormer för vatten  
Grundvatten, ytvatten och dagvatten  
Förorenad mark  
Trafik  
Hushållning och hållbarhet, klimateffekt

##### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller  
Lokalklimat  
Luft

#### SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär delvis att naturmark som inte tidigare varit exploaterad tas i anspråk. Den naturliga vegetationen är känslig bl.a. på grund av det tunna jordtäcket och begränsade tillförseln av vatten. Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Det saknas säkerställda miljöer för lek i planförslaget. Bollplaner, bad, idrottsanläggningar samt större friluftsområden finns inom gång- och cykelavstånd. Ett genomförande enligt förslaget innebär att andelen mer orörd naturmark för mer krävande naturpromenader/lek minskar i centrala Älta.

Områdets topografi och planförslagets lösningar med ett högt beläget terrassbjälklag, innebär i sig att det föreligger fallrisker. Garage kan upplevas som otrygga. Med tanke på tryggheten i bostad och eller p-garage bör skalskyddet och avgränsningen mellan parkeringsdel och bostadsdel studeras särskilt.

Fastigheten ligger utanför utpekad kulturmiljö. Punkthusen ligger dock så pass nära kulturmiljön att de får en viss påverkan på helhetsmiljön genom sin storskalighet. Det är viktigt att de nya husen uppfattas som ett tillägg för att inte skada den historiska avläsbarheten. Grönytan mellan södra och mellersta skivhusgruppen och som ligger intill den föreslagna detaljplanen är betydelsefull för upplevelsen av den ursprungliga luftiga stadsplanen. På avstånd kommer Ältas silhuett att förändras vid ett genomförande av planförslaget. De tre föreslagna punkthusen kommer att ”sticka upp” och synas även på avstånd. Lokalt för gatumiljön kommer en utbyggnad av flertalet att uppfattas som en upprustning.

Vid nybyggnation av bostäder längs Oxelvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås, avstegsfall A kommer att tillämpas för dessa fastigheter.

Alla lägenheter ska förses med separata vatten- och elmätare.  
Solförhållanden riskerar att i vissa små lägenheter bli dåliga.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten i Strömmens vattenförekomst. Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska i möjligaste mån tillämpas. En dagvattenutredning är nödvändig för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas i området.

Även samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för Älta, Oxelvägen, etapp 1 har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar ( MKB ) ska tas fram vid planläggning. MKB:n ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så benämns denna redovisning miljöredovisning.

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), och Per Johnsson (VA och avfall), Elisabeth Rosell (Park och fritid).



## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### NATURVÅRD/VEGETATION

#### Kommunala mål – Översiktsplan 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

#### Utbyggnadsförslaget

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att tidigare ej exploaterad naturmark i form av allmän plats tas i anspråk för bebyggelse och olika anläggningar. Naturmarken består främst av rena berghällar och hållmarkstallskog.

Inga bestämmelser som säkerställer naturmark eller befintlig vegetation har införts.

De bitvis mycket torra marker som förekommer inom och i anslutning till området är ekologiskt särskilt känsliga. De tål inte slitage i någon större omfattning samt är känsliga för försurning. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Eventuellt avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolats bort eller sumpiga områden uppstår.

Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter tas i anspråk.

**Slutsatser:** En utbyggnad enligt planförslaget innebär att tidigare ej exploaterad naturmark i form av allmän plats tas i anspråk. Inga bestämmelser som säkerställer naturmark eller befintlig vegetation har införts. Den naturliga vegetationen är känslig bl.a. på grund av det tunna jordtäcket och begränsade tillförseln av vatten. Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter tas i anspråk.

## REKREATION OCH TILLGÄNGLIGHET

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

### Utbyggnadsförslaget

#### *Rekreation*

Någon plats för närlek/småbarnslek inom kvartersmarken finns ej redovisad i planhandlingarna, vilket är en brist. I gestaltungsprogrammets text står dock ” Barn och gamla bereds utrymme för lek och vila. Här planeras både lekplats och bänkar. Plantering av träd och vegetation sker i en växtbädd ovanpå terrassbjälklaget.” Planområdet ligger med gångavstånd till bollplaner, bad och idrottsanläggningar. Det är inte heller långt till t.ex. Nackareservatets och Flatens friluftsområden.

Ett genomförande enligt plankarta och planbeskrivning innebär att andelen mer orörd naturmark för mer krävande naturpromenader/lek minskar i centrala Älta.

#### *Tillgänglighet*

Området topografi är sådan, att det i dagsläget är förhållande svårtillgängligt och det krävs nästan att man klättrar för att ta sig upp på berget. Ett genomförande av planen betyder att berget görs tillgängligt från i första hand Oxelvägen men även ev. från kvarteret norr om naturmarksområdet. En ev. angöring av berget från norr kommer att vara tillgänglig för t.ex. rörelsehindrade. Enligt uppgift kommer angöringsgatan till den övre nivån ha en sådan lutning (1:20) att den uppfyller tillgänglighetskraven. Handikapparkering för besökare kommer att finnas på den övre nivån liksom tillgänglig angöring för taxi och färdtjänst.

**Slutsatser:** I planförslaget säkerställda miljöer för lek saknas, viljetryningar finns dock i beskrivande text. Det framgår dock inte av planförslaget hur allmänheten eller den som ska förvalta ev. anläggningar uppe på berget ska kunna komma dit. Planområdet ligger med gång- eller cykelavstånd till bollplaner, bad , idrottsanläggningar samt till större friluftsområden. Ett genomförande enligt plankarta och planbeskrivning innebär att andelen mer orörd naturmark för mer krävande naturpromenader/lek minskar i centrala Älta. Enligt uppgift kommer angöringsgatan till den övre nivån ha en sådan lutning (1:20) att den uppfyller tillgänglighetskraven. Handikapparkering för besökare

kommer att finnas på den övre nivån liksom tillgänglig angöring för taxi och färdtjänst.

## RISK OCH SÄKERHET

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

### Utbyggnadsförslaget

Områdets topografi och planförslagets lösningar med ett högt beläget terrassbjälklag, innebär i sig att det föreligger fallrisker. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet med nödvändig skyddsstängsling.

Garage kan upplevas som otrygga. Med tanke på tryggheten i bostad och eller p-garage bör man vara noga med skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel. Det är viktigt att försäkra sig om att endast behöriga personer kan passera. Att avgränsa ytan i parkeringsdelen så att man som boende endast har tillträde till en begränsad sektion av garaget är också brottsförebyggande.

Placeringen av t.ex. tvättstugor och entréer är väsentlig ur trygghetssynpunkt. Det är viktigt att de ligger ljust med god insyn, gärna med fönster mot gata eller gångstråk.

**Slutsatser:** Områdets topografi och planförslagets lösningar med ett högt beläget terrassbjälklag, innebär i sig att det föreligger fallrisker. Garage kan upplevas som otrygga. Med tanke på tryggheten i bostad och eller p-garage bör man vara noga med skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel.

## KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet berör delar av Stensös skivhusområde från 1960-talet som är utpekad som en kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram från 2010. Stensö var Nackas största bostadsprojektet under 1960-talets första hälft och ritades av arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Från början var tanken att tunnelbanan skulle passera Älta, därav områdets storskalighet. Skivhusen hör till ett av kommunens mest representativa avtryck från de s k rekordåren med karaktäristiska uttryck som trafikseparering, öppen planstruktur, mellanliggande grönytor och en hög skala. Förutom rent samhällshistoriska värden har husen kulturhistoriska upplevelsevärden genom en medveten

fasadkomposition och detaljeringsnivå som uttrycks i bl a tegelfasader och fasadtäckande balkongpartier med dekorativa balkongfronter.

### **Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

### **Utbyggnadsförslaget**

#### *Kulturmiljö*

Förslaget innebär att panncentralen rivs och ersätts med bostadshus i form av tre punkthus. Panncentralen tillhör inte kulturmiljön, men ligger i direkt anslutning till det utpekade skivhusområdet. En grönyta mellan södra och mellersta skivhusgruppen kan komma i fråga för t ex parkering och/eller förskola, men inte för någon storskalig bebyggelse.

#### *Landskapsbild*

På avstånd kommer Ältas silhuett att förändras vid ett genomförande av planförslaget. De tre föreslagna punkthusen är i ungefär samma skala som flerbostadshusen i närheten. Det som skiljer denna bebyggelse från den övriga i området är att den har placerats på ett höjdparti, vilket innebär att den kommer att ”sticka upp” och synas även på avstånd.

Lokalt för gatumiljön kommer en utbyggnad innebära, att den av de flesta gestaltningsmässigt inte särskilt uppskattade f.d. värmecentralen, kommer att ersättas av entréer, angörning samt utbyggnad av en garagebyggnad i flera våningar. Detta kommer sannolikt av flertalet att uppfattas som en upprustning av närmiljön.

Den planerade angöringsgatan skall enligt förslaget utföras med hjälp av stödmurar. I det fortsatta arbetet bör dessa detaljstuderas för att inte bli allt för dominerande.

**Slutsatser:** Panncentralstomten som avses bebyggas med tre punkthus ligger utanför utpekad kulturmiljö. De bevarandevärda grönytor som finns mellan skivhusgrupperna tas inte i anspråk. Punkthusen ligger dock så pass nära kulturmiljön att de får en viss påverkan på helhetsmiljön genom sin storskalighet. Oxelvägen utgör en tydlig skiljelinje mellan det gamla och det nya. Det är viktigt att de nya husen uppfattas som ett tillägg för att inte skada den historiska avläsbarheten. Grönytan mellan södra och mellersta skivhusgruppen är betydelsefull för upplevelsen av den ursprungliga luftiga stadsplanen. Parkering och eventuella låga paviljonger, för t ex förskolebruk, minskar grönytan och påverkar därmed kulturmiljön, men låter skivhusen fortfarande framstå som tydliga utropstecken i landskapet.

På avstånd kommer Ältas silhuett att förändras vid ett genomförande av planförslaget. De tre föreslagna punkthusen kommer att ”sticka upp” och synas även på avstånd. Lokalt för gatumiljön kommer en utbyggnad av flertalet att uppfattas som en upprustning av närmiljön.

## MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Allt vatten från området avrinner till Ältasjön. Från Ältasjön rinner vattnet vidare till Dammtorpsjön, Järlasjön, Sicklasjön och slutligen till Strömmens vattenförekomst. Enligt vattenmyndighetens klassning är Strömmens vattenförekomst ett övergångsvatten.

Ältasjön har under hela 1900-talet varit näringsrik. Till en början hade det främst naturliga faktorer, senare har också föroreningar bidragit. Utsläppen till sjön har på senare år minskat kraftigt eftersom allmänt VA har byggts ut. Eftersom sjön har fått ta emot näringsrikt vatten under lång tid är dock mycket av näringen bunden i sedimenten. Detta betyder att det finns risk för intern gödning. Ältasjöns näringstillstånd för totalfosfor är klassat som högt 23-45 ug/l, även totalkvävehalten är klassad som hög (625-1250 ug/l).

Under den isfria perioden har Ältasjön höga syrehalter. Syrehalten kan bli låg under vintern, men syrebrist har inte registrerats. Motståndskraften mot försurning är mycket god. Siktdjupet är litet, endast 1-2,5 meter.

Ältasjön är ingen vattenförekomst enligt Vattenförvaltningsförordningen. Den har därför ingen vattenkvalitetsnorm.

Den kemiska statusen för Strömmen är att den inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för vattenförekomsten när det gäller kemisk status (miljögifter, i detta fall är det kvicksilver och kvicksilverföreningar) är god, men

med undantag i form av tidsfrist till år 2021 när det gäller tributyltennföreningar. Det här betyder att Strömmen ska nå god kemisk status 2015 förutom för just tributyltennföreningar som ska nå god kemisk status till år 2021. Denna tidsfrist är gjord för nästan samtliga vattenförekomster i vårt vattendistrikt på grund av en generell brist på kunskap om miljögifter i vattenmiljön. Strömmens vattenförekomst är kraftigt påverkad av miljögifter, framförallt i sedimenten.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är att den har en måttlig potential. Att man valt potential i stället för status, beror på att det är ett kraftigt modifierat vatten. Modifieringen gäller hamnverksamheten som är en avgränsad fysisk verksamhet, men som påverkar hela vattenområdet. Kvalitetskravet när det gäller den ekologiska statusen är att uppnå en god ekologisk potential (vilket kan jämföras med att uppnå en ekologisk status). En god ekologisk potential ska nås till 2021.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Strömmens vattenförekomst. En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen vidtas. De skyddsåtgärder som planeras inom detaljplanen för att skydda Strömmens vattenområde redovisas i stycket om yt- och dagvatten.

Vad gäller tributyltenn så innebär denna plan inte att någon ökning av ämnet i vattenförekomsten. Ett genomförande av denna plan bedöms inte försvåra detta mål.

**Slutsats:** Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Strömmens vattenförekomst. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen vidtas.

## DAG-, YT- OCH GRUNDTVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.

- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

### Utbyggnadsförslaget

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar på grund av att andelen hårdgjorda ytor ökar (t ex tak, infarter). En stor del av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor, men det finns även en del anlagda grönytor. Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten är begränsad, fördröjningsmagasin för dagvattnet har diskuterats. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt det är möjligt. En dagvattenutredning är nödvändig för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas i hela Älta centrum och dess närområde i samband med kommande utbyggnad av området.

Vid val av material på hus samt övriga anläggningar ska stor hänsyn tas till att inga främmande ämnen används som kan innebära skada på hälsa och miljö.

Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garaget torrsopa i stället för anslutas till spillvattennätet.

**Slutsats:** Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheterna är begränsad, LOD ska ändå i möjligaste mån tillämpas. En dagvattenutredning är nödvändig för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas i hela Älta centrum och dess närområde. Parkeringsgaraget bör torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

## FÖRORENAD MARK

### Utbyggnadsförslaget

I området finns en panncentral som ska rivas och ersättas med garage och flerbostadshus. Trots att marken på fastigheten är hårdgjord finns en risk för att det finns föroreningar i marken. Innan byggande kan ske på fastigheten behöver marken i anslutning till anläggningen undersökas, eventuella föroreningar ska avgränsas och saneras. Eventuell sanering ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller avhjälpandeåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

**Slutsats:** Innan byggande kan ske på fastigheten behöver marken i anslutning till anläggningen undersökas. Eventuella föroreningar ska avgränsas och saneras. Saneringen ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

## TRAFIK

- All ny bebyggelse ska nås med god kollektivtrafik.
- Fler infartsparkeringar ska byggas.

### *Utbyggnadsförslaget*

Planen innebär att cirka 100-150 nya lägenheter. De nya bostäderna ligger centralt i Älta C vilket innebär att det finns både god tillgång och närhet till kollektivtrafik och till service. Parkering ska bli i garage på fastigheten. Parkeringstalet innebär totalt 0,8 bilar per lägenhet. Vilket innebär 0,7 parkeringsplats/lägenhet i garaget och 0,1 plats/lägenhet utanför på gatan, detta är främst handikapplats och gästparkering.

**Slutsats:** Parkeringstalet innebär totalt 0,8 bilar per lägenhet.

## HUSHÅLLNING, HÅLLBARHET OCH KLIMATEFFEKTER

Flerbostadshus är generellt bättre ur energisynpunkt, då de kräver mindre energi än småhus för uppvärmning. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering. Den frågan bör behandlas vidare i planarbetet. Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Alla lägenheter ska förses med separata vatten- och elmätare, erfarenheter visar att detta är både en energi- och vattenbesparande åtgärd. Vilket erfarenhetsmässigt är en effektiv resursbesparande åtgärd.

Detaljplanen innebär en förtätning av bebyggelsen. En förtätning medför ökat antal bilar. Användning av fossila bränslen i bilarna ger utsläpp av koldioxid som bidrar till klimatpåverkan. Mängden koldioxid som släpps ut är beroende av trafikmängder och trafikflöden på vägarna.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är dock god. Busshållplats finns inom 100 m från fastigheten. Vilket innebär att kollektivtrafiken vardagar dagtid mycket väl kan fungera som ett alternativ till egen bil. Det finns möjlighet att åka kollektivt till Sickla, Gullmarsplan, Tyresö centrum eller Slussen. Med nuvarande bilpark bedöms planen ändå medföra ett ökat utsläpp av klimatpåverkande gaser.

**Slutsats:** Alla lägenheter ska förses med separata vatten- och elmätare.

Planen är en del av utvecklingen av Älta Centrum med omnejd, den totala utvecklingen innebär ökad trafik och belastning på luft o natur, även om denna



påverkan från enbart denna detaljplan är begränsad. Området förblir lågtrafikerat, men lokalt kan en ökad biltrafik märkas.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LOKALKLIMAT

#### Utbyggnadsförslaget

Solförhållanden riskerar att i vissa små lägenheter bli dåliga. Vissa lägenheter får endast solljus från väst/nordväst. I den övriga delen av är solförhållandena bättre.

**Slutsats:** Solförhållanden riskerar att i vissa små lägenheter bli dåliga.

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken

#### Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden<sup>1</sup> för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

<b>Inomhus:</b>	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor, miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder redovisas sammanfattat nedan.

#### **Kvalitetsmål:**

<sup>1</sup> Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

*30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats, rekreationsytor i tätbebyggelse*

*40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)*

*70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats(frifältsvärde)*

#### **Avstegsfall A**

*Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.*

#### **Fakta buller**

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Trafikmängden på Oxelvägen beräknas år 2020 uppgå till mellan 4000 fordon per dygn. Ljudnivån vid flera av byggnadernas fasader beräknas överstiga 55 dB(A). Husen berörs även av buller från Tyresövägen. Det gäller främst de övre våningarna. Bullerberäkningar visar att det går att klara bullerkraven med avstegsfall A. De byggnader som berörs kommer att ha en planbestämmelse som innebär att avstegsfall A får tillämpas.

#### **Motiv för avsteg från bullerriktvärdena**

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader får trafikmängden på Oxelvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden drygt 2100 fordon per dygn. För fastigheterna utmed Oxelvägen bedöms det därför rimligt att avsteg från riktvärdena kan tillämpas då de ligger nära lokal service och har ett bra kollektivtrafikläge. Vid nybyggnation av bostäder längs Oxelvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att en acceptabel ljudmiljö uppnås i de planerade bostäderna.

På Oxelvägen bedöms trafiken öka till 4000 fordon per dygn år 2020. Med den placering som föreslås i detaljplanen för de nya punkthusen bedöms bullerkraven klars om avstegsfall A tillämpas.

LST anser att teknisk speciallösning (t ex 75% inglasning av balkong) endast ska användas för enstaka lägenheter, t.ex. kan det ibland vara svårt att klara bullerfrågan för just hörnlägenheter, även om det fungerar för bebyggelsen i

övrigt. Det är vid sådana tillfällen (och under vissa förutsättningar; kollektivtrafik- och servicenära, god boendemiljö i övrigt) som speciallösningen kan användas.

**Slutsatser:** Vid nybyggnation av bostäder längs Oxelvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås, avstegsfall A kommer att tillämpas för dessa fastigheter.

## LUFT

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken
- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

### Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10)**.

### Utbyggnadsförslaget

En ökad permanentbosättning innebär större bilinnehav och att fler fastigheter bebos permanent varmed energiåtgången ökar och fler anläggningar för att värma upp fastigheterna installeras.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

**Slutsats:** Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig  
PlanchefPer Wilhelmsson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2010/54-214 §184.

Thérèse Widmark  
Administratör



DP 540

SYFTE	3
NULÄGESBESKRIVNING	4
GESTALTNINGSIDÉ	5
ALLMÄN MARK	7
KVARTERSMARK	
Tillgänglighet	8
Angöringsvägen	8
Terrassbjälklaget	8
Naturmarken	8
Belysning	8
Gångstråket	9
Dagvatten	9
Cykelparkering	10
Bilparkering	10
Soppantering	10
BYGGNADSUTFORMNING	
Fasader	11
Entréer	11
Fönster	11
Balkonger	11
Bullerskärmande åtgärder	12
Garage	12
Solstudier	13

## SYFTE

Detta gestaltungsprogram hör till detaljplanen för Älta 26:1 och del av Älta 10:1, Oxelvägen, Älta och skall läsas tillsammans med övriga planhandlingar. Syftet med gestaltungsprogrammet är att förtydliga detaljplanens intentioner och samtidigt utgöra ett underlag vid kommande projektering och bygglov. Programmet hanterar utformningen av både det offentliga rummet och byggnaderna.



befintlig panncentral

## NULÄGESBESKRIVNING

Längs Oxelvägen ligger idag 5 stycken, 9 våningar höga lamellhus från 1960-talet, uppförda i gult tegel. I anslutning till Älta centrum finns totalt 10 stycken sådana lamellhus. De är sinsemellan indelade i 3 grupper där varje grupp har en tydlig ordning i förhållande till varandra med alla långsidor ställda i nord-sydlig riktning. De är likformigt förskjutna inom respektive grupp. Denna tydliga princip är en stadbyggnadsordning med ett tidstypiskt uttryck som utgör en utgångspunkt för alla tillägg eller kompletteringar av bebyggelsen.

Lamellhusens södergavlar och västfasader har balkonger som tydligt accentuerar de horisontella bjälklagen med sina vertikala rums- och lägenhetsskiljande indelningar. Långsidorna i norr och öster har en mer sammanhållen karaktär med 'hål i mur' där fönsterrutorna perforerar den gula tegelfasaden som inte murats i förband utan staplats i ordnade travar. Här framträder en medveten byggnadssort som arbetar med tydligt urskiljbara byggnadsdelar och element som tillsammans bildar en helhet.

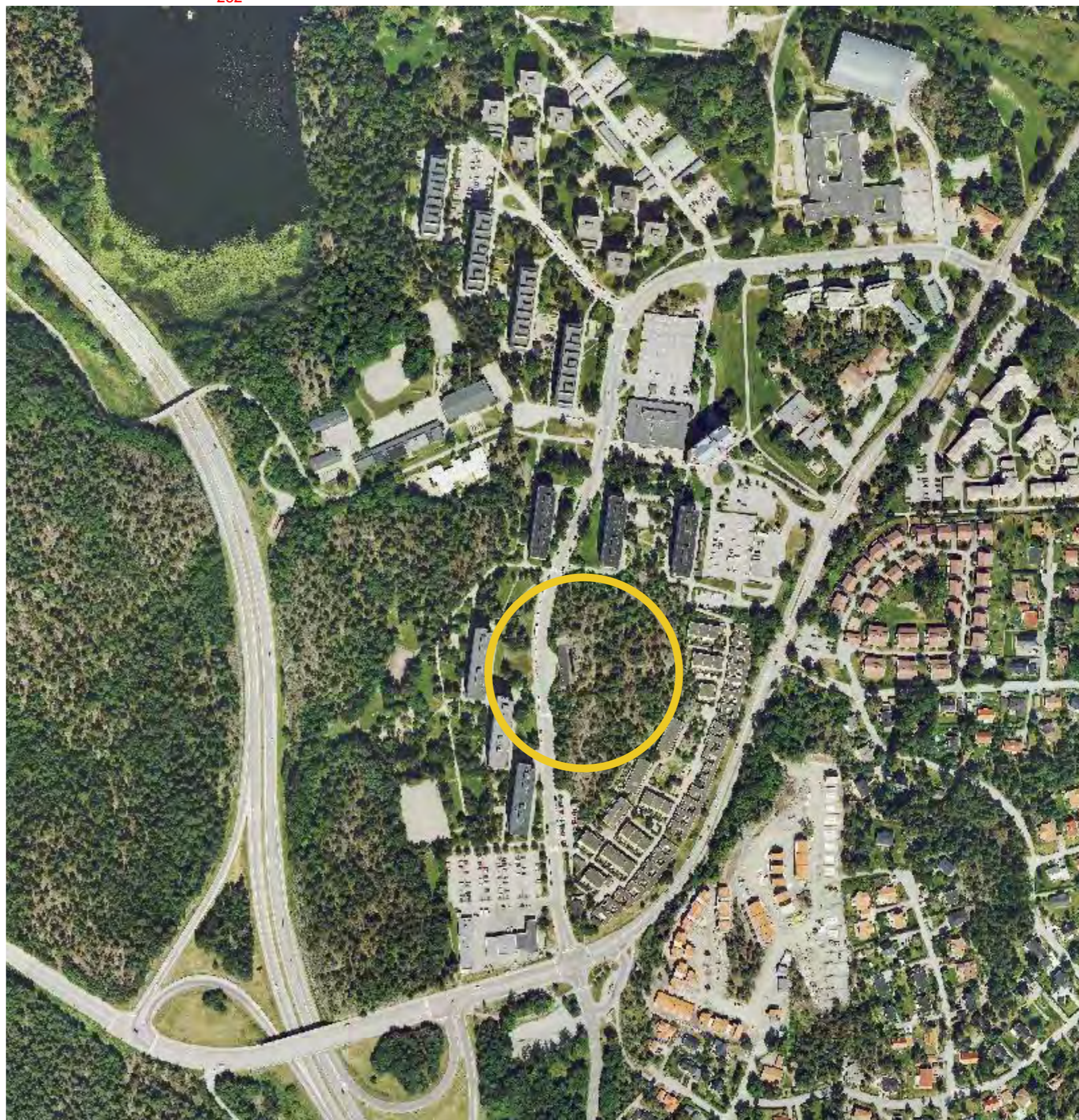
Öster om Oxelvägen ligger en befintlig panncentral delvis insprängd i berget. Avsikten är att riva panncentralen som inte längre är i drift.



lamellhus längs Oxelvägen



befintlig panncentral





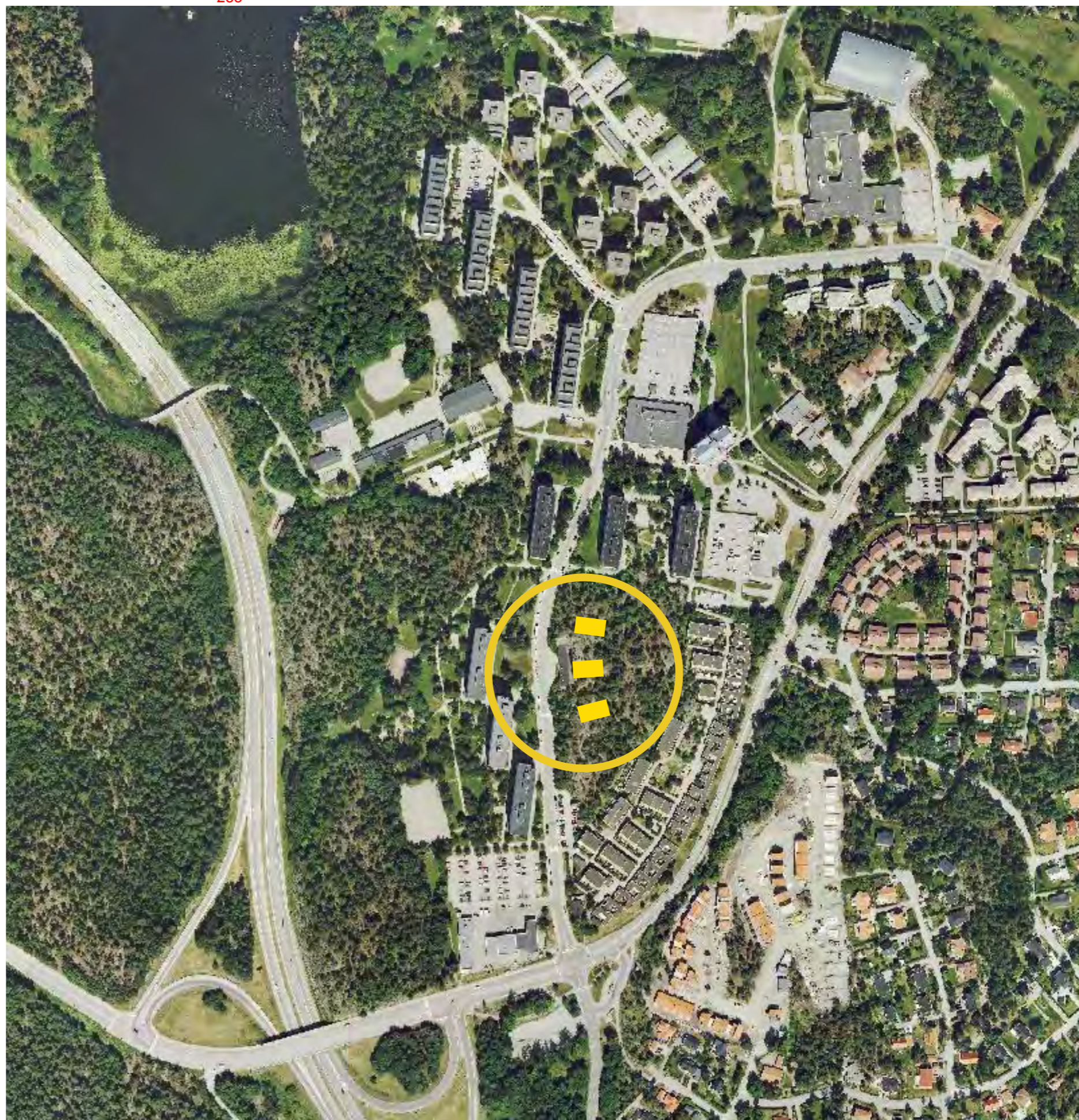
## GESTALTNINGSIDÉ

Den föreslagna nya bebyggelsen består av tre punkthus placerade uppe på den västra kanten av en relativt orörd höjdrygg med knotiga tallar och berg i dagen. Den nya exploateringen kommer att göra den otillgängliga naturmarken mer åtkomlig för alla, inte bara för de blivande hyresgästerna.

De föreslagna byggnaderna nås från den östra sidan av Oxelvägen som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Öster om fastigheten ligger den tallbevuxna bergshöjden och på andra sidan tar en befintlig radhusbebyggelse vid. Västerut bortom lamellhusen ligger ett lummigt skogsparti i kuperad terräng som på andra sidan gränsar mot Tyresövägen.

På området öster om Oxelvägen, där panncentralen ligger idag, föreslås tre punkthus i en skala som svarar mot lamellhusen på andra sidan vägen. Den tydliga stadsbyggnadsordning som de närliggande lamellhusen representerar manar till beslätad ordningssamhet. Avsikten är att också de nya byggnaderna skall placeras så att de tillsammans bildar en tydlig grupp. Det är av samma skäl en fördel om de nya husen kan ges samma antal våningar så att de inte avläses som individer utan som en grupp.

Byggnaden längst i norr är placerad vinkelrätt mot lamellhusens övergripande struktur, i öst-västlig riktning, medan de övriga två bryter ortogonaliteten med en gradvis vinkelförskjutning som följer bergshöjden söderut. De tre byggnaderna ligger sida vid sida och utgör tillsammans en tydlig grupp av byggnader.



Ett terrassbjälklag över det föreslagna parkeringsgaraget ansluter till befintlig mark. Avsikten är att skapa ett samspelande uttryck mellan befintlig mark och marken ovanpå terrassbjälklaget som ligger upphöjt i förhållande till Oxelvägen, och på så sätt bidrar till att skapa en lugn, intim och lite privat gårdsmiljö.



## ALLMÄN MARK

Den nya bebyggelsen kan nås direkt från Oxelvägen. Med hjälp av hiss och trappa kan hyresgästerna komma upp på det terrassbjälklag som förbinder de tre punkthusen i ett övre markplan. Angöringstrafik leds upp till bostadsentréerna genom en separat väganslutning längre söderut.

Oxelvägen har en viktig funktion i Stensö. Trafiken samlas upp innan den når Ältavägen och här går också kollektivtrafiken.

Det finns ett förslag på att göra själva körbanan på Oxelvägen smalare, få ner hastigheten på biltrafiken och höja standarden med en gång- och cykelbana. En trädrad längs vägens västra sida som skulle förstärka gaturummets identitet och funktion har också diskuterats.



Oxelvägen från norr



situationsplan 1:1000 (A3)

## KVARTERSMARK

### TILLGÄNGLIGHET

En angöringsväg upp till bostadsentréerna anläggs längs med Oxelvägen, med början i fastighetens sydvästra hörn, för att dra nytta av markens naturliga stigning. Från parkeringsgaraget tar man sig upp till husen med hjälp av trappa och hiss. Gemensamma lokaler skall färgsättas med hänsyn till synsvaga.

### ANGÖRINGSVÄGEN

Den nya angöringsvägen tillgodoser behovet av tillgänglighet för färdtjänst, transporter, räddningstjänst mm upp till bostadsentréerna. Vägen följer till stor del markens naturliga stigning.

### TERRASSBJÄKLAGET

Ett övre gemensamt gårdsrum gestaltas för möten mellan generationer. Barn och gamla bereds utrymme för lek och vila. Här planeras både lekplats och bänkar. Plantering av träd och vegetation sker i en växtbädd ovanpå terrassbjälklaget. En ordentlig avspärning med klättersäktrat räcke mot gatan skall ordnas. Detta räcke kommer dessutom ha en bullerdämpande effekt.

### NATURMARKEN

Den upphöjda gårdsmarken över parkeringshuset övergår gradvis till den omkringliggande naturmarken. Avsikten är att naturmarken skall lämnas orörd så att höjdens befintliga tallar och berg i dagen lämnas utan någon bearbetning av marken. Under utbyggnadsfasen ska befintliga uppvuxna träd skyddas så långt som det är möjligt.

### BELYSNING

Belysningen av den upphöjda gården skall ha en jämn ljusfördelning. Armaturerna skiljer sig från den allmänna belysningen i området för att accentuera att gården är halvprivat. Ljussättning skall ske med hänsyn till de kringliggande lägenheterna.



kvartersmark översikt



Halssmycket, Lerum



Halssmycket, Lerum. Bostäder i närkontakt med naturen.

## GÅNGSTRÅKET

Ett nytt gång/trappstråk kommer eventuellt att etableras från de nya bostäderna nedför bergshöjden mot centrum.

## DAGVATTEN

I linje med dagvattenpolicy för Nacka kommun bör dagvattnet så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet istället för att belasta det allmänna dagvattensystemet.

Enligt dagvattenutredningen föreslås fördröjningsmagasin för takytor och krossdike för hårdgjorda ytor.

Fördröjningsmagasinen kan anläggas i form av dagvattenkassetter för takvatten. Föreslagna lägen är under parkeringsytor för handikappade i direkt anslutning till entreerna.

Ett krossdike anläggs i direkt anslutning till angöringsväg.

## SOPHANTERING

Trygga, ljusa och väl tillgängliga, sop- och grovsoprum finns i garagets nedersta plan gemensamt för de tre bostadshusen. Här finns plats för grovavfall och källsortering. Hushållsavfallet kastas i sopnedkast i direkt anslutning till garagets trapphus på terrassbjälklaget.

Hämtplatsen anordnas utmed Oxelvägen, avskilt från bostäder och lekplatser, vilket minimerar eventuell störning som kan uppstå vid hämtning.



terrassbjälklaget ovan parkeringsgaraget.

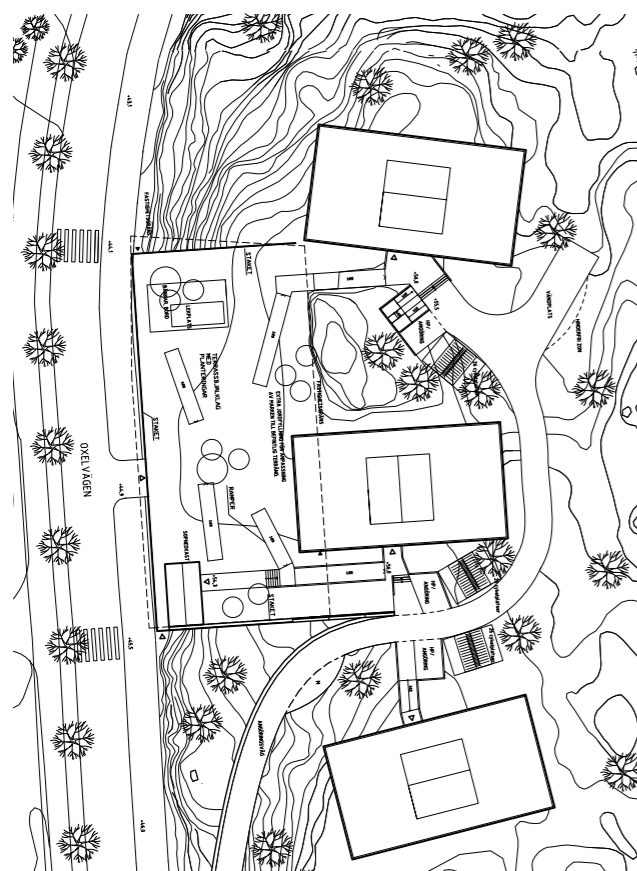
## CYKELPARKERING

Cykelparkeringarna integreras i den gestaltade gårdsmiljön.

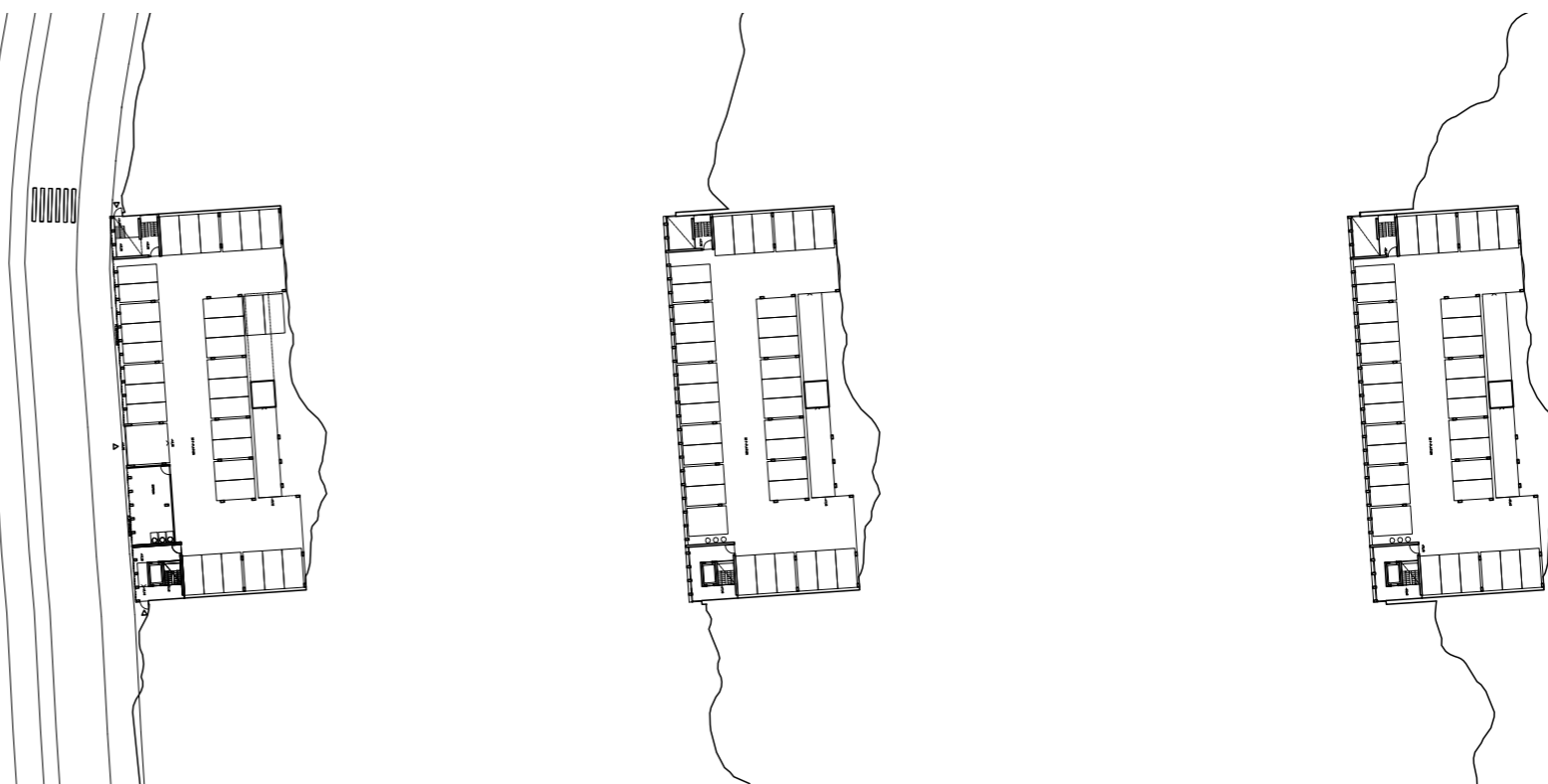
## BILPARKERING

Med infart direkt från Oxelvägen tillskapas ungefär 100 uppställningsplatser för bilar fördelade på tre plan i ett parkeringsgarage. Parkeringsgaraget görs tillgängligt från den övre gårdsmarken med hjälp av både hiss och trappa.

Parkeringshuset kompletteras med utvändiga uppställningsplatser för handikappfordon väl integrerade i den fysiska miljön i nära anslutning till bostadshusens entréer.



uppställningsplatser för handikappfordon, 3 platser  
Skala 1:1000 (A3)



parkeringsgarage, ca 100 platser fördelade på 3 plan  
Skala 1:1000 (A3)

## BYGGNADSUTFORMNING

### FASADER

Bostadshusens byggs med en prefabstomme som putsas på plats i ljus kulör. Fönster kopplas visuellt parvis genom att fasadfält mellan öppningarna målas blanka i avvikande kulör i kontrast med övriga ytor som lämnas matta.

### ENTRÉER

Entréerna är centralt placerade och indragna i huskropparna. De accentueras dessutom genom att den yttre delen av entréelementet avviker i kulör. Entrénischernas inre väggar bekläds med trä medan entrépartiet är helt uppglasat.

### FÖNSTER

Fönstren har ljus kulör och placeras något indragna i fasadlivet, vilket ger ett uttryck av hål i mur.

### BALKONGER

Balkongerna är placerade i husens fyra hörn och integrerade inom huskroppen. Balkongbjälklagets horisontella ytor samt öppna räcken i smide målas i kulör lika fasad.



räcken, fasadkulör  
Strandparken, Älta



lamellhus, Stensö



indragen entré, Zürich



## BULLERSKÄRMANDE ÅTGÄRDER

Utredningen visar att riktvärden för trafikbuller utomhus uppfylls enligt detaljplanen under förutsättning att räcket på terrassen utformas tätt, föreslagsvis med glas.

## GARAGET

Avsikten är att garagets fasad ut mot Oxelvägen skall utformas med en öppen och luftig karaktär för att åstadkomma en ljus och trygg parkeringssituation för de boende.

Genom att placera trapporna i fasad och låta trapphusen framträda som egna objekt förkortas garagets upplevda längd. De luftiga uppglasade trapphusen gestaltas med färg för att förbipasserande skall mötas av ett varmt uttryck och ramar in en fasad av screentryckt glas.

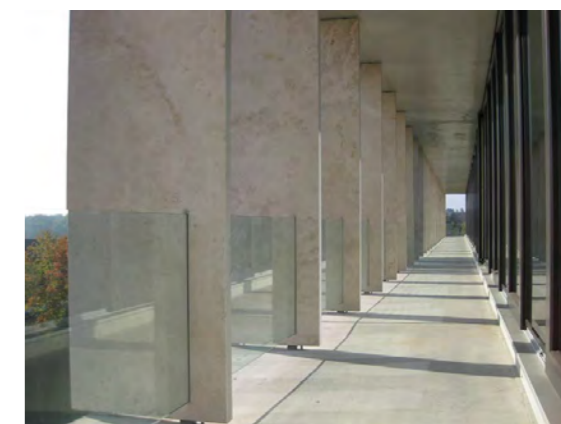
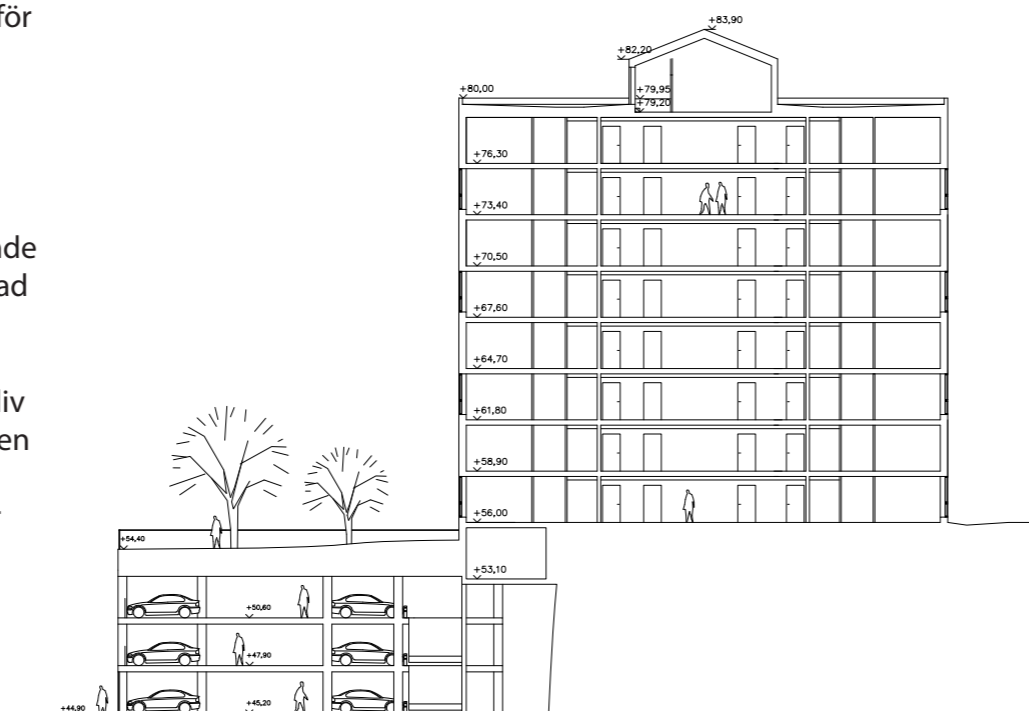
Entréerna förläggs mot Oxelvägen för att ge gatan liv och rörelse samt för att öka den upplevda tryggheten för de som nyttjar dem. Fasaderna längs gatan bryts upp av träklädda nischer med sittmöjlighet, som en inbjudande gest till omgivningen.

På de två övre våningsplanen exponeras två pelarsystem. Det ena hanterar garagets vertikala laster och det andra fungerar som avkörningsskydd. Pelarsystemen placeras i samma liv och har även samma dimensioner men förskjutna mellan våningsplanen. Mellan pelare/avkörningsskydd placeras ett inifrån screentryckt glas. För att uppnå ytterligare variation placeras glaset i olika liv.

Kvällstid ändras byggadens karaktär. De ljussatta trapphusen signalerar byggnaden på håll och de träklädda nischerna belyses för att möta den gående i en mänsklig skala.

Screentryckt glas möjliggör intressanta skillnader i byggnadens uttryck över dygnet. Dagtid framträder glasets motiv tydligt medan byggnadens insida träder fram på kvällen genom användande av god belysning. Denna effekt är lika slående sommar som vinter.

Avsikten är att låta en konstnär, eventuellt med Älta anknytning, ta sig an formgivningen av screentrycket på glaset.







21 juni kl 16 nuläge NO



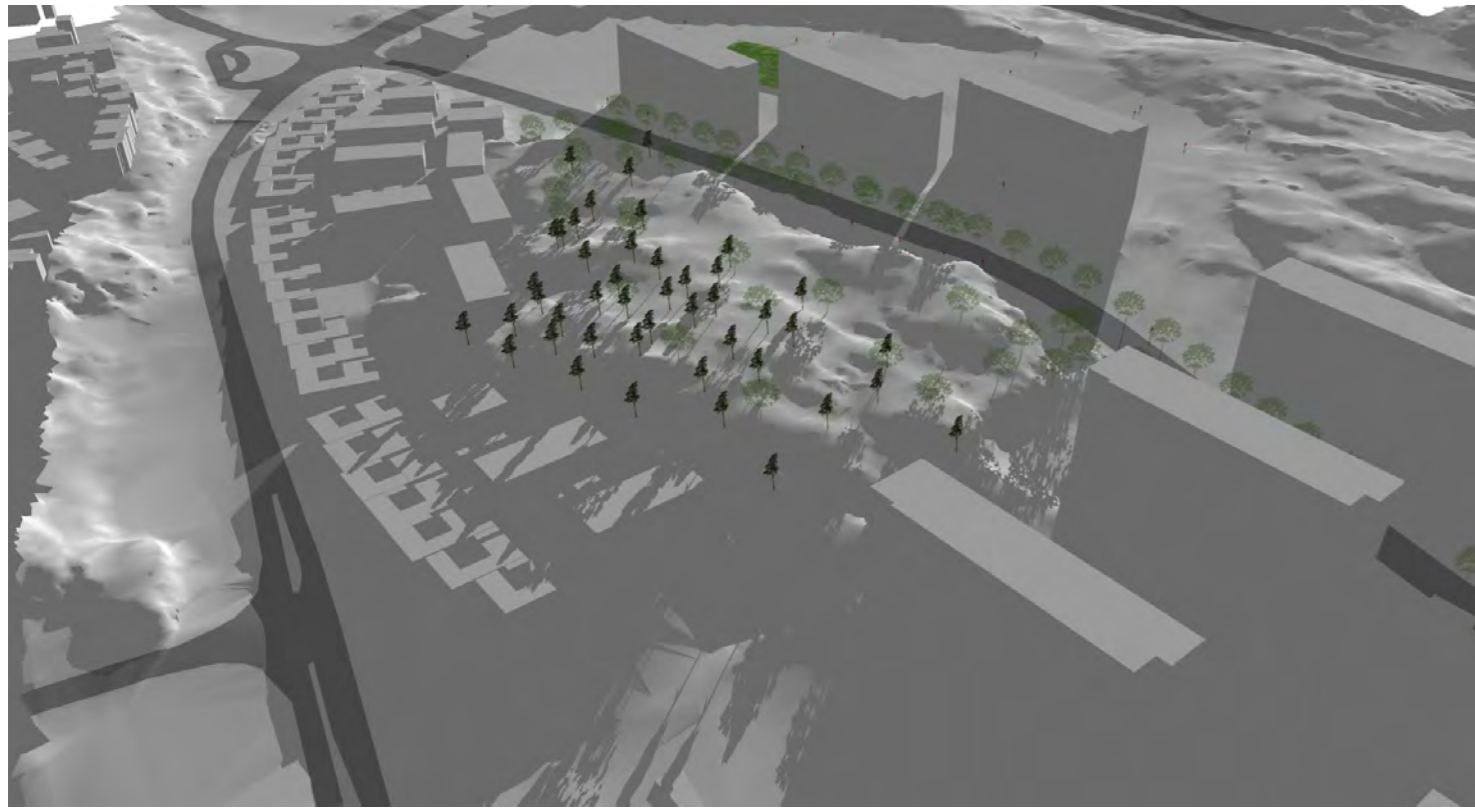
21 juni kl 16 NO



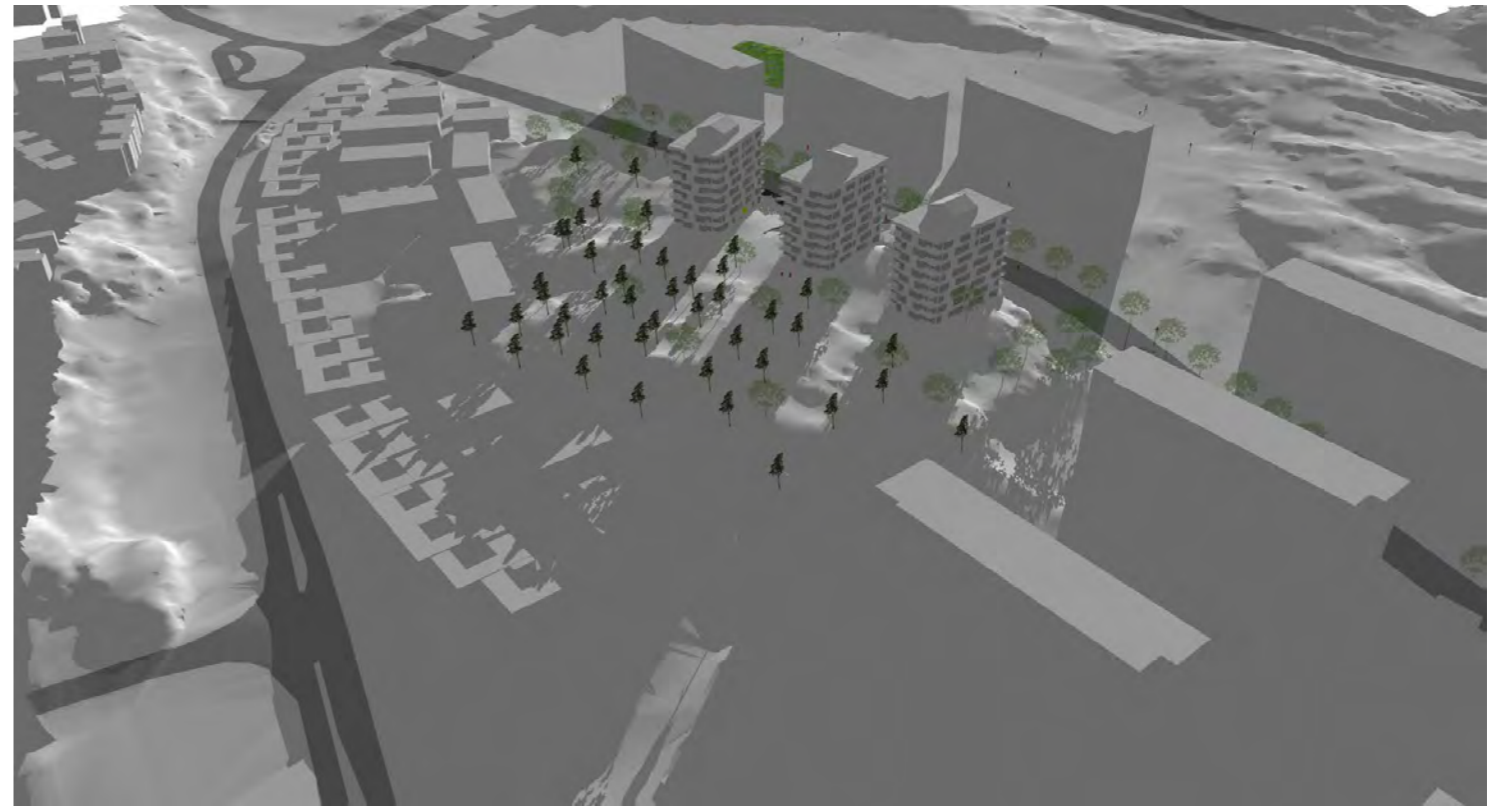
21 juni kl 16 nuläge SO



21 juni kl 16 SO



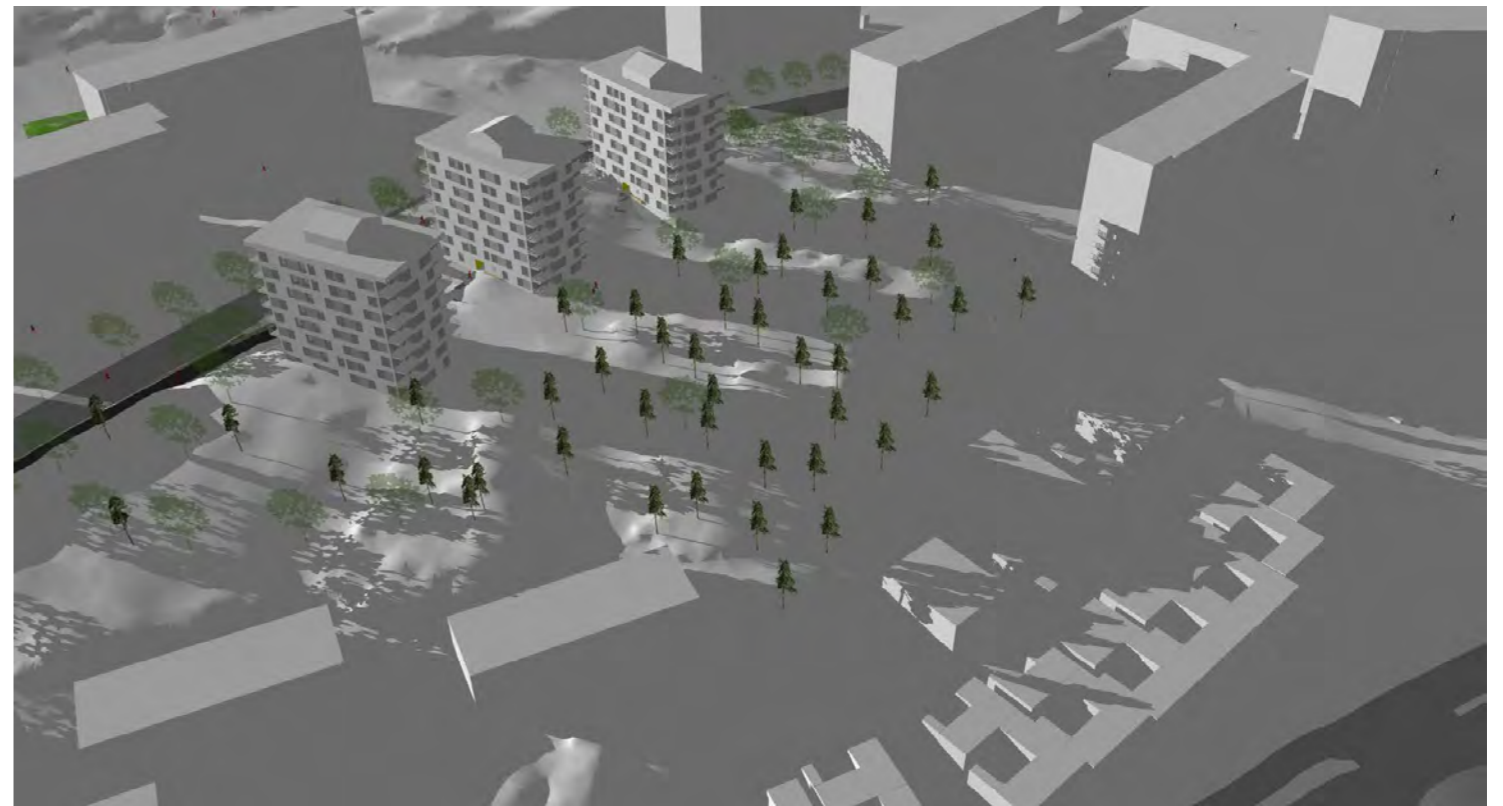
21 mars kl 16 nuläge NO



21 mars kl 16 NO



21 mars kl 16 nuläge SO



21 mars kl 16 SO

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 265

Dnr KFKS 2013/673-256

## Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden, Saltsjöbaden

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:523, 26:526, 26:528, 26:549, 26:558, 26:575, 26:576, 26:578, 26:583, 26:585, 26:596, 26:598 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

### Ärende

Omreglering av tomträttsavgäld för de 12 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

### Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 18 november 2013

Bilaga 1 Karta

### Beslutsgång




Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”Den kraftiga höjning som nu föreslås av tomträttsavgälderna aktualiserar problemet med tomträttsupplåtelse för småhus. Enligt Centerpartiets uppfattning bör frågan om friköpspriset aktualiseras inför nästkommande mandatperiod. Det bästa vore att en plan tas fram för avveckling av tomträttssystemet för småhus. Det är svårt att se vitsen med att skattebetalarna ska äga tomten som småhusägaren har sitt hus på.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden, Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:523, 26:526, 26:528, 26:549, 26:558, 26:575, 26:576, 26:578, 26:583, 26:585, 26:596, 26:598 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

### Sammanfattning

Omreglering av tomträttsavgäld för de 12 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

### Ärendet

De ovanstående 12 fastigheterna är bebyggda med radhus och upplåttna med tomträtt med startdatum för den första avgäldsperioden den 21 juni 1974. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 31 maj 2015. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 31 maj 2014.

Med hänsyn till fastigheternas marktaxeringsvärden och vid jämförelse av tidigare försäljningar i området samt att den nu gällande avgäldsräntan är 3,25 %, kan avgälden beräknas till ca 50 000 kr/år och fastighet. Avdrag har då gjorts med sedvanliga 10 % för trädgårdsanläggningar.

Med hänsyn dels till osäkerheten att bedöma värdeutvecklingen fram till omregleringstidpunkten och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser mark- och exploateringsenheten att man ej skall ta ut högsta möjliga avgäld.



Dessutom anser enheten att avgälderna i denna omreglering i möjligaste mån skall anpassas till de avgäldshöjningar som beslutades för liknande områden under åren 2009-2013.

Därför föreslås att den årliga avgälden bestäms till 25 500 kr/år och fastighet fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 29 oktober 2007, § 217 om försäljning av småhustomträtter. Beslutet innebär att ägare av småhustomträtter tillsvidare kan friköpa sina tomträtter till 50% av marktaxeringsvärdet.

Förslaget har skickats ut till tomträttsinnehavarna för kännedom och för eventuella synpunkter.

## **Bilagor**

Bilaga 1      Karta

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 255

Dnr KFKS 2013/231-219

## Strukturplan för västra Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### Ärende

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktigaste strategier. För närvarande pågår arbete med flera detaljplanprogram, planering för tunnelbana och förlängning av tvärbanan. Den övergripande strukturplanen ger en helhetsbild, men ska inte ses som en färdig plan utan som en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. Strukturplaneringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras. Strukturplanen bör utvecklas till något som påminner om "gamla tiders stadsplan" med bebyggelsekvarter och allmänna platser. En sådan plan bör kompletteras med en stadsbyggnadsidé som bygger på den vision som vuxit fram under höstens omfattande dialogarbete. Med detta som grund är det lättare att på ett positivt sätt hantera olika typer av planeringsinitiativ och projektidéer.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Övergripande strukturplan för västra Sicklaön




### Yrkanden

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

"Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med förslaget, med följande undantag.

1. Områdena som på kartan på s 19 är markerade som "Ev förvandlingsområden på längre sikt" (Nysätra-Trollbo, Vikdalen och Lillängen) är inte aktuella för förtätning utan ska behålla dagens karaktär.

2. Gränserna för kommande naturreservat i Ryssbergen är inte fastställda och därmed inte heller omfattningen av eventuell bebyggelse norr om Värmdöleden. Den frågan avgörs i ett senare skede.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

3. Planeringen ska utgå från att Saltsjöbanan ska fortsätta i sin nuvarande sträckning till Slussen och inte konverteras till tvärbana.

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S), att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### Beslutsgång

Med avslag på Mats Gerdaus yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens yrkande att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### Protokollsanteckningar

Hans Peters lät för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.




Bilaga 1

Mats Gerdau lät för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”Förslaget till strukturplan är genomarbetat och bra och bör i stora stycken ligga till grund för den vidare planeringen. Vi har endast mindre förslag till förändringar och det berör Ryssbergen, villaområdena som gränsar till den tätare bebyggelsen och Saltsjöbanan. Vi instämmer i att de förslag som ska utredas vidare är mycket angelägna, det gäller inte minst att få fram en gemensam stadsbyggnadsstrategi och hur kopplingen mellan Planlavägen och Värmdövägen ska lösas.

I Alliansens förslag till budget för 2014-2016 finns 30 miljoner kronor avsatta för det fortsatta arbetet med att bygga stad i Nacka. Vi vill erinra om att Socialdemokraterna i sitt budgetförslag ville ta bort 24,5 Mkr av dessa.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



## Bilaga 1

Protokollsanteckning ärende 5 Strukturplan för Västra Sicklaön  
Hans Peters (C) för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp

### Protokollsanteckning

Trevlig skrift

Det är en mycket bra och trevlig skrift som tagits fram där Nacka kommuns planer för Nacka stad redovisas på ett sympatiskt och trevligt sätt. Det framgår helt klart att Nacka kommun vill utveckla en stadsbebyggelse med höga kvaliteter med miljötänkande, kultur, offentlig och kommersiell service, grönytor och parker.

#### Stadskvarter med hög kvalitet

Från Centerpartiets sida vill vi poängtera att delar av ny bebyggelse bör ske i form av stadskvarter, tex liknande Hammarby Sjöstad eller Stockholms innerstad. Man vet att boende i sådan miljö klassas högt och efterfrågas av många människor. Därför är det också mycket viktigt hur de blivande husen gestaltas. Området mellan Nacka Forum via Nacka Stadshus och Nacka gymnasium bör kunna studeras för sådan bebyggelse. Även området i och runt Sickla köp kvarter bör kunna bli aktuellt i ett sådant sammanhang. Därför bör man i pågående planarbete för Kyrkviken/Planiaområdet ta upp överläggningar med Atrium Ljungberg AB om Sickla köp kvarter och särskilt den stora parkeringen vid ICA kvantum i syfte att möjliggöra bebyggelse i stadskvarter också där.

#### Bygg stad, men varsamt!

Men det är också viktigt att påpeka att Västra Sicklaön redan nu till stora delar är bebyggt och många bostadsområden har vuxit fram successivt under en längre tidsperiod. Detta måste beaktas och hanteras med varsamhet när det gäller förtätning och nytillkommande bebyggelse. Det får inte bli så att varenda grönplätt i uppvuxna trädgårds- och parkmiljöer blir föremål för exploatering. Då riskerar vi att få försämrade miljöer i dessa områden, t.ex. Finntorp, Alphyddan, Ekudden, Järla sjö, Jarlaberg, Storängen och Lillängen. Även i en tät och blandad stad måste det finnas grönytor och parker för att skapa god livskvalitet för de boende.

#### Saltsjöbanan till Slussen

I strukturplanen redogörs för en större utmaning, nämligen den hur barriäreffekt som Saltsjöbanan skapar längs Värmdövägen mellan Saltsjö Järla och Sickla station, ska lösas. Det är vår bestämda uppfattning att Saltsjöbanan ska fortsätta att fungera som järnväg och att den ska gå ända in till Slussen även när Nacka bygger stad. Den ska inte konverteras till spårväg. Den troligaste och rimligaste åtgärden är att sänka ner järnvägen på vissa sträckor och även däcka över den där så behövs, som t.ex. vid korsningen Värmdövägen – Planlavägen.

### Ryssbergen naturreservat

Vi vill också påpeka att kommunfullmäktige beslutat att Ryssbergen ska göras till naturreservat. Dock måste reservatets gränser fastställas, vilket ännu inte skett. Det är viktigt att den frågan löses så snart som möjligt.

### Ytor för idrott

Vidare måste man tänka in ytor för idrott, inte minst spontanidrotten när vi planerar ny bebyggelse. Det är också viktigt för livskvalitet och inte minst folkhälsan. Det gäller också att ha god närbarhet och tillgänglighet till grönområden och naturreservat.

### Väder och vind har betydelse

Till sist, Sverige är ett mörkt land under vinterhalvåret och vi har ett övervägande lågtryckbetonat klimat. Lågtryck betyder blåst. Vid vintersolståndet i december står solen i Nacka lågt, ynka 7,3 grader som maximum över horisonten. Från Centerpartiets sida är dessa betingelser något som vår bebyggelse måste anpassas till. Därför måste man tänka så att man utformar bebyggelse så att blåsten dämpas och att man undviker bebyggelse som kastar långa skuggor och förmörkar för redan befintlig bebyggelse.

Kommunstyrelsen

## Strukturplan för västra Sicklaön

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att den övergripande strukturplanen ska vara en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen på västra Sicklaön.

Kommunstyrelsen ger planenheten i uppdrag att tillsammans med exploateringsenheten, trafikenheten och stadsarkitekten utveckla strukturplanen, ta fram en stadsbyggnadsidé, samt genomföra kompletterande utredningar i enlighet med tjänsteskrivelsen.

### Sammanfattning

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktigaste strategier. För närvarande pågår arbete med flera detaljplanprogram, planering för tunnelbana och förlängning av tvärbanan. Den övergripande strukturplanen ger en helhetsbild, men ska inte ses som en färdig plan utan som en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. Strukturplaneringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras. Strukturplanen bör utvecklas till något som påminner om "gamla tiders stadsplan" med bebyggelsekvarter och allmänna platser. En sådan plan bör kompletteras med en stadsbyggnadsidé som bygger på den vision som vuxit fram under höstens omfattande dialogarbete. Med detta som grund är det lättare att på ett positivt sätt hantera olika typer av planeringsinitiativ och projektidéer.

### Ärendet

#### Bakgrund

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktigaste strategier. Den täta staden erbjuder lösningar på flera av de utmaningar som Nacka står inför. Här skapas förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Det finns stora möjligheter att skapa en attraktiv och hållbar byggd miljö med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner. Enligt de senaste prognoserna skulle ca 13500 nya bostäder och drygt 16000 nya arbetsplatser kunna tillkomma i området fram till 2030.



På västra Sicklaön pågår ett stort antal projekt. Planering av Kvarnholmen sker fortlöpande med ett antaget detaljplanprogram som stöd. Detaljplaneprogram har påbörjats för Henriksdal, Planiaområdet, och Nacka Strand. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fattat beslut om att arbetet med fördjupad översiktsplan för centrala Nacka slutförs i form av ett detaljplaneprogram. Samtidigt pågår en förstudie för tunnelbana till Nacka och ett planarbete för förlängning av tvärbanan till Sickla.

I arbetet med varje enskilt projekt väcks frågor som berör västra Sicklaön i sin helhet och som därmed inte kan lösas i varje enskilt projekt. Gång på gång, inte minst i samband med den politiska hanteringen av de pågående projekten, har behovet blivit tydligt av en övergripande struktur, en helhetsbild över västra Sicklaön. Av den anledningen beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2013-04-23 att en strukturplan för västra Sicklaön skulle tas fram.

### **Övergripande strukturplan för västra Sicklaön**

Strukturplaneringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras. Den övergripande strukturplanen ska därför inte ses som en färdig plan utan som en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen på västra Sicklaön.

Ett avsnitt behandlar strukturplanens utgångspunkter. Dels behöver vi svara på frågan om vad vi menar med en tät och blandad stad, dels måste vi definiera vilka kvalitéer som kan tas tillvara och vilka svårigheter som finns med att uppnå målet. Slutligen beskrivs ett antal principiella strategier och åtgärder för hur en tät och blandad stad kan skapas.

Den översiktliga strukturplanen redovisar bebyggelsestruktur, övergripande trafiksystem och viktiga rörelsestråk, viktiga kopplingar och noder samt den övergripande grönsstrukturen. Frågor som rör tekniska system och offentlig service av olika slag behandlas i texten för att visa på behovet. Det har däremot inte bedömts meningsfullt att i dagsläget lägga in exempelvis skolor eller återvinningscentraler på kartan.

### **Utvecklad strukturplanering och stadsbyggnadsidé**

På våren 2014 har höstens visionsarbete sammanställts och arbetet med detaljplaneprogrammen för Henriksdal, Planiaområdet, Nacka strand och centrala Nacka hunnit betydligt längre. Det är då nödvändigt att gå ett steg längre i strukturplaneringen. Arbetet bör resultera i något som påminner om "gamla tiders stadsplan". Det innebär en redovisning av bebyggelsekvarter och allmänna platser samt en skiss av möjliga bebyggelselägen. En sådan plan skulle ge en tydligare bild av vilken stad vi eftersträvar och den kan med fördel kompletteras med någon form av stadsbyggnadsidé med fokus på känslan i staden, gestaltningen och dess funktion. Stadsbyggnadsidén bör bygga på den vision som vuxit fram under höstens omfattande dialogarbete. Med en sådan plan och stadsbyggnadsidé som grund är det mycket lättare att på ett positivt sätt hantera olika typer av planeringsinitiativ och projektidéer.

Stadsbyggnadsvisionen och detaljplaneprogrammen kommer till stor utsträckning ligga till grund för en utvecklad strukturplanering. Det finns emellertid vissa frågor som hamnar utanför dessa programområden, men som snarast kräver ytterligare utredning för att vi ska kunna gå vidare med att bygga stad i Nacka:

- **Sicklas koppling till Sjöstaden och Svindersviken.** I Sickla pågår planarbete för tvärbanans förlängning till Sickla station och för bostäder på Nobelberget. Positivt planbesked är lämnat för en fastighet vid Sicklavägen. När tunnelbanan kommer blir området kring Sickla station en av de mest betydelsefulla knutpunkterna på västra Sicklaön och utformningen av det offentliga rummet kommer att bli mycket viktig. En fördjupning av strukturplanen skulle kunna definiera allmänna platser och en övergripande idé för kvartermark samt redovisa förslag till hur kopplingarna till Sjöstaden och Svindersviken kan bli bättre.
- **Värmdöleden.** Värmdöleden är en kraftig barriär som skär igenom Sicklaön. Det finns flera olika sätt att minska barriäreffekterna. Idag skulle vi inte bygga en trafikled på detta sätt, utan istället sannolikt förlägga den helt i tunnel. En översiktlig kostnadsbedömning för en Värmdöled helt i tunnel, samt för olika typer av överdäckningar, ekodukter eller passager under leden bör därför göras. Samtidigt kan eventuella utbyggnadsmöjligheter för bostäder och verksamheter studeras.
- **Värmdövägen, Saltsjöbanan och Järlaleden.** Värmdövägen och Saltsjöbanan utgör idag ett brett trafikområde och en barriär i strukturplaneområdet mitt. Detta område bör studeras i hela sin längd. Studien bör innehålla analys av konsekvenser och möjligheter i alternativa lösningar som kortad, omlokaliserad, konverterad eller upplyft Saltsjöbana. Den ska även undersöka möjligheten att i framtiden ta bort eller göra om Järlaleden till en stadsgata. I utredningen ska såväl trafikkapacitet, exploateringsmöjligheter som utformning belysas.
- **Genomförande och utbyggnadsordning.** Vi står inför en utbyggnad av 13500 bostäder och 16000 arbetsplatser på västra Sicklaön fram till 2030. Samtidigt pågår flera infrastrukturprojekt som berör området. Det finns flera aspekter på utbyggnadsordningen. Den kommunala exploateringsekonomi är av mycket stor betydelse. Utbyggnadsordningen påverkas också av risken för trängsel i trafiken innan tunnelbanan finns på plats och de begränsade etableringsytorna som finns i en redan bebyggd miljö. Det är därför viktigt med en övergripande genomförandeplan med preliminär etappindelning av olika byggnads- och infrastrukturprojekt. En plan för trafikstrukturen behöver tas fram för att kunna säkerställa tillgänglighet samt nödvändiga framkomlighets- och transportmöjligheter.

### **Andra pågående projekt med koppling till strukturplanen**

Teknikprocessen genomför inventeringar av befintlig teknisk infrastruktur på västra Sicklaön för att kommunen ska vara väl förberedd inför kommande stadsbyggnadsprojekt. I samband med detta genomförs även en övergripande dagvattenutredning med flödesberäkning. Som ett led i cykelplan för Nacka genomförs en planering för ombyggnad av huvudcykelstråket längs Värmdövägen. Ett förslag till ny parkeringsstrategi är också under behandling



Projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka” som genomförs under perioden 2013-2014 har utvecklat en modell för hur en intressentanalys kan genomföras. Modellen är möjlig att tillämpa på Staden i Nacka och genomförs förslagsvis med fem workshops under våren 2014. Intressenter är boende och verksamma inom området samt Nacka kommuns tjänstemän och politiker. Målet är att säkerställa en strategiskt planerad grön- och blåstruktur.

### **Ekonomiska konsekvenser**

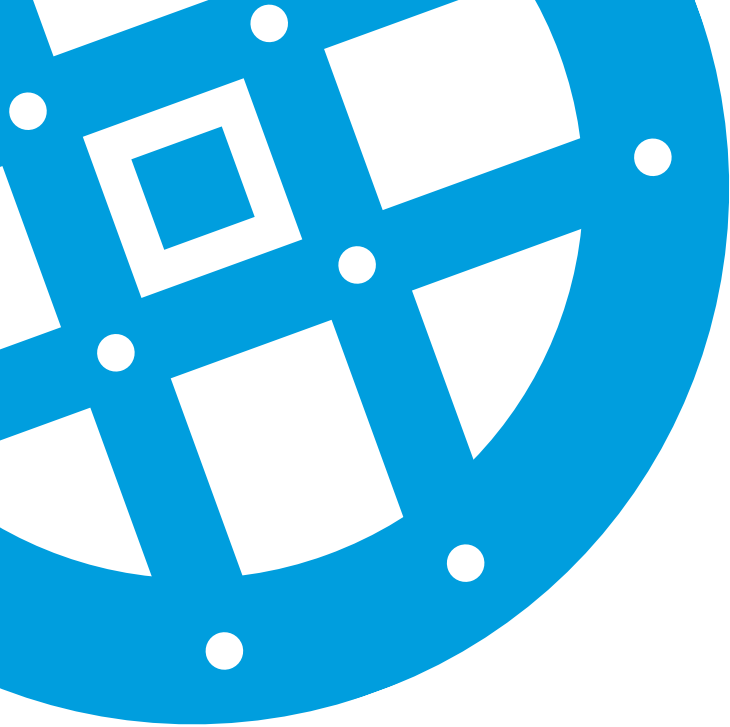
Arbetet med strukturplanen finansieras via stadsbyggnadsprojektet 9230 Nacka stad. Kostnaderna för den utvecklade strukturplanen och stadsbyggnadsidéen beräknas till 850 000 kronor inklusive de kompletterande utredningar som är nödvändiga för en utvecklad strukturplan.

### **Bilagor**

Övergripande strukturplan för västra Sicklaön.

Andreas Totschnig  
Planchef

Sven Andersson  
Översiktsplanerare



# ÖVERGRIPANDE STRUKTURPLAN FÖR VÄSTRA SICKLAÖN

DECEMBER 2013



## NACKA BYGGER STAD

Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 20-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka.

Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser- till förtätning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att vara, verka och bo. Självklart vill vi att du som bor eller verkar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande



### Medverkande

Den övergripande strukturplanen har tagits fram av planenheten i samarbete med mark- och exploateringsenheten, trafikenheten och natur/parkenheten samt kommunens stadsbyggnadsstrateg och stadsarkitekt.

Illustrationsmaterial har tagits fram av BSK Arkitekter och Sweco för program för Nacka strand och Planiaområdet och av Testbed studio, ÅWL Arkitekter samt Emma Färje Jones, Jerk Allvar och Daniel Sandberg, Nacka kommun.

### Produktion

Nacka kommun, planenheten

### Foto

Om inget annat angivits är bildkällan planenheten genom Sven Andersson, Per Wilhelmsson, Jenny Nagenius, Emma Färje Jones, Johan Aspfors eller exploateringsenheten Bastian Vreede, Nacka kommun



# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4
INLEDNING OCH BAKGRUND.....	6
STRUKTURPLANENS UTGÅNGPUNKTER.....	8
STRUKTURPLANENS INNEHÅLL.....	18
UTVECKLAD STRUKTURPLAN..... OCH STADSBYGGNADSIDÉ	24

## SAMMANFATTNING

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktigaste strategier. Den täta staden erbjuder lösningar på flera av de utmaningar som Nacka står inför. Här skapas förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Det finns stora möjligheter att skapa en attraktiv och hållbar byggd miljö med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner. Enligt de senaste prognoserna skulle ca 13 500 nya bostäder och drygt 16 000 nya arbetsplatser kunna tillkomma i området fram till 2030.

På västra Sicklaön pågår arbetet med flera detaljplaneprogram. Samtidigt pågår en förstudie för tunnelbana till Nacka och ett planarbete för förlängning av tvärbanan till Sickla. Det finns ett stort behov av en helhetsbild, vilken bland annat skapas med hjälp av denna övergripande strukturplan. Strukturplaneringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras. Detta dokument ska därför inte ses som en färdig plan utan som en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen på västra Sicklaön.

Ett avsnitt behandlar strukturplanens utgångspunkter. Dels behöver vi svara på frågan om vad vi menar med en tät och blandad stad, dels måste vi definiera vilka kvalitéer som kan tas tillvara och vilka svårigheter som finns med att uppnå målet. Slutligen beskrivs ett antal principiella strategier och åtgärder för hur en tät och blandad stad kan skapas.

Den övergripande strukturplanen redovisar bebyggelsestruktur, övergripande trafiksystem och viktiga rörelsestråk, viktiga kopplingar och noder och den övergripande grönstrukturen. Frågor som rör tekniska system och offentlig service av olika slag behandlas i texten för att visa på behovet. Det har däremot inte bedömts meningsfullt att i dagsläget lägga in skolor eller återvinningscentraler på kartan.

I slutet av dokumentet redovisas ett antal frågor som måste utredas djupare för att planeringen av västra Sicklaön ska kunna gå vidare. När dessa frågor är utredda, höstens visionsarbete har sammanställts och arbetet med detaljplaneprogrammen har hunnit längre är det nödvändigt att gå ett steg längre i strukturplaneringen. Arbetet bör resultera i något som påminner om "gamla tiders stadsplan". Det innebär en redovisning av bebyggelsekvarter och allmänna platser samt en skiss av möjliga

bebyggelselägen. En sådan plan skulle ge en tydligare bild av vilken stad vi eftersträvar och den kan med fördel kompletteras med någon form av stadsbyggnadsidé med fokus på känslan i staden, gestaltningen och dess funktion. Med detta som grund är det lättare att på ett positivt sätt hantera olika typer av planeringsinitiativ och projektidéer.



## INLEDNING OCH BAKGRUND

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”. Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier. Nacka har trots sina drygt 93 000 invånare idag ingen riktig kärna med den blandning av funktioner och det urbana liv som kännetecknar en stad.

Den täta staden erbjuder lösningar på flera av de utmaningar som Nacka står inför. Här skapas förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Det finns stora möjligheter att skapa en attraktiv och hållbar byggd miljö med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi också spara orörda grönområden i andra delar av kommunen trots ökad befolkning. En förtätning på Sicklaön stämmer även överens med regionplanens mål för västra Sicklaön som en del av den centrala regionkärnan. Enligt de senaste prognoserna skulle ca 13 500 nya bostäder och drygt 16 000 nya arbetsplatser kunna tillkomma i området fram till 2030.

På västra Sicklaön pågår ett stort antal projekt. Planering av Kvarnholmen sker fortlöpande med ett antaget detaljplaneprogram som stöd.

Detaljplaneprogram har påbörjats för Henriksdal, Planiaområdet, och Nacka Strand. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fattat beslut om att arbetet med fördjupad översiktsplan för centrala Nacka slutförs i form av ett detaljplaneprogram. Samtidigt pågår en förstudie för tunnelbana till Nacka och ett planarbete för förlängning av tvärbanan till Sickla.

I arbetet med varje enskilt projekt väcks frågor som berör västra Sicklaön i sin helhet och som därmed inte kan lösas i varje enskilt projekt. Gång på gång, inte minst i samband med den politiska hanteringen

av de pågående projekten, tydliggörs behovet av en övergripande struktur, en helhetsbild över västra Sicklaön. Helhetsbilden skapas bland annat med hjälp av denna övergripande strukturplan. Strukturplaneringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras utifrån hur arbetet med detaljplaneprogram, detaljplaner och andra studier fortskrider. Detta dokument ska därför inte ses som en slutgiltig plan utan som en redovisning av läget för den övergripande planeringen och som en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen på västra Sicklaön.



Pågående programarbeten

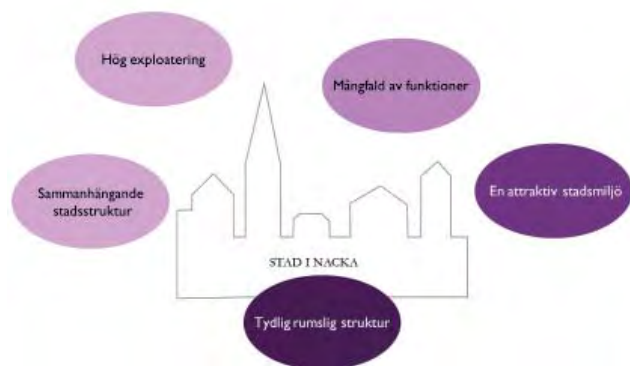


Ortofoto över västra Sicklaön.

## STRUKTURPLANENS UTGÅNGSPUNKTER

### VAD MENAR VI MED TÄT OCH BLANDAD STAD?

*I enlighet med översiktplanens strategi ska vi bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Ett första steg är att definiera vad vi menar med en tät och blandad stad, för att sedan kunna diskutera hur vi ska gå till väga för att genomföra strategin. En tät och blandad stad kan ha miljoner invånare, men även många småstäder lever upp till detta begrepp. Många täta och blandade städer har en stor mängd höga hus, medan andra har nästan uteslutande låg och mycket tät bebyggelse. Vissa kriterier är ändå gemensamma för de städer som kan betraktas som täta och blandade och viktiga att ha med sig i en förtätningsprocess.*

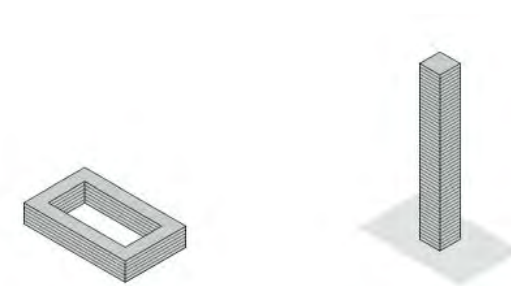


### En attraktiv stadsmiljö

För att vi människor ska trivas i staden måste den upplevas som attraktiv. En del i detta är att arkitekturen och de offentliga platsernas utformning tilltalar oss samt att miljön känns trygg. En annan aspekt är en riklig tillgång på mötesplatser i form av torg, caféer, restauranger och parker samt möjligheter till handel och kultur av olika slag.

### Hög exploatering

För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud krävs att det vistas många människor på en relativt liten yta. Den nödvändiga tätheten skapas genom en hög exploatering. Det viktiga för tätheten är just exploateringsgraden, d v s inte bebyggelsens skala och utformning. Exploateringstal används ofta som ett begrepp och mått på hur välutnyttjat ett markområde är. Förenklat är talet relationen mellan den ianspråkstagna markytan och den byggda bruttoarean. Beroende på hur stor markyta man räknar med som ianspråkstagen blir talet olika och måttet bör därför hanteras med en viss försiktighet. Exploateringstalet säger heller inte något om andra mycket viktiga parametrar i en bra stadsmiljö så som hustyper, solförhållanden, funktioner eller storlek på fastigheten.



Slutet kvarter, 6 vån. 200 lgh. Punkthus, 50 vån, 200 lgh (Testbed).



Stadsmiljö i Århus, Danmark.

## En mångfald av funktioner

En stad har ett levande stadsliv såväl dagtid som kvällstid. Detta förutsätter en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, nöjen och möjligheter till rekreation. Särskilt viktig är denna blandning längs stadens huvudstråk, knutpunkter för kollektivtrafiken och de allmänna platserna. En av de allra viktigaste aspekterna är att komplettera med funktioner, boendeformer och service som är underrepresenterade för att öka integrationen och berika stadslivet. Skolor och förskolor samt annan allmän service är funktioner som kräver extra mycket uppmärksamhet för att en god standard och anpassning ska kunna garanteras i den täta staden. Nya, kreativa lösningar behövs som t.ex. samnyttjande av parker, nyttjande av tak mm.



En mindre gata i Sundbyberg med parkering, butiker, kontor och bostäder.



Hornsgatan i Stockholm har en tydlig rumslig struktur och blandade verksamheter och bostäder

## En tydlig rumslig struktur - en förutsättning för livet mellan husen

I en väl fungerande stad är den rumsliga strukturen viktig. Kvarter, gator, torg och parker ska vara definierade så att de blir enkla att överblicka och därmed en tryggare miljö. Det ska vara tydligt vad som är offentliga, halvprivata och privata ytor. Den rumsliga strukturen har också betydelse för stadens orienterbarhet.

## Sammanhängande stadsstruktur

En stad är inte ett antal bebyggelsegrupper som tillsammans innehåller en stor mängd människor, utan en sammanhängande struktur av byggnads-kvarter, gator, torg, platsbildningar och parker. I denna struktur är det gröna lika viktigt som bebyggelse och trafik. Det viktiga är att det upplevs som en sammanhållen helhet. För att erhålla en mer sammanhängande stad är förtätning som minskar barriärer av olika slag avgörande. Det kan innebära att trafikslag behöver integreras för bättre flöden, ödsliga områden fyllas med verksamheter för en tryggare miljö eller att storskaliga vägar byggs om till stadsgator eller överdäckas.

## KVALITÉER ATT TA TILLVARA

*När vi bygger en tät och blandad stad kommer givetvis mycket att förändras och stadsbilden kommer inte att vara densamma. Det är därför viktigt att identifiera de kvalitéer som finns på västra Sicklaön, för att dessa ska kunna tas tillvara i den framtida planeringen. Begreppet ”ta till vara” innebär inte bara att bevara det som finns idag, utan framförallt att utveckla kvalitéerna för den framtida tätare stadens behov.*

### Vattenrummen

Västra Sicklaön är omgiven av vatten. I norr finns det stora vattenrum som utgör farleden in till Stockholm och Svindersviken som skär in i området. I söder ligger Sicklasjön och Järlasjön. De långa stränderna utgör en fantastisk tillgång med mycket stor utvecklingspotential i den framtida staden. Det är ett stort värde ur ett folkhälsoperspektiv att tillgängliggöra och tillvarata vattenrummen på ett bra sätt.

### Kvalitéer i grönstrukturen

När vi bygger stad är det ofrånkomligt att vissa gröna ytor och trädbestånd försvinner. Det är därför extra viktigt att tillvara och utveckla de kvalitéer som finns. Det kan vara ordnande parker som Setterwallska parken eller Svindersvik, men även orörd natur i Ryssbergen eller område lämpade för ekosystemtjänster, exempelvis våtmarker för dagvattenrening. En tätare stad kan även innebära nya små grönområden och mer integrerad grönska då tidigare markparkeringar kan omvandlas till grönområden, gator får nya trädplanteringar och ”pocketparks” kan skapas.

Kyrkviken



Setterwallska parken

### Sicklaöns kulturhistoria

Västra Sicklaön har en lång industriell historia som resulterat i ett rikt utbud av gamla karaktärsskapande industribyggnader. Många av dessa har bevarats och fått ny användning. Ju mer nytt vi bygger desto större betydelse får dessa byggnader för upplevelsen av stadsmiljön. De berättar också om Nackas historia och ger karaktär och kontraster åt staden som helhet. Även variationen av bostadsbebyggelse från olika delar av 1900-talet utgör en del av mångfalden i den attraktiva staden.





Danvikens hospital vittnar om Nackas historia.

### Närheten till den befintliga staden

När det gäller möjligheten att få till stånd en stadsmiljö så har närheten till Stockholms innerstad stor betydelse. Västra Sicklaön är en direkt förlängning av Södermalm och Hammarby sjöstad. Tunnelbanan till Nacka och förlängningen av tvärbanan kommer att göra denna koppling mycket tydligare.

### Terrängens potential för en spännande stad

Terrängen på västra Sicklaön är starkt kuperad med många branta bergsidor, vilket har lett till en utspridd bebyggelsestruktur. Det finns dock många exempel på spännande stadsbebyggelse i kuperade områden och det gäller att se terrängen som en positiv utmaning och inte som ett hinder i den framtida utvecklingen. Terrängen ger t.ex. potential i form av fantastiska utblickar över stadslandskapet.

Exempel på bebyggelse i kuperad terräng, Monaco.



Utsikt från Alphyddans parkområde

## SVÅRIGHETER MED ATT BYGGA EN TÄT OCH BLANDAD STAD PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

*Precis som vi måste definiera kvalitéerna, måste vi i ett tidigt skede klara ut vilka svårigheter som finns med att skapa den täta och blandade stad vi eftersträvar. Dessa svårigheter kan röra den fysiska strukturen i form av befintlig bebyggelse och infrastruktur, men kan även vara av social eller ekonomisk karaktär. Dessutom behöver vi kommunicera och förankra en långsiktig planering där inte minst ansvaret för kommande generationer blir tydligt.*



Topografisk bild över västra Sicklaön.

## Separerade bebyggelseöar

I Nacka finns ingen gammal stadskärna att utgå ifrån. Den kuperade terrängen har som tidigare nämnts skapat separerade öar av bebyggelse utan någon sammanhållen struktur. Att skapa en stad av dessa bebyggelseöar innebär en svårighet men även en utmaning med möjligheter till en spännande stad.



Bebyggelseöar på västra Sicklaön.



Barriärer av olika slag

## Barriärer

På västra Sicklaön finns flera typer av barriärer som försvårar möjligheterna till ett finmaskigt gatunät med många rörelsemöjligheter. Värmdöleden och Saltsjöbanan är tydliga trafikbarriärer men även Värmdövägen, Sicklavägen, delar av Järlaleden har barriäreffekter i nuvarande utformningar. Svindersviken är trots sina stora kvalitéer en form av barriär, liksom de naturområden med bergsbranter som är så talrika på Sicklaön.

## Förortstradition i stadsbyggandet

Det finns en tradition av förortsbyggande i Nacka som skapat miljöer utan samband mellan husen och det offentliga rummet. Även om sentida tillägg många gånger ligger utefter allmänna gator så har entréer vänts bort från gatan, smala oanvändbara gräsremsor tillkommit, och trafikseparering gjort att miljön ändå inte upplevs ha en stadskaraktär.



Smala gräsremsor i gatumiljön på Sickla industriväg och entréer vända bort från den allmänna platsen på Järlaleden.



## Lokal opinion

En stor anledning till att förtäta västra Sicklaön är att utnyttja redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. Detta innebär emellertid att de flesta nybyggen berör människor som redan bor i området och att det finns risk för negativa lokala opinioner när boendemiljöer och boendekvalitéer förändras.

## Likviditeten

När vi bygger stad i Nacka innebär det stora kommunala investeringar i form av infrastruktur, skolor, förskolor, idrottsanläggningar och annat. Det kan därför uppstå svårigheter med den kommunala likviditeten om inte utbyggnaden planeras noggrant.

## HUR SKA VI SKAPA EN TÄT OCH BLANDAD STAD?

*Efter att ha definierat kriterier för en tät och blandad stad, inventerat befintliga kvalitéer och analyserat de svårigheter som finns, är det dags att klara ut vilka verktyg vi har för att förverkliga vår vision för staden på västra Sicklaön. De strategier och åtgärder som beskrivs här ger ingen heltäckande bild av den kommande planeringen, men redovisar några viktiga byggstenar i det framtida stadsbyggandet.*

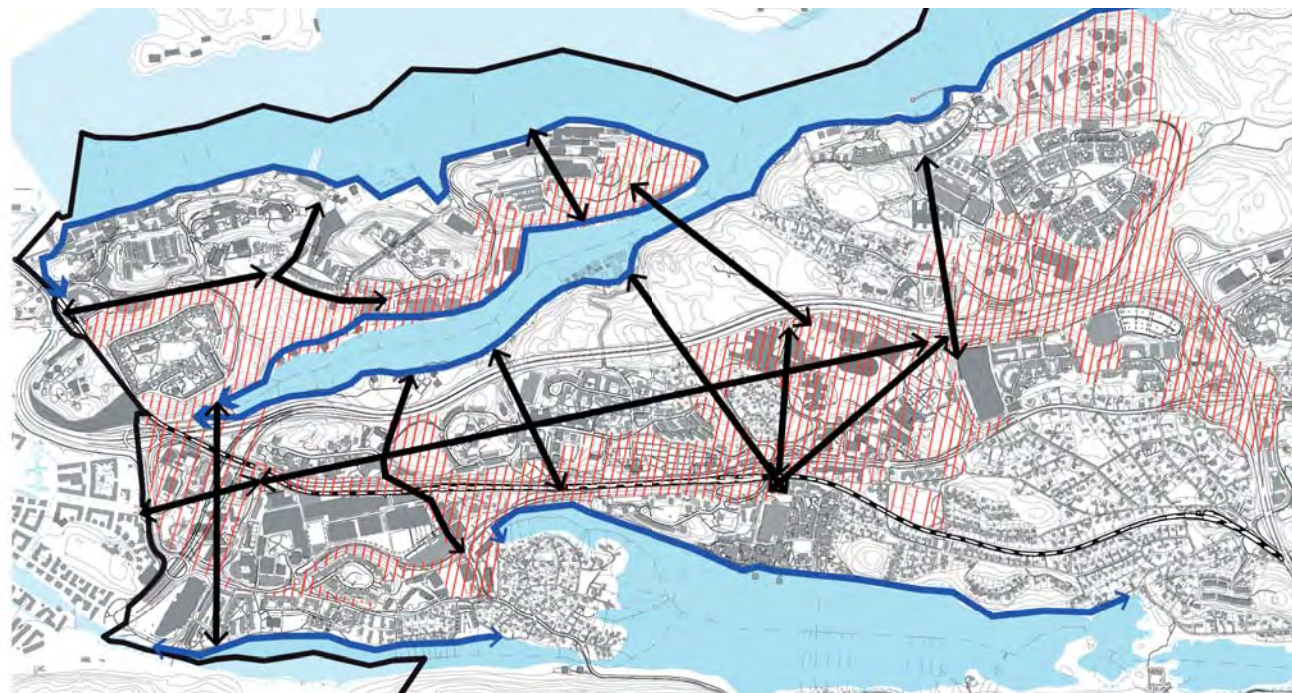
### Skapa kopplingar och förstärka samband

I en stad ska det vara möjligt att enkelt röra sig i ett relativt finmaskigt och attraktivt gatunät. Det är därför viktigt att skapa nya kopplingar, ibland för blandtrafik, ibland för endast gående och cyklister. Det största behovet av nya kopplingar finns i nord-sydlig riktning. Även gröna samband, spridningskorridorer för djur och växter kan i flera fall behöva förstärkas. Ju fler kopplingar och möjligheter till rörelse vi kan skapa desto större är också förtätningspotentialen inom de olika områdena.

### Förtäta och låta bebyggelseöarna växa ihop

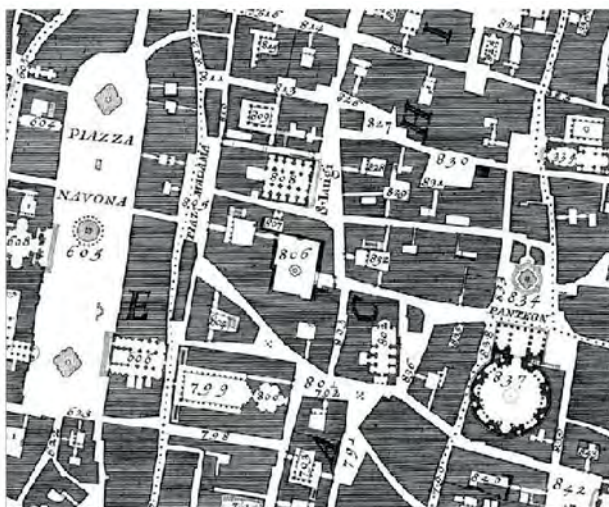
En av de viktigaste delarna i stadsbyggandet är att förtätning läker samman de olika delarna till en helhet. Det innebär att vi i första hand ska bygga på ytor som finns mellan bebyggelse och gator eller mellan olika bebyggelseöar. Förtätningen måste också ske så att negativa effekter undviks.

Viktiga områden och kopplingar för att skapa en sammanhängande stad.



## Gestalta staden utifrån det offentliga rummet

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra planens stomme och inte vara överblivna ytor. Nollis karta över Rom från 1700-talet är en bra illustration av detta tänkande. Det offentliga rummets olika enheter är redovisade, medan byggnadskvarteren endast är skrafferade. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda.



Nollis kartaöver Rom från 1700-talet.



Mariatoget, en omtyckt offentlig plats i Stockholm.

## Skapa attraktiva platser, stråk och boendemiljöer

I en attraktiv stadsmiljö finns alltid speciella platser och stråk där kollektivtrafik, matställen, handel och kulturliv skapar ett livfullt och tryggt stadsliv. På västra Sicklaön gäller det att skapa förutsättningar för ett sådant stadsliv med en mångfald av funktioner som främjar integration och möten mellan människor men också attraktiva boendemiljöer. Ett bra mikroklimat med goda sol- och vindförhållanden är särskilt viktigt på dessa platser.

## Bebyggelsekvarter delas i små exploateringsenheter

Den stenstad som växte fram under 1800-talet hade relativt små exploateringsenheter (tomter med ca 20 meters bredd), vilket skapade en naturlig variation av arkitektur och byggnader. Idag är ofta exploateringsenheterna ett eller flera kvarter. Det är därför viktigt att sträva efter mindre exploateringsenheter så att mångfald i utseende, men också i ägande- och upplåtelseformer får prägla staden i Nacka. Dessutom gynnar mindre enheter små och medelstora byggföretag och konkurrensen på byggmarknaden ökar.



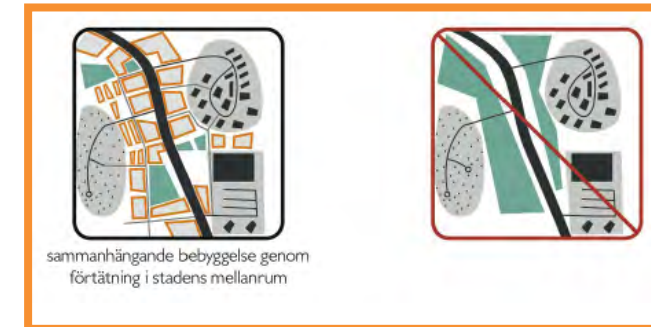
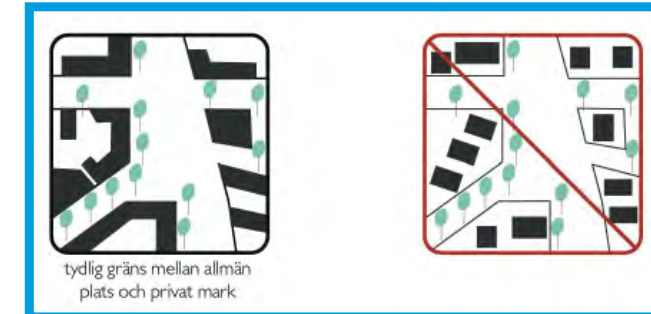
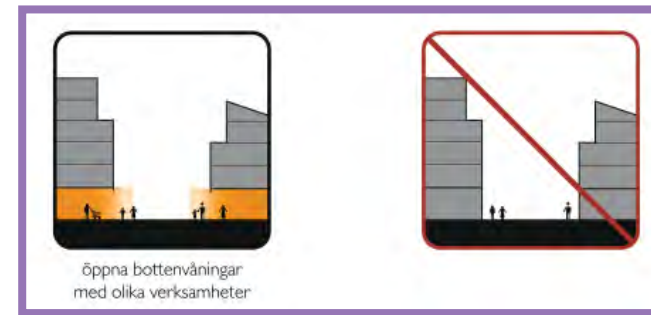
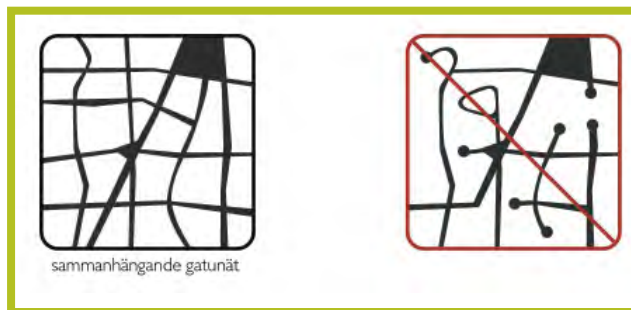
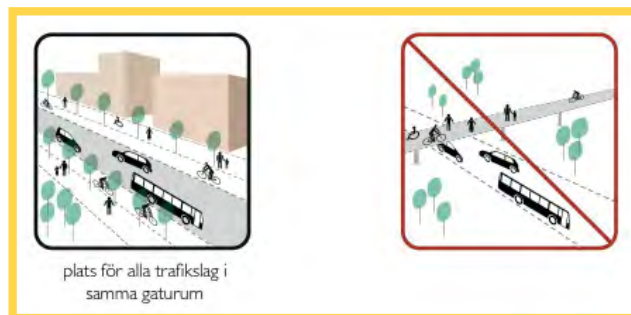
Exempel på mindre exploateringsenheter i Malmö och Amsterdam.

## Värna helheten

Att hålla ihop helhetsbilden är inte enkelt. Stadsbyggande och planering innebär att olika intressen avvägs mot varandra för den bästa helhetslösningen. Dessa får inte pressas till att bli mindre bra kompromisser när tiden är knapp.

## Kommunicera kvalitéerna, samhällsnyttan och den personliga nyttan

För att kunna bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön är det nödvändigt att på ett pedagogiskt sätt kommunicera fördelarna. Det gäller de stads-kvalitéer som uppnås, samhällsnyttan av bostadsbyggandet samt den personliga nyttan av bättre kollektivtrafik, större utbud av affärer och restauranger och en attraktivare stadsmiljö med fler mötesplatser.



## Blandning av funktioner i alla bebyggelsekvarter

Mångfalden av funktioner och boendeformer är som tidigare nämnts avgörande för stadslivet. Detta är naturligtvis viktigast längs centrala stråk och platsbildningar, men i alla bebyggelsekvarter är det viktigt att eftersträva en blandning även om det bara resulterar i någon enstaka lokal i bottenvåningen.

## Hållbara transporter

Tunnelbana till Nacka innebär en kraftig ökning av kollektivtrafikkapaciteten. Samtidigt måste vi fortsätta att utveckla andra trafikslag på ett hållbart sätt och vara tydliga i vår prioritering av de olika trafikslagen. Transportsystemet måste också utformas så att det är tillgängligt och enkelt att använda för alla.

## Skapa yteffektiva lösningar

Innovativa lösningar krävs för att få plats med allt i staden. En flexibel och yteffektiv användning av marken är därför ett måste. Vi behöver hitta former för detta. Några exempel är samnyttjande av parker för allmänhet och förskola, trafikleder som blir stadsgator och frigör utrymme för exploatering samt effektiva parkeringslösningar på höjden och under jord.



En framtida Värmdöväg som stadsgata och sammanlänkande stråk kantad med blandade funktioner (ÅWL)  
Till höger: Värmdövägen idag.



## STRUKTURPLANENS INNEHÅLL

*Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattade 2013-04-23 beslut om att en strukturplan för västra Sicklaön skulle tas fram. Enligt tjänsteskrivelsen skulle strukturplanen innehålla följande punkter:*

- Bebyggelsestruktur
- Övergripande trafiksystem, vägar, kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik
- Viktiga rörelsestråk
- Viktiga kopplingspunkter och noder
- Övergripande grönstruktur

*Under arbetets gång har det också visats sig nödvändigt att behandla frågor om tekniska system samt behov av skolor, förskolor och anläggningar för idrott och fritid.*

### Bebyggelsestruktur

Förslaget till bebyggelsestruktur utgår från den tidigare nämnda principen att förtäta och låta bebyggelseöarna växa ihop. Eftersom målsättningen är att bygga stad med en mångfald av olika funktioner och boendeformer har plankartan ingen uppdelning i bostäder eller arbetsplatser. Största delen av västra Sicklaön är i översiktsplanen redovisad som tät stadsbebyggelse. Ryssbergen är markerade som naturområde, men riktlinjerna anger

att eventuell bebyggelse norr om Värmdöleden ska utredas i samband med naturreservatsbildningen. I strukturplanen är ett område närmast Värmdöleden betecknat som bebyggelseområde. Begreppet ”Nya bebyggelseområden” har använts för de områden som i huvudsak kommer att bebyggas med ny bebyggelse även om de också innehåller viss befintlig bebyggelse som kommer att finnas kvar. De ger även en bild av var det mest omfattande bebyggelsetillskottet kommer.

Beteckningen ”Förtättningsområden” används dels för områden som kommer att bli föremål för ganska omfattande förtätning t ex Nacka strand, dels för områden där en mer måttlig förtätning är aktuell, t ex Finntorp, men även för områden som kan upplevas som i det närmaste färdigbyggda, t ex Järla sjö. Anledningen till att använda samma beteckning är att områdena på sikt bör uppnå ungefär samma täthet och att denna redovisning därför ger en bild av den framtida strukturen.

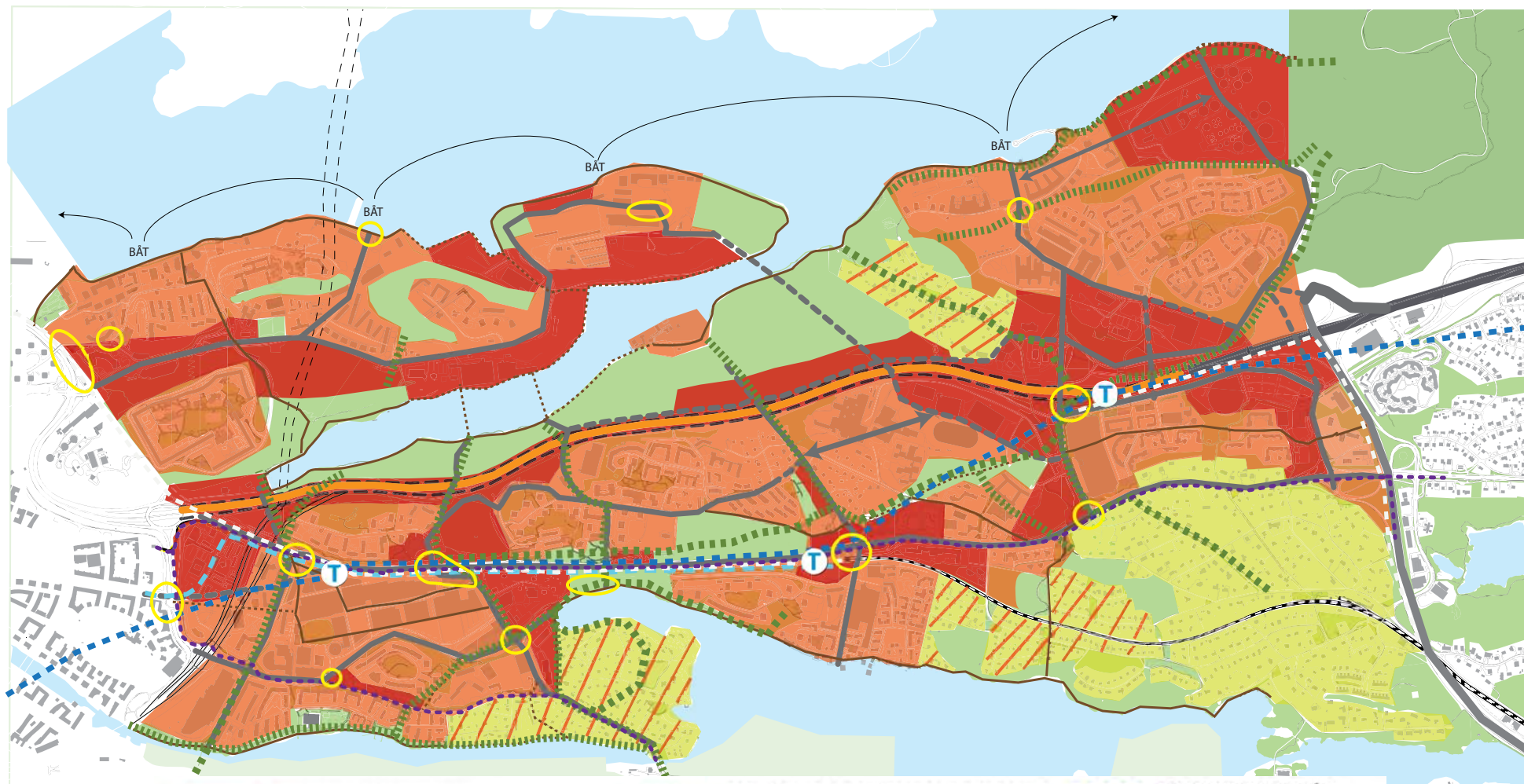
Det är viktigt att komma ihåg att förtättningspotentialen i de olika områdena skiljer sig mycket åt beroende på den ursprungliga karaktären, byggnadsstrukturens nuvarande användning och läget.

De områden som i översiktsplanen är betecknade som gles blandad bebyggelse är här redovisade som ”Områden med viss förtätning”, då vissa kompletteringar kan vara aktuella. Trollebo-Nysätra, Vikdalen och Lillängen har fått tilläggsbetäckningen eventuella fövandlingsområden på lång sikt, då de i framtiden kommer bli mycket centralt belägna områden.

### Övergripande trafiksystem och viktiga rörelsestråk

Strukturplanen redovisar tunnelbanan med sträckning och stationer enligt det förslag som överenskommit i Stockholmsförhandlingen 2013. En framtida förlängning mot Orminge illustreras också. Tvärbanan redovisas med den beslutade förlängningen från Hammarby Sjöstad till Sickla station och med en möjlig förlängning till Saltsjö-Järla station i det fall Saltsjöbanan i framtiden skulle komma att kortas. Saltsjöbanan redovisas med sin nuvarande sträckning, samtidigt som strukturplanen öppnar möjligheten till framtida alternativa lösningar som skulle kunna möjliggöra en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen:





**NYA BEBYGGELSEOMRÅDEN**

**FÖRTÄTNINGSOMRÅDEN**  
(kraftig-mättlig förtätning el. redan täta områden)

**OMRÅDEN M. VISS FÖRTÄTNING**

**STÖRRE GRÖNOMRÅDEN**

**EV. FÖRVANDLINGSOMRÅDEN, LÄNGRE SIKT**

**UTREDNINGSOMRÅDE FÖR EV. EXPLOATERING**  
TUNNEL, ÖVERDÄCKNING, EKODUKT

**GRÖNA SAMBAND REKREATION & BIOLOGISKT**  
(stärkas, utvecklas el. skapas)

**VIKTIGA FÖRBINDELSER/HUVUDSTRÅK**  
(bil, gång & cykel - nya och befintliga)

**VIKTIGA FÖRBINDELSER/HUVUDSTRÅK**  
(gång & cykel - nya och befintliga)

**VIKTIGA PLATSER/KNUTPUNKTER**

**TVÄRBANA**

**TUNNELBANA**

**REGIONALT CYKELSTRÅK**

**KOPPLING BEHÖVER UTREDAS**

**ÖSTLIG FÖRBINDELSE**

**BEFINTLIG VÄGTUNNEL**

**MOTORVÄG**

**SALTSJÖBANAN,**  
TVÅ ALTERNATIV

- *Bytespunkt Järsla* - Saltsjöbanan, tunnelbanan och tvärbanan möts här. Saltsjöbanan har slutstation i Saltsjö-Järsla.
- *Bytespunkt Forum* - Saltsjöbanan dras om till Nacka Forum där byte till tunnelbana sker. Spårområdet genom västra Sicklaön, Lillängen och Storängen omvandlas till cykelstråk eller bebyggs.
- *Bytespunkt Sickla och Järsla* – Saltsjöbanan har slutstation i Saltsjö-Järsla. Tvärbanan har slutstation i Sickla. Ledigt markområde längs Värmdövägen utnyttjas för exploatering.
- *Konverterad Saltsjöbana* – Saltsjöbanan konverteras till tvärbana och fortsätter gå in till Slussen. Plankorsning kan bli möjlig vid Planiavägen.
- *Upplyft Saltsjöbana* – Saltsjöbanan lyfts upp på bro vid Nacka station, vilket möjliggör planskild korsning med Planiavägen.

Tunnelbanan till Nacka kommer att innebära att en ny bussterminal byggs i anslutning till tunnelbanestationen vid Nacka centrum. Detta kommer att innebära att flera busslinjer kortas och inte går in till Slussen. Strukturplanen redovisar inte något förslag till busslinjesträckningar då detta inte är färdigutrett. Bussterminalen utreds i samband med detaljplane-programmet för centrala Nacka.

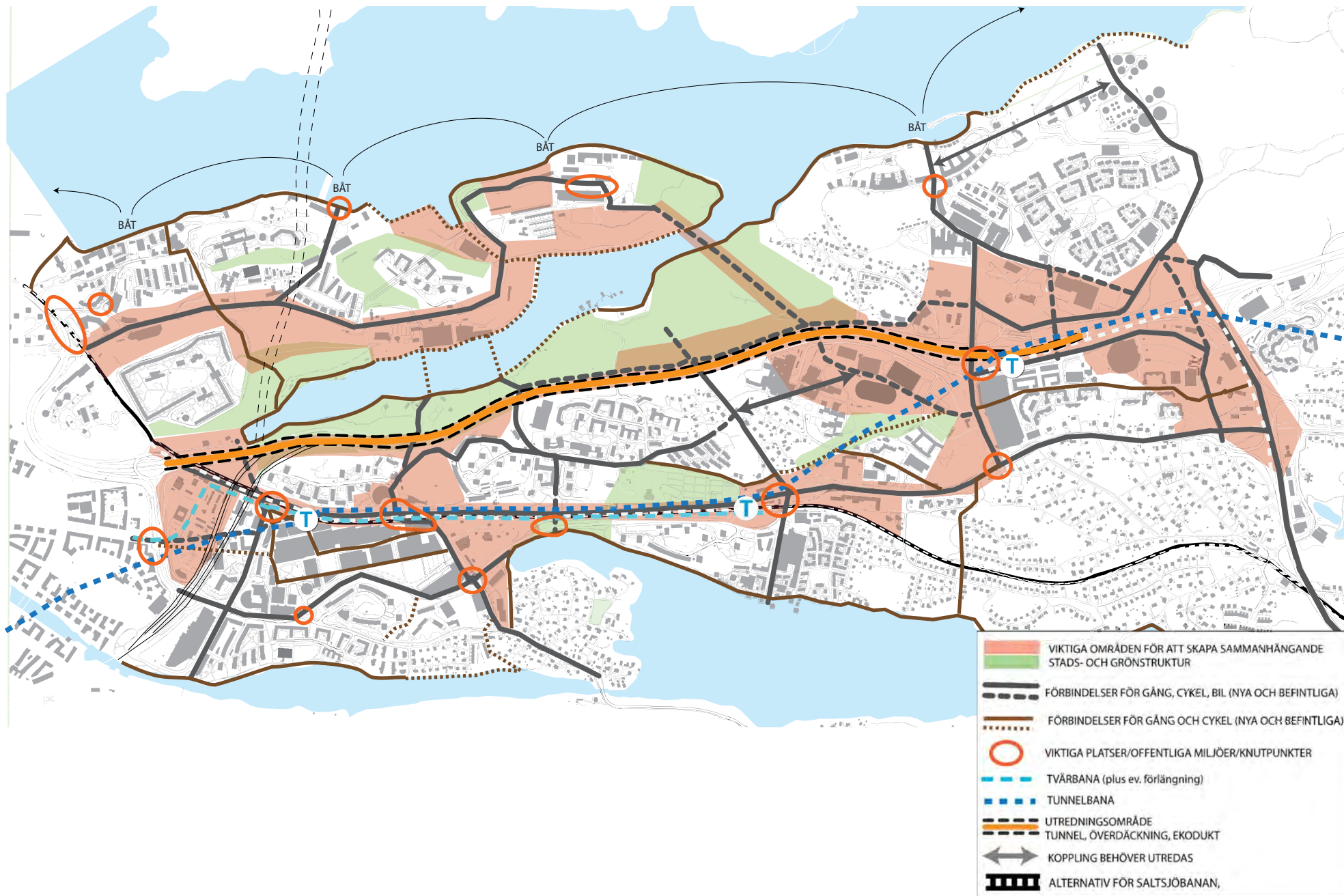
När det gäller gång- och cykeltrafik redovisas de viktigaste stråken. En ombyggnad av det regionala huvudcykelstråket längs Värmdövägen planeras. Det har stor betydelse för cykelpendling och påverkar också Värmdövägens sektion i stor utsträckning. Gående och cyklister ska prioriteras före bilen i de gemensamma gaturummen, men några viktiga stråk speciellt för gående och cyklister finns med i planen. Dessa stråk är framförallt lokaliserade längs med stränderna, men i vissa fall redovisas även andra stråk som är betydelsefulla och inte bör byggas bort. Två möjliga lägen för gångbroar över Svindersviken redovisas då en förbindelse är angelägen även om det finns svårigheter med att realisera detta.

Värmdöleden är och kommer att förbli den stora trafikleden genom Sicklaön. En stor fråga är hur det går att minska dess barriäreffekt. Olika lösningar som tunnel, överdäckningar och ekodukter måste analyseras mer, inte minst ekonomiskt. På denna övergripande nivå finns också en framtida sträckning av östlig förbindelse. Trafikverket har tagit fram en åtgärdsvalsstudie där det framkommit att denna är angelägen. De viktigaste stråken för blandtrafik, såväl befintliga som nya redovisas. Bland viktiga nya förbindelser kan nämnas kopplingen mellan Hammarby

Sjöstad och Sickla, kopplingar mellan Alphyddan-Finntorp-Birka, koppling mellan Skvaltans trafikplats och Jarlaberg samt den beslutade Kvarnholmsförbindelsen. Strukturplanen redovisar även en viktig koppling mellan Värmdövägen och Planiavägen även om denna ännu inte är löst. Dessa stråk ska inte ses som områdets huvudgator utan som en redovisning av viktiga befintliga och möjliga förbindelser som bör finnas. Järslaledens östra del är inte markerad eftersom det på sikt är tveksamt om det behövs två trafikstråk så nära varandra, även om den idag fyller en trafikteknisk funktion. Generellt bör dagens genomfartsvägar som Värmdövägen och Vikdalsvägen ändra karaktär till stadsgator. Detta kan vara ett alternativ också för Järslaleden.

### Viktiga kopplingspunkter och noder

En viktig uppgift i arbetet med strukturplanen är att definiera befintliga och nya kopplingspunkter och noder som har särskild betydelse för stadslivet och det hållbara Nacka. Dessa noder uppstår naturligt där kollektivtrafik och rörelsestråk möter varandra. De kan därför vara bra lägen för mötesplatser, service, handel och arbetsplatser/verksamheter. I dessa punkter kan det också vara lämpligt med en något högre exploatering än i omgivande för att till fullo nyttja det kollektivtrafiknära läget och



minska transportbehovet. Det är vid sådana noder det är extra viktigt att vi i stadsplaneringen skapar väl dimensionerade och attraktiva allmänna platser samt att särskild omsorg ägnas åt gestaltningen av dessa platser. Det är dock inte möjligt att i strukturplanens skala redovisa detaljerad utformning av dessa platsbildningar. Detta får ske i arbetet med planprogram och detaljplaner men dess betydelse behöver betonas på en övergripande nivå. Självklara lägen för denna typ av noder är givetvis lokaliseringen av de nya tunnelbane-stationerna, men även naturliga knutpunkter för buss eller båttrafik har möjlighet att utvecklas till noder i staden. I strukturplanen har dessa noder markerats med ringar, större ringar för de viktigaste och mindre för övriga. I vissa fall kan läget för en sådan nod vara svår att exakt definiera i detta läge och har därför markerats med en oval form.

## Tekniska system

Huvudledning för vatten och avlopp har generellt bra kapacitet. En stor avloppstunnel går i öst-västlig riktning och passerar centrala Nacka, Ryssbergen och Sickla på väg mot Henriksdals reningsverk. Lokala dimensioneringsökningar av systemet kan bli aktuellt beroende på var bebyggelsen kommer att lokaliseras. Vatten- och avloppsledningarnas exakta läge har inte bedömts så viktiga för den övergripande strukturen

att de behöver redovisas i denna plan. Det är däremot viktigt att inventera det befintliga ledningsnätet för det fortsatta arbetet. Dagvattenhanteringen är en mycket stor fråga för exploateringen av västra Sicklaön. Det finns ingen överkapacitet i ledningarna. Vi behöver förbättra vattenkvaliteten i omgivande sjöar och hav samtidigt som belastningen ökar. Dagvattenhanteringen måste därför vara ett viktigt tema i alla planprogram och detaljplaner. Möjlighet till lokalt omhändertagande och utjämning av flöden måste alltid sökas. Större utjämningsmagasin som exempelvis parker kan vara en bra ekosystemtjänst. Inom detta område finns det potential för att Nacka ska kunna ligga i framkant.

Nacka kommun har inlett en satsning på mindre återvinningscentraler (mini-ÅVC) som komplement till de stora återvinningscentralerna. En mini-ÅVC kan ha personal och är inte en helt öppen anläggning. De kan t.ex. inhysas i gamla bensinstationer eller andra byggnader som gör att de bättre kan smälta in i en stadsmiljö. På västra Sicklaön bör vi räkna med minst tre mini-ÅVC:er, en på nordvästra Sicklaön, en i Sickla och en i centrala Nacka. En mini-ÅVC ersätter inte återvinningsstationer (ÅVS). Placeringen av både mini- ÅVC och ÅVS bör därför finnas med i ett tidigt skede för både planprogram och detaljplaner.



Förslag till dagvattenhantering i form av strandpromenad med sedimentationsmöjligheter i Kyrkviken och dagvattenpark i Nacka strand (Sweco).



Det kommer även att bli aktuellt att studera alternativa sätt för hämtning av hushållssopor, exempelvis sopsugsystem.

## Övergripande grönstruktur

Större sammanhängande grönstruktur finns framförallt längs Svindersviken, men även i den södra delen av strukturplaneområdet har vissa befintliga park- och naturområden särskilt markerats. Förutom denna befintliga grönstruktur så redovisas ett antal gröna samband som ska utvecklas och stärkas för rekreation och biologisk spridning. I stor utsträckning rör det sig om nord-sydliga stråk, då dessa gröna samband idag är dåligt utvecklade.

De konkreta åtgärderna kan variera från bevarande av befintlig grönska till plantering av alléer längs gatorna. Åtgärder i varje enskilt fall måste utvecklas i de planprogram och detaljplaner som tas fram för området. Ett stort projekt om ekosystemtjänster pågår för närvarande i kommunen. Resultaten av detta projekt kommer att ha stor betydelse för utformningen av grönstrukturen på västra Sicklaön. I det fortsatta arbetet kan det vara viktigt att arbeta med grönytefaktor och formulera mål för avstånd till grönområde från bostäder.

## Offentlig service

När vi bygger stad på västra Sicklaön tillkommer cirka 13 500 nya lägenheter. Detta innebär en stor ökning av befolkningen och ett betydande behov av ny offentlig service. Befolkningsökningen skapar ett behov av två till tre nya grundskolor. En ska byggas på Kvarnholmen enligt befintlig detaljplan. En bör rimligtvis tillkomma i centrala Nacka på grund av det stora bostadstillskott som tillkommer där. En tredje kan vara aktuell i anslutning till Bergs oljehamn när detta område bebyggs med bostäder. Behovet av nya förskolor kan översiktligt beräknas till en avdelning per 100 nya bostäder, vilket skulle betyda 135 nya förskoleavdelningar. Att försöka placera ut dessa i en strukturplan är inte meningsfullt, men det är synnerligen viktigt att planprogram och detaljplaner löser dessa behov.

I översiktsplanen redovisas två så kallade fritidskluster i Sickla och centrala Nacka. Båda dessa kluster ligger inom områden där arbete med detaljplanprogram pågår, Planiaområdet respektive centrala Nacka. De ökade behovet av anläggningar i fritidsklustren behandlas därför i planprogrammen och tas inte upp i strukturplanen. På Kvarnholmen kan en ny bollhall byggas enligt gällande plan och i Henriksdal kan ett behov av någon ytterligare



Skola i Hammarby sjöstad.

anläggning uppstå till följd av planerad exploatering. Lokalisering av denna sker i planprogrammet för Henriksdal.

Inom såväl skola och förskola som idrott och fritid kräver en tät och blandad stad en noggrann och framsynt planering med yteffektiva och innovativa lösningar för att kunna tillgodose kort- och långsiktiga behov.

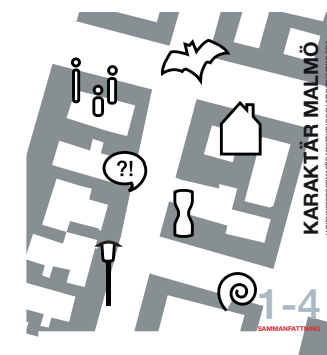
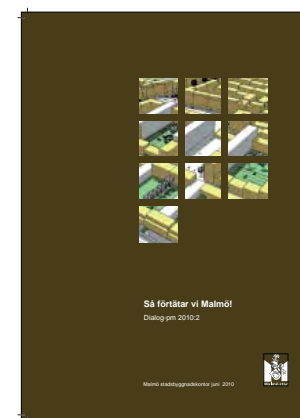
# UTVECKLAD STRUKTURPLANERING OCH STADSBYGGNADSIDÉ

Den översiktliga strukturplanen redovisar större bebyggelseområden för nyexploatering och förtätning på ett relativt schematiskt sätt. Under våren 2014 kommer arbetet med detaljplanprogrammen för Henriksdal, Planiaområdet, Nacka strand och centrala Nacka hunnit betydligt längre. Då kan deras strukturer arbetas in i en utvecklad strukturplan. Även höstens visionsarbete har då sammanställts och de kompletterande utredningar som redovisas nedan bör också ha utförts. På grund av Sicklaöns topografi och befintliga bebyggelse är det nödvändigt att gå ett steg längre i strukturplaneringen och utarbeta något som påminner om "gamla tiders stadsplan". Det innebär en redovisning av bebyggelsekvarter och allmänna platser samt en skiss av möjliga bebyggelselagen.

En sådan plan skulle ge en tydligare bild av vilken stad vi eftersträvar och den kan med fördel kompletteras med någon form av stadsbyggnadsidé med fokus på känslan i staden, gestaltningen och stadens funktioner. Byggnader, strukturer och platser är viktiga, men ofta grundas vår uppfattning av en stad på något mer svårfångat än så, det vi kallar stadens själ eller stadskänslan. Under hösten 2013 har ett omfattande dialogarbete genomförts i syfte att ta fram en stadsbyggnadsvision för staden i Nacka.

Denna vision bör kunna utvecklas och tolkas i en stadsbyggnadsidé eller stadsbyggnadsstrategi som på ett övergripande plan kan innehålla riktlinjer och tydliga ställningstaganden för utformningen och innehållet i staden.

En *stadsbyggnadsidé* eller *strategi* innebär en gemensam tanke och bild om vår framtida stad vilket stärker oss i diskussioner om såväl nybyggnation som bevarandefrågor. En utvecklad strukturplan och en tydlig stadsbyggnadsidé gör det lättare att på ett positivt sätt hantera olika typer av planeringsinitiativ och projektidéer. För att nå ut till medborgare, fastighetsägare och exploitörer är det bra om en sådan stadsbyggnadsidé kan presenteras i en enkel och kortfattad form. Även i fortsättningen är det viktigt att strukturplaneringen på västra Sicklaön är en levande process där underlag och planer kan uppdateras och kompletteras. Men en genomtänkt stadsbyggnadsidé kan fungera som den röda tråd vilken ger stadga åt utvecklingen av staden i Nacka.



Exempel på andra städer som tagit fram stadsbyggnadsidéer i olika tappning och inriktning. (Göteborg, Köpenhamn, Malmö, Norrköping)



## FRÅGOR SOM MÅSTE UTREDAS VIDARE

Stadsbyggnadsvisionen och detaljplaneprogrammen för Henriksdal, Planiaområdet, centrala Nacka och Nacka strand kommer till stor utsträckning ligga till grund för en utvecklad strukturplanering. Det finns emellertid vissa frågor som hamnar utanför dessa programområden, men som snarast kräver ytterligare utredning för att vi ska kunna gå vidare med att bygga stad i Nacka.

### Sicklas koppling till Sjöstaden och Svindersviken

I Sickla pågår planarbete för tvärbanans förlängning till Sickla station och för bostäder på Nobelberget. Positivt planbesked är lämnat för en fastighet vid Sicklavägen. När tunnelbanan kommer blir området kring Sickla station en av de mest betydelsefulla knutpunkterna på västra Sicklaön och utformningen av det offentliga rummet kommer att bli mycket viktig. Idag saknas bra kopplingar till Hammarby sjöstad och till Svindersviken. Det är för sent att utarbeta ett planprogram för området, men en fördjupning av strukturplanen skulle kunna definiera allmänna platser och en övergripande idé för kvartersmarken samt redovisa förslag till hur kopplingarna till Sjöstaden och Svindersviken kan bli bättre.



Gångväg ner till Svindersviken idag.



Vy över Svindersviken

## Värmdöleden

Värmdöleden är en kraftig barriär som skär igenom Sicklaön. Det finns flera olika sätt att minska barriäreffekterna. Idag skulle vi inte bygga en trafikled på detta sätt, utan istället sannolikt förlägga den helt i tunnel. En översiktlig kostnadsbedömning för en Värmdöled helt i tunnel bör därför göras.

Vid sidan av detta bör olika typer av överdäckningar samt lägen och kostnader för dessa studeras. Det kan röra sig om gedigna överdäckningar omgivna av bebyggelse, men även av enklare typer av ekodukter eller passager under leden. Samtidigt kan eventuella utbyggnadsmöjligheter för bostäder och verksamheter studeras. I utredningen bör även den samhällsekonomiska nyttan och folkhälsoperspektivet belysas.

## Värmdövägen, Saltsjöbanan och Järlaleden

Värmdövägen och Saltsjöbanan utgör idag ett brett trafikområde och en barriär i strukturplaneområdets mitt. Detta område bör studeras i hela sin längd. Arbetet ska innehålla analys av konsekvenser och möjligheter i de alternativa lösningar som redovisats i avsnittet ”övergripande trafiksystem och viktiga rörelsestråk”. Det ska omfatta studier av kortad,

omlokaliserad, konverterad eller upplyft Saltsjöbanan. Studien ska analysera behovet av gatunät, möjligheterna att passera, samt hur området kan utformas och anpassas till kommande stadsstruktur. Den ska även undersöka möjligheten att i framtiden ta bort eller göra om Järlaleden till en stadsgata. I utredningen ska såväl trafikkapacitet, exploateringsmöjligheter som utformning belysas.

## Genomförande och utbyggnadsordning

Vi står inför en utbyggnad av 13 500 bostäder och 16 000 arbetsplatser på västra Sicklaön fram till 2030. Samtidigt pågår flera infrastrukturprojekt som berör området. Det finns flera aspekter på utbyggnadsordningen. Å ena sidan är det naturligt att bygga från Stockholm och utåt, vilket förmodligen skulle leda till successivt ökade markpriser och således bättre exploateringsekonomi. Å andra sidan kan det av likviditetsskäl vara lämpligt att även i ett tidigt skede exploatera kommunal mark, som i stor utsträckning ligger längre österut på Sicklaön. Utbyggnadsordningen påverkas också av risken för trängsel i trafiken innan tunnelbanan finns på plats och de begränsade etableringsytorna som finns i redan bebyggd miljö. Det är därför viktigt med en övergripande genomförandeplan med preliminär


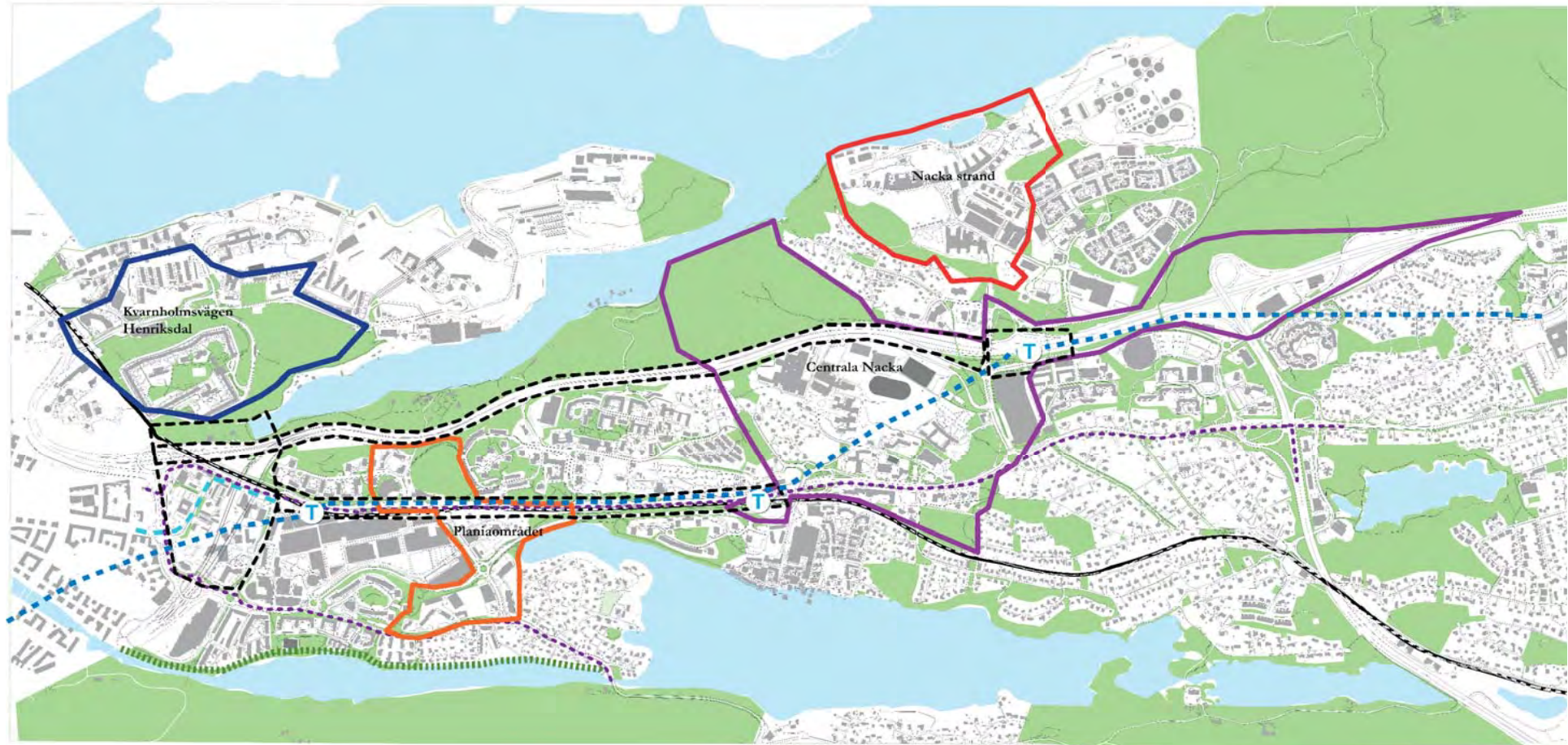
Kyrkogården, Värmdövägen och Saltsjöbanan idag.



etappindelning av olika byggnads- och infrastrukturprojekt. En plan för trafikstrukturen behöver tas fram för att kunna säkerställa tillgänglighet samt nödvändiga framkomlighets- och transportmöjligheter. På grund av områdets storlek och komplexitet bör nya arbetssätt övervägas och olika exploateringsmodeller utvecklas. De risker och svårigheter som finns måste också analyseras. Som underlag för en sådan genomförandeplan krävs bland annat en ordentlig inventering av befintlig teknisk infrastruktur.



## PÅGÅENDE ÖVERGRIPANDE PLANERING OCH FÖRSLAG TILL KOMMANDE UTREDNINGSOMRÅDEN

 Områden i behov av ytterligare utredning

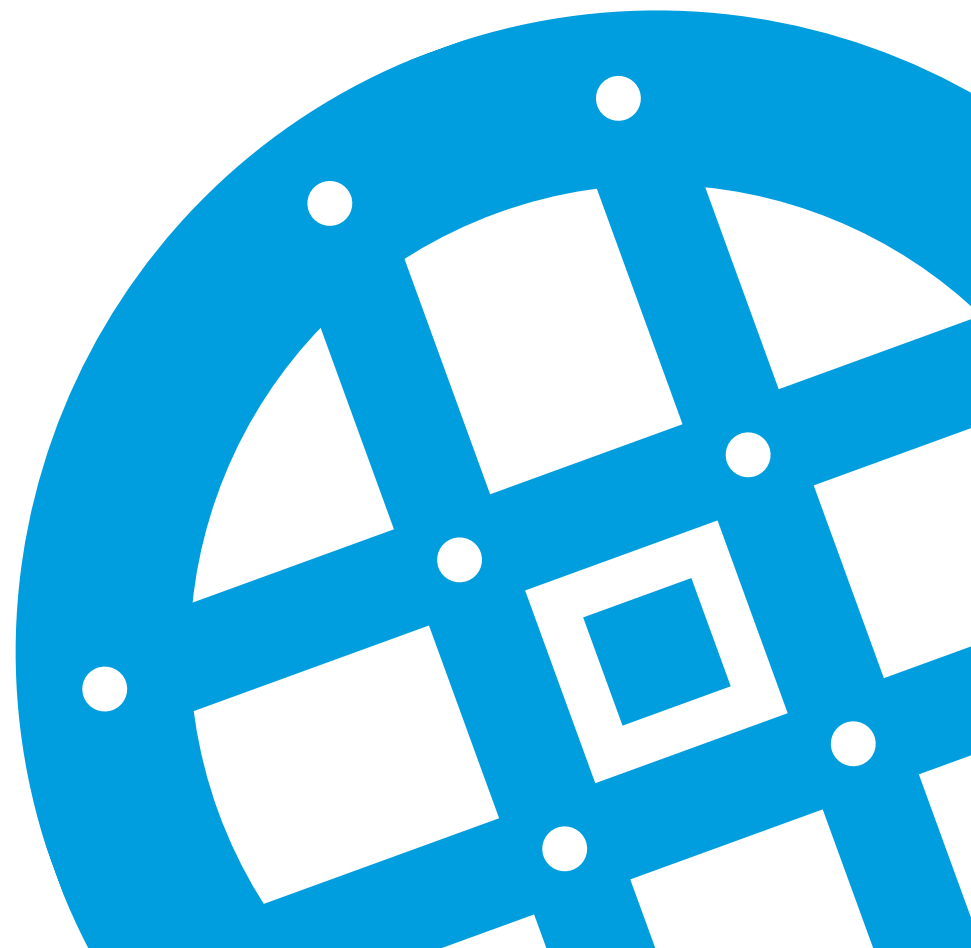
## Övergripande strukturplan för västra Sicklaön

Nacka kommun

Miljö och Stadbyggnad

KFKS 2013/231-219

Projekt 9230



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 262

Dnr KFKS 2013/759-284

## Tilläggsavtal anläggningsarrende fastigheten Erstavik 26:1, anläggning för radio- och telekommunikation

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till anläggningsarrende inom fastigheten Erstavik 26:1. Arrendet omfattar rätt att uppföra anläggning för radio- och telekommunikation.

### Ärende

Faktureringsstidpunkten ändras till 30 juni istället för 30 november genom ett tilläggsavtal för anläggningsarrendeavtalet med TeliaSonera på fastigheten Erstavik 26:1. Upplåtelse tiden är på 5 år från och med 2013-07-01 till och med 2018-06-30 därefter kan det förlängas med 2 år i sänder. Kommunen fakturerar avgiften i förskott.

### Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 4 december 2013




Bilaga 1 Tilläggsavtal

Bilaga 2 Arrendeavtal

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal anläggningsarrende fastigheten Erstavik 26:1, anläggning för radio- och telekommunikation**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till anläggningsarrende inom fastigheten Erstavik 26:1. Arrendet omfattar rätt att uppföra anläggning för radio- och telekommunikation.

### **Sammanfattning**

Faktureringsstidpunkten ändras till 30 juni istället för 30 november genom ett tilläggsavtal för anläggningsarrendeavtalet med TeliaSonera på fastigheten Erstavik 26:1. Upplåtelse tiden är på 5 år från och med 2013-07-01 till och med 2018-06-30 därefter kan det förlängas med 2 år i sänder. Kommunen fakturerar avgiften i förskott.

### **Ärendet**

Del av Erstavik 26:1 upplåts genom anläggningsarrende till TeliaSonera Mobile Networks. Arrendeavtalet tecknades efter beslut i kommunstyrelsen 2013-09-30. Tilläggsavtalet ändrar faktureringsstidpunkten till 30 juni i istället för 30 november vilket anges i anläggningsarrendeavtalet, anledningen till att tidpunkten ändras beror på att upplåtelse tiden är från 1 juli till 30 juni.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Tilläggsavtal  
Bilaga 2 Arrendeavtal

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör

## TILLÄGG TILL AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

### PARTER

**Upplåtare:** Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

**Arrendator:** TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

### TILLÄGG

Enligt arrendeavtal för radio- och telekommunikation inom Erstavik 26:1 tecknat mellan parter 2013-09-03 utgår §5 ARRENDEAVGIFT och ersätts av skrivelse enligt nedanstående. I övrigt gäller det som anges enligt tidigare tecknat arrendeavtal.

### ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är FEMTONTUSEN (15 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 juni varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för juni månad år 2013. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med juni månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

-----

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2013- -  
För NACKA KOMMUN

Farsta 2013-12-03  
För ARRENDATORN

*Martina Fält (enl. Fullmakt)*

**Martina Fält**

## AVTAL OM ANLÄGGNING SARRENDE

### § 1 PARTER

**Upplåtare:** Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

**Arrendator:** TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

### § 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 50 kvm inom fastigheten Erstavik 26:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendet omfattar även rätt att nyttja och underhålla befintlig väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Fastighetsägaren är ej skyldig att hålla den befintliga vägen i annat skick än vad som är nödvändigt för fastighetsägarens egen verksamhet. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

### § 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn äger rätt att inhägna arrendestället.

### § 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2013-07-01 och t.o.m. 2018-06-30. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefoni- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

### § 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är FEMTONTUSEN (15 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 november varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på



konsumentprisindextalet för oktober månad år 2013. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med oktober månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

## § 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

## § 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

## § 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

## § 9 ANDRA NYTTJANDERÄTTSHAVARE

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobiltelefonitjänster. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

## § 10 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

## § 11 STRÅLNING

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröjas, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennanläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

## § 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dyliga anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

## § 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

## § 14 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

## § 15 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.



## § 16 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

## § 17 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

## § 18 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

## § 19 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städad skick.

## § 20 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

## § 21 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

## § 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

## § 23 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

## § 24 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig at vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

## § 25 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

## § 26 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

## § 27 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen fastighetskontoret och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

**28 § GODKÄNNANDE**

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

**§ 29 SKILJEDOM**

Twister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

-----

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2013- -

För NACKA KOMMUN



Farsta 2013-09-03

För ARRENDATORN



**Martina Fält**

.....

Bilagor:

Bilaga 1 Karta på arrendeområdet

Bilaga 2 Situationsplan



Bilaga 3 Siteplan



X: 6576834 Y: 1639034 Z: 47  
(rikets nät-RT90 2,5 GON Väst)

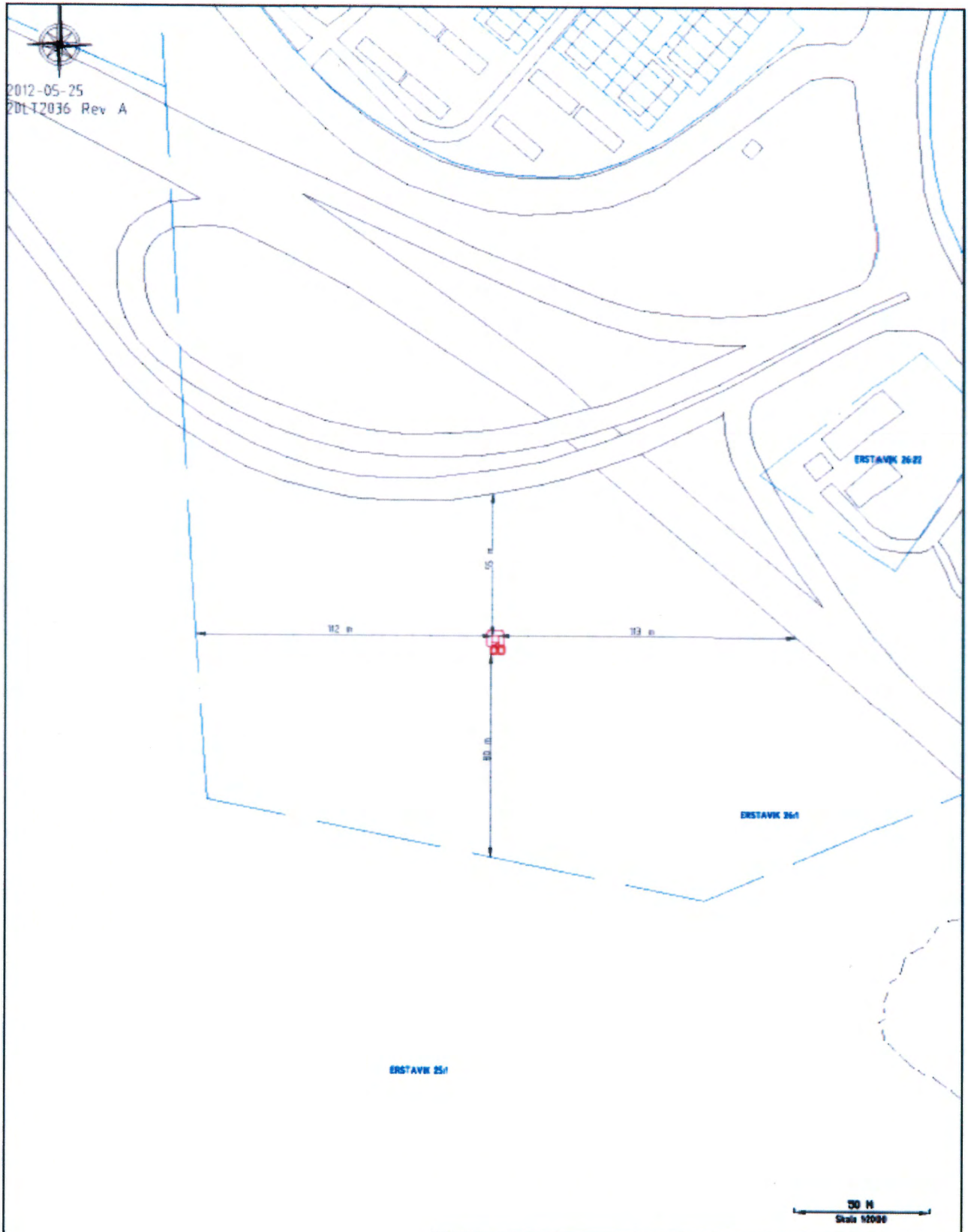
0 0,4 0,8 1,2 1,6 2 km  
Skala 1:20 000 (1 cm på kartan motsvarar 200 m i terrängen)



Från Sthlm: Kör Värmdöleden (222) österut 3 km. Följ skylt mot Saltsjöbaden, Fisksätra. Fortsätt in på Saltsjöbadsleden (228), kör ca 4 km. Sväng av trafikplats Fisksätra, ta första vänster och sedan vänster igen in på Saltsjöbadsvägen. Följ vägen ca 1,3 km, ta sedan vänster och kör under Saltsjöbadsleden. Följ denna väg 40 m innan du tar vänster. Efter en knapp kilometer kommer du fram till en golfbana. Parkera på golfbanans parkering och gå till Golfbanans Östligaste del och gå rakt österut i skogen tills skymten av Fisksättras avfart skymtar.

Byggherre		Entreprenör		Site/Stationsnamn	Objekt
 TeliaSonera Mobile Networks AB		 Netel AB		<b>20LT2036B</b>	<b>Orienteringskarta</b>
Upprättad av		Datum		Kommun	Fastighetsbeteckning
MaFer		2012-05-04		Nacka	Erstavik 26:1
Granskad av		Skala		Status	Adress
KeAhm		A4 - 1:20 000		Bygglövshandling	Hamnvägen 1
		Dokumentnamn		Rev.	
		SA_20LT2036_B.xls			

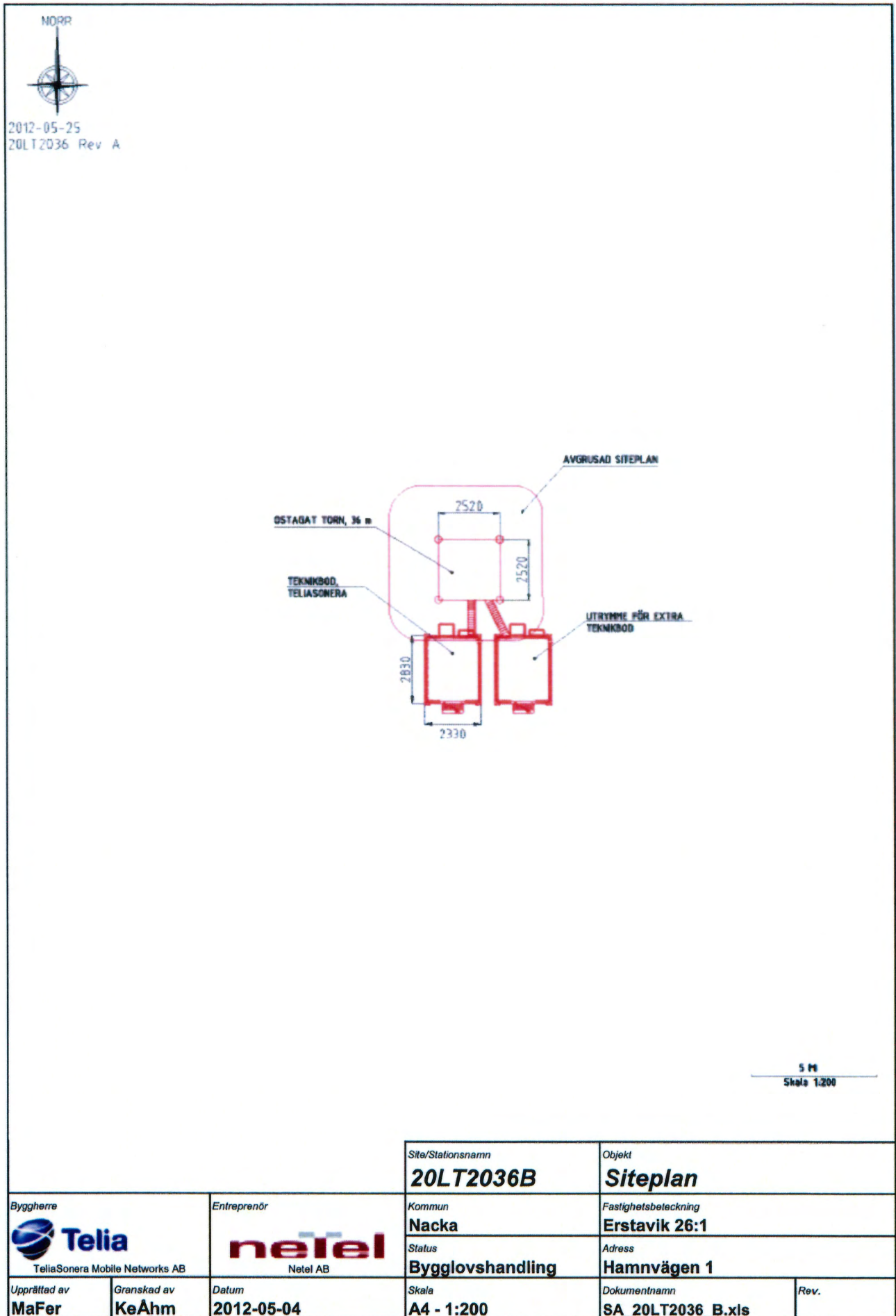
9

clp



		Site/Stationsnamn <b>20LT2036B</b>	Objekt <b>Situationsplan</b>	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB	Entreprenör  Netel AB	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Erstavik 26:1</b>	
Upprättad av <b>MaFer</b>	Granskad av <b>KeAhm</b>	Status <b>Bygglövshandling</b>	Adress <b>Hamnvägen 1</b>	
	Datum <b>2012-05-04</b>	Skala <b>A4 - 1:2 000</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2036_B.xls</b>	Rev.



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 264

Dnr KFKS 2013/217-284

## Tillägg till tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978, LSS-boende

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till tidigare tecknade tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978. Tilläggsavtalet fastställer den årliga avgälden till 43 813 kr då det tidigare tomträttsavtalet endast anger att avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

### Ärende

Tomträttsavgälden för Björknäs 1:978 fastställs till 43 813 kr/år genom ett tillägg till tomträttsavtalet som anger att den årliga avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

### Handlingar i ärendet




Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 2 december 2013

Bilaga 1 Tilläggsavtal

Bilaga 2 Tomträttsavtal

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Tillägg till tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978, LSS-boende

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till tidigare tecknade tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978. Tilläggsavtalet fastställer den årliga avgälden till 43 813 kr då det tidigare tomträttsavtalet endast anger att avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

### Sammanfattning

Tomträttsavgälden för Björknäs 1:978 fastställs till 43 813 kr/år genom ett tillägg till tomträttsavtalet som anger att den årliga avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

### Ärendet

Fastigheten Björknäs 1:978 ska upplåtas med tomträtt med ändamålet LSS-boende. Tomträttsavtal tecknades efter beslut i kommunfullmäktige 2013-06-17. I samband med att avtalet skulle skickas för inskrivning noterades det att avtalet inte anger det belopp som skall utgöra avgäld under den första perioden, vilket är ett formkrav enligt JB 13 kap 4§.

För att tomträttsavtalet ska kunna godkännas vid inskrivning i fastighetsregistret tecknas därför detta tilläggsavtal.

### Bilagor

Bilaga 1 Tilläggsavtal  
Bilaga 2 Tomträttsavtal

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör



Mellan Nacka kommun, org nr 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Fastighets AB Seminariet, org nr 556759-5664, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

**TILLÄGG TILL TOMTRÄTTSAVTAL**  
**Fastigheten Björknäs 1:978**

Fastigheten Björknäs 1:978 har av kommunen upplåtits med tomträtt från och med 24 september 2013. Enligt § 2 i tomträttsavtalet bestämdes den årliga avgälden till 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov. Genom detta tillägg görs ett förtydligande om den årliga avgälden. Bygglov på fastigheten är beviljat den 12 december 2012 för byggnad om 545 kvm BYA vilket motsvaras av 569 kvm BTA. Den årliga avgälden utgör därmed FYRTIOTRETUSEN ÅTTAHUNDRATRETTON (43 813) kronor.

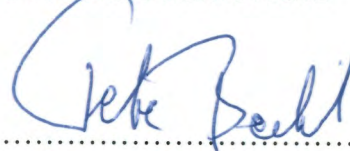
Nacka den

Nacka den

28/11/2013

För NACKA KOMMUN

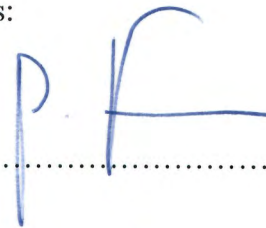
TOMTRÄTTSHAVARE



(Peter Beerissu)

Bevittnas:

Bevittnas:



(PAV FULLEDA)

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Fastighets AB Seminariet, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 24 september 2013 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten **Björknäs 1:978** i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträtts-havarens undertecknande av detta avtal.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes till 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Tomträttsavgäld skall erläggas först från och med den tidpunkt då den nya byggnaden kan tas i bruk. Dock skall tomträttsavgäld erläggas senast 1 år från det att kommunfullmäktige godkänt detta avtal genom beslut som vunnit laga kraft.

### § 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för bostäder enligt lagen om särskilt stöd (LSS-boende) i enlighet med gällande detaljplan och av områdesnämnden beviljat bygglov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### § 4 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Tomträttshavaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället. Tomträttshavaren svarar för anslutningsavgift för anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele m.m.

## § 5 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

## § 6 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 24 september **2013**.

## § 7 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio år räknat från den 24 september **2013**. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio år.

## § 8 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

## § 9 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommu-nen om överlåtelsen.

## § 10 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får fram-draga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infäst-ningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastighe-ten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

## § 11 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttsha-varen svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslag-

stiftning eller liknande. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

## § 12 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

## § 13 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

## § 14 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....

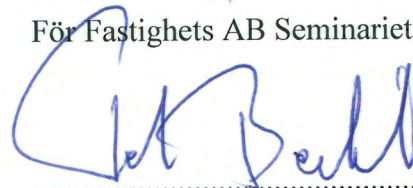
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 24/9-2013

Ort den 24/9/2013

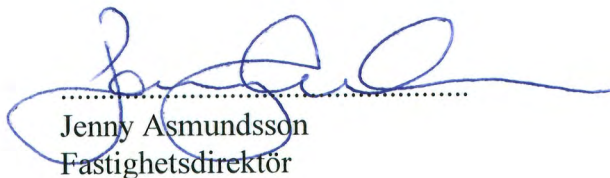
För NACKA KOMMUN

För Fastighets AB Seminariet

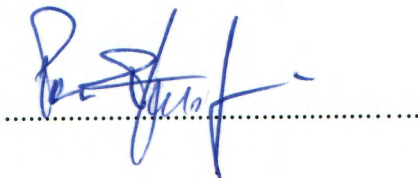
Mats Gerda  
Kommunstyrelsens ordförande

Peter Bertilsson  
VD  
enligt fullmakt

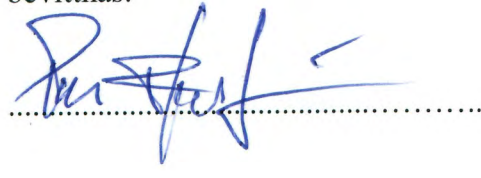


Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör

Kommunens namnteckningar bevitnas:



Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 275

Dnr KFKS 2013/671-289

## Hyresreducering för Samskolan, Saltsjöbaden

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen sänker Samskolans hyra under 2014 med 317 kronor per kvadratmeter.

Lokalenheten ska inför beslut om förslag till ramar för budget 2015-2017 ("ramärendet") ta fram ett förslag till faktor i hyresmodellen, som beaktar att lokaler som det ur ett kulturhistoriskt perspektiv är särskilt viktigt att bevara intakta i enlighet med Nackas kulturmiljöprogram antaget i kommunstyrelsen 2011, får en hyra som är relaterad till lokalernas yteffektivitet.

### Ärende

Delar av Samskolans lokaler är på grund av fastighetens särställning som kulturbyggnad inte fullt ut ändamålsenliga enligt dagens krav på yteffektivitet för skolverksamhet. Det finns ett uttalat önskemål från kommunledningens sida att Samskolan även i framtiden ska inrymma skolverksamhet. För att kompensera de begränsningar som skolans disposition innebär medges därför en hyreskompensation, kopplat till de delar av byggnaden som är påtagligt yteffektiva för skolverksamhet, omfattande 317 kr/m<sup>2</sup> år (baserat på Samskolans yta exklusive N-huset), vilket utgör 2 300 000 kr år 2014.




### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 december 2013

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Hyresreducering för Samskolan, Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen sänker Samskolans hyra under 2014 med 317 kronor per kvadratmeter.

Lokalenheten ska inför beslut om förslag till ramar för budget 2015-2017 ("ramärendet") ta fram ett förslag till faktor i hyresmodellen, som beaktar att lokaler som det ur ett kulturhistoriskt perspektiv är särskilt viktigt att bevara intakta i enlighet med Nackas kulturmiljöprogram antaget i kommunstyrelsen 2011, får en hyra som är relaterad till lokalernas yteffektivitet.

### Sammanfattning

Delar av Samskolans lokaler är på grund av fastighetens särställning som kulturbyggnad inte fullt ut ändamålsenliga enligt dagens krav på yteffektivitet för skolverksamhet. Det finns ett uttalat önskemål från kommunledningens sida att Samskolan även i framtiden ska inrymma skolverksamhet. För att kompensera de begränsningar som skolans disposition innebär medges därför en hyreskompensation, kopplat till de delar av byggnaden som är påtagligt yteffektiva för skolverksamhet, omfattande 317 kr/m<sup>2</sup> år (baserat på Samskolans yta exklusive N-huset), vilket utgör 2 300 000 kr år 2014.

### Ärendet

Samskolan bedriver sin skolverksamhet i en byggnad som består av flera delar. Den äldsta delen, som har stora kulturhistoriska värden, är mer än hundra år gammal, och byggd på ett sätt som inte motsvarar dagens krav på yteffektivitet för skollokaler. Bland annat kan nämnas att klassernas storlek inte kan överstiga 26 elever eftersom merparten av klassrummen i de äldre delarna av byggnaden har begränsningen 26 elever. Vid en jämförelse med annan skola (Myrsjöskolan) visar det sig att Samskolans lokalutnyttjande är 20 % mindre effektiv än den jämförda skolan. Det trots att yteffektiviteten beaktas och till viss del viktas i den reviderade internhyresmodellen.



Det finns ett uttalat önskemål från kommunledningens sida att det även framöver ska bedrivas skolverksamhet i Samskolan.

För att Samskolans ekonomi inte ska tyngas av de särpräglade villkor som är förknippade med delar av byggnaden påfordrar verksamheten en reducering. Eftersom kompensationen motiveras utifrån de begränsningar delar av lokalerna är behäftade med i förhållande till skolverksamhet föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen beslutar sänka Samskolans hyra under 2014 med 317 kronor per kvadratmeter (baserat på Samskolans yta exklusive N-huset), vilket enligt hyresmodellens beslut utgör 2 300 000 kronor för år 2014.

Lokalenheten ska inför beslut om förslag till ramar för budget 2015-2017 ("ramärendet") ta fram ett förslag till faktor i hyresmodellen, som beaktar att lokaler som det ur ett kulturhistoriskt perspektiv är särskilt viktigt att bevara intakta i enlighet med Nackas kulturmiljöprogram antaget i kommunstyrelsen 2011, får en hyra som är relaterad till lokalernas yteffektivitet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Samskolans förutsättningar att bedriva skolverksamhet på ett jämförbart sätt med övriga skolor i kommunen förbättras. Hyressänkningen belastar lokalverksamheten med 2 300 000 kr år 2014.

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 173

KFKS 2013/754-001

## Informationssäkerhetspolicy

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar den föreslagna informationssäkerhetspolicy.

### Ärende

Stadsledningskontoret har tagit fram två styrdokument gällande informationssäkerhet. I informationssäkerhet ingår att säkerställa informationens tillgänglighet, riktighet, konfidentialitet samt spårbarhet. Det ena styrdokumentet är en policy som antas av kommunstyrelsen. Stadsdirektören kommer sedan att fastställa ett dokument gällande genomförandet, Så här gör vi i Nacka - informationssäkerhet.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 november 2013




Informationssäkerhetspolicy

Så här gör vi i Nacka - informationssäkerhet

### Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Kommunstyrelsen

## Informationssäkerhetspolicy

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar den föreslagna informationssäkerhetspolicyn.

### Sammanfattning

Stadsledningskontoret har tagit fram två styrdokument gällande informationssäkerhet. I informationssäkerhet ingår att säkerställa att informations tillgänglighet, riktighet, konfidentialitet samt spårbarhet. Det ena styrdokumentet är en policy som antas av kommunstyrelsen. Stadsdirektören kommer sedan att fastställa ett dokument gällande genomförandet.

### Ärendet

Kommunen har hitintills inte haft någon tydlig informationssäkerhetspolicy. Behovet av att förtydliga frågor kopplade till informationssäkerhet påtalades av revisorerna 2011. Informationssäkerhet är inte en IT-fråga. Informationssäkerhet handlar om den information som hanteras och lagras i företrädesvis IT-system. Att arbeta med informationssäkerhet innebär att säkerställa att information är tillgänglig och kan nyttjas efter behov i förväntad utsträckning samt av rätt person med rätt behörighet. Informationen ska vara tillförlitlig, korrekt och fullständig. Vidare ska konfidentialitet och specifika aktiviteter som rör informationen kunna spåras.

Informationssäkerhet är en integrerad del i verksamheten och ska ständigt beaktas. I arbetet ingår att styrdokument är kända och följs och att alla berörda har tillräcklig kunskap att upprätthålla informationssäkerheten. Alla informationstillgångar ska klassificeras. Hotbilder ska analyseras och krishanteringsförmågan fortlöpande upprätthållas. Händelser som kan leda till negativa konsekvenser ska förebyggas, och var och en ska vara uppmärksam på och rapportera händelser som kan påverka säkerheten för kommunens informationstillgångar.

Stadsledningskontoret har tagit fram två förslag till styrdokument gällande informationssäkerhet. Det ena är en policy som antas av kommunstyrelsen och det andra ett dokument hur vi gör för att arbeta med frågan. Det fastställs av stadsdirektören. Båda dokumenten bifogas för att det ska framgå hur de hänger ihop. Kopplat till kommunstyrelsen finns en tjänst på



deltid som informationssäkerhetssamordnare. Det ingår i samma tjänst att vara PUL-ombud.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för att ta fram dokumenten har tagits inom kommunstyrelsens budget, liksom informationssäkerhetsklassning av fyra system. Även tjänsten som informationssäkerhetssamordnare och PUL-ombud ryms inom kommunstyrelsens budget. Eventuella kostnader för nämnder och verksamheter för att arbeta med informationssäkerhet och vidta åtgärder ligger inom respektive nämnds och verksamhets budget.

### **Bilagor**

Informationssäkerhetspolicy

Så här går vi i Nacka - informationssäkerhet

Mats Bohman  
Administrativ direktör

Börje Sjölund  
Informationssäkerhetssamordnare

### Dokumentets syfte

Beskriver organisation det som kännetecknar informationssäkerhetsarbetet.

### Dokumentet gäller för

Nämnder, verksamheter och medarbetare.

Information är en av kommunens viktigaste tillgångar och hanteringen av den är en mycket viktig del i arbetet. Med informationstillgångar avses all information oavsett om den behandlas manuellt eller automatiserat och oberoende av dess form eller miljön den förekommer i. Informationssäkerheten omfattar kommunens alla informationstillgångar.

### Struktur

I *Informationssäkerhetspolicy* fastställs synen på informationssäkerhet, övergripande mål och organisationens intention med informationssäkerhetsarbetet. I dokumentet, *Så här arbetar vi med informationssäkerhet i Nacka kommun*, beskrivs vad som måste etableras för att uppfylla informationssäkerhetspolicy. Sammantaget är detta kommunens styrdokument för informationssäkerhet.

### Organisation av informationssäkerhetsarbetet

- *Kommunstyrelsen* har det yttersta ansvaret för kommunens informationssäkerhetsarbete och uttrycker sin viljeinriktning genom kommunens informationssäkerhetspolicy.
- *Informationssäkerhetssamordnaren* har det övergripande och strategiska ansvaret att leda, utveckla och samordna informationssäkerhetsarbetet. I uppdraget ingår även att genomföra oberoende informationssäkerhetsrevisioner inom verksamheten, samt att vara personuppgiftsombud.
- *Informationsägarna* har det övergripande och yttersta ansvaret för den information som används av ett eller flera system. Informationsägaren fattar de avgörande besluten om hur, av vem och vilken information som ska registreras samt om informationen behöver revideras.
- *Systemägarna* har övergripande ansvar för respektive system och dess användning. System ska uppfylla informationssäkerhetskraven i förhållande till verksamhetens behov dess innehåll klassificeras.
- *Systemförvaltarna* har det funktionella (dagliga) helhetsansvaret för ett system. Systemförvaltaren fungerar i hög grad som systemägarens utförare och ser till att systemets funktionalitet samt planerade och beslutade aktiviteter genomförs och upprätthålls.
- Alla som hanterar informationstillgångar har ett ansvar att informationssäkerheten upprätthålls.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/754-001		Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Administrativa direktören

## Informationssäkerhetsarbete kännetecknas av att

- kunskap finns om hur informationssäkerheten säkerställs
- krishanteringsförmågan fortlöpande analyseras och upprätthålls,
- alla informationstillgångar klassificeras efter den modell som finns
- hotbilden mot informationstillgångar fortlöpande analyseras,
- händelser som kan leda till negativa konsekvenser förebyggs, och
- arbetemed informationssäkerhetär en naturlig del i verksamheten.

För vidare information se *Så här arbetar vi med informationssäkerhet i Nacka kommun*

(Denna policy är utarbetad helt i enlighet med ISO/IEC 27002)

# ISÅ HÄR GÖR VI I NACKA

## Så här arbetar vi med informationssäkerhet i Nacka kommun

### Dokumentets syfte

Beskriver vad vi gör i Nacka rörande informationssäkerhetsarbetet.

### Dokumentet gäller för

Alla chefer och medarbetare i Nacka kommun

Informationstillgångar avses all information oavsett om den behandlas manuellt eller automatiserat och oberoende av dess form eller miljön den förekommer i. Arbetet med informationssäkerheten är en integrerad del i verksamheten.

### Utgångspunkter

I arbetet med informationssäkerhet ska följande krav säkerställs:

- Tillgänglighet - att informationen ska kunna nyttjas efter behov, i förväntad utsträckning samt av rätt person med rätt behörighet
- Riktighet - att informationen är tillförlitlig, korrekt och fullständig
- Konfidentialitet - att informationen kan åtkomstbegränsas om så krävs
- Spårbarhet - att specifika aktiviteter som rör informationen ska kunna spåras

Samtliga anställda och externa aktörer ska ha kännedom om Nacka kommuns regelverk kring informationssäkerhet samt följa dessa. Alla som hanterar informationstillgångar har ett ansvar att informationssäkerheten upprätthålls. Var och en ska vara uppmärksam på och rapportera händelser som kan påverka säkerheten för våra informationstillgångar.

Samverkan med konsulter, externa leverantörer och entreprenörer ska regleras genom avtal. Vid behov av åtkomst till informationsresurser bör en riskbedömning göras för att identifiera ytterligare krav på säkerhet.

### Hantering av tillgångar

Samtliga informationstillgångar ska vara identifierade och förtecknade. Av förteckningen ska framgå vem som är informationsägare eller systemägare. Alla verksamheter och system är utsatta för risker.

Risk- och sårbarhetsanalysen ska identifiera tänkbara störningar, allvarliga händelser samt extraordinära händelser. Arbetet syftar till att skapa robusta system samt identifiera och analysera skyddsvärda informationstillgångar. Arbetet ska fokusera på förebyggande insatser och konkreta skyddsåtgärder för människor, egendom och miljö.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/754-001		Stadsdirektören	Kommunstyrelsen	Administrativa direktören

## Klassificering av information

Klassificering av information är en grundläggande aktivitet för att informations-tillgångar och resurser ges nödvändigt skydd. Det är informationen som är skyddsobjektet, dvs. det som ska skyddas. Dock kan överklassificering medföra onödiga åtgärder med ytterligare kostnader till följd. Informationen ska klassificeras utifrån den funktion och betydelse för verksamheten som den har och de konsekvenser det medför om informationen skulle hanteras felaktigt, försvinna, komma i orätta händer etc. Vid klassificering av information ska det bedömas i vilken grad förlust av konfidentialitet, riktighet, tillgänglighet eller spårbarhet hos information innebär negativ påverkan på egen eller annan verksamhet och dess tillgångar, eller på enskild individ. Vid bedömning används en fyrgradig skala.

1. Försumbar skada
2. Måttlig skada
3. Betydande skada
4. Allvarlig skada

## Personalresurser och säkerhet

Alla anställda, uppdragstagare och utomstående användare ska förstå sitt ansvar. Det ska säkerställas att dessa är lämpliga för de roller de anses ha i syfte att minska risken för stöld, bedrägeri eller missbruk av resurser. Det ska också säkerställas att de är medvetna om hot och problem som rör informationssäkerhet samt är rustade för att följa kommunens regelverk för informationssäkerhet när de utför sitt normala arbete och för att minska risken för mänskliga fel. När anställda, uppdragstagare och utomstående användare lämnar kommunen eller ändrar anställningsförhållande ska det ske på ett ordnat sätt.

## Fysisk och miljörelaterad säkerhet

Nivån på det fysiska skyddet ska stå i proportion till resultatet av informationsklassificeringen och de återkommande riskanalyser. Utrustning ska skyddas mot förlust, skada, stöld eller skadlig påverkan på tillgångar och avbrott i kommunens verksamhet.

## Kommunikation och drift

Kommunen ska ha en korrekt och säker drift av IT-miljö, nätverk och tillhörande infrastruktur så att informationens konfidentialitet, riktighet, tillgänglighet och spårbarhet upprätthålls. Risken för systemfel ska minimera och systemintegriteten för programvara och riktighet i information ska säkerställas genom tydliga förvaltningsmodeller och adekvata tekniska skydd mot exempelvis skadlig kod. Informationens och IT-miljöns riktighet respektive systemintegritet och tillgänglighet ska bevaras genom väl utvecklade rutiner för säkerhetskopiering och återläsning.

De ska finnas tydliga rutiner som hindrar att information på flyttbart och avvecklat media avslöjas. Kritiska och säkerhetsrelevanta händelser ska vara spårbara genom automatiska loggningsfunktioner som skyddas mot manipulation och obehörig åtkomst.

Åtkomst till system och information ska styras utifrån verksamhetens behov och säkerhetskrav. Den som har behov av tillgång till viss information för att kunna utföra sina arbetsuppgifter ska tilldelas åtkomsträttigheter. All åtkomst ska vara behovsbaserad utifrån ansvars- och arbetsområde. Alla administratörer ska ha individuella användaridentiteter. Användare ska hantera sina inloggningsuppgifter på ett sätt så att obehörig åtkomst undviks.

## **Anskaffning, utveckling och underhåll av system**

Alla system inom kommun ska ha erforderliga skydd så att informationens konfidentialitet, riktighet, tillgänglighet och spårbarhet upprätthålls. Systemen ska utformas så att fel, obehörig förändring eller missbruk förhindras genom exempelvis validering av in- och utdata och andra adekvata kontroller. Risker med publicerade sårbarheter ska hanteras.

## **Hantering av informationssäkerhetsincidenter**

Incidenter och säkerhetsmässiga svagheter ska, utan dröjsmål, rapporteras och korrigerande åtgärder vidtas i rätt tid.

## **Kontinuitetsplanering för verksamheten**

Kontinuitetsplaner ska upprättas och införas för att säkerställa att identifierade viktiga funktioner kan återställas inom rimlig tid och att verksamheten har manuella rutiner för tiden under återuppbyggnadsarbetet. Kontinuitetsplanen ska baseras på analys av konsekvenserna av störningar, allvarliga händelser, och extraordinära händelser med hänsyn till dess inverkan på verksamheten.

## **Efterlevnad**

Kommunen ska undvika överträdelser av lagar, författningar eller avtalsförpliktelser, samt andra säkerhetskrav. Chefer inom kommunen ska säkerställa att alla säkerhetsrutiner inom deras respektive ansvarsområde utförs korrekt för att uppnå efterlevnad av kommunens informationssäkerhetsregelverk.

Vitala system och vitala delar i IT-miljö, nätverk och tillhörande infrastruktur ska regelbundet kontrolleras så att informationens konfidentialitet, riktighet, tillgänglighet och spårbarhet upprätthålls. Extern revision ska utföras på ett sådant sätt att informationens konfidentialitet, riktighet, tillgänglighet och spårbarhet inte påverkas.

---



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 174

KFKS 2009/627-055

## Förlängning av avtal med Tieto om systemdrift

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen utnyttjar optionen att förlänga avtalet med Tieto om systemdrift för perioden 2015-04-01 till och med 2017-03-31 och om föreslagna justeringar i avtalet.

Arbetsutskottet beslutar för egen del att ärendet, till kommunstyrelsens sammanträde den 13 januari 2014, ska kompletteras så att säkerhetsaspekten i molntjänster beaktas.

### Ärende

Kommunen har avtal med Tieto om systemdrift. Avtalet gäller till och med 2015-03-31. Det finns möjlighet att förlänga avtalet med två år. Stadsledningskontoret föreslår att avtalet förlängs till och med 2017-03-31. Systemdriften fungerar väl och är stabil. Flera andra stora upphandlingar ska genomföras under 2014, vilket skulle göra det svårt att även göra en upphandling av systemdrift. Stadsledningskontoret har diskuterat förlängningen av avtalet med Tieto. Inom ramen för avtalet görs bland annat justeringar av kostnaderna för lagring som sänks. Kostnaden för den bemanning på plats i kommunen som Tieto har höjts, men får samtidigt utökat innehåll. Den avtalade prissänkningen med 8 % per år genomförs varje år.

### Handlingar i ärendet




Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 november 2013

### Yrkanden

Stefan Saläng (FP) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag med tillägget att ärendet, till kommunstyrelsens sammanträde den 13 januari 2014, skulle kompletteras så att säkerhetsaspekten i molntjänster beaktas.

### Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med Stefan Salängs yrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		





17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott




## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande.

”Som socialdemokrat strävar vi efter att få mer ur varje spenderad skattekrona. Därför hade det varit adekvat om driftsavtalet upphandlades redan nästa år. Dock skulle en sådan upphandling för att falla väl ut behöva förberedas ordentligt med hänsyn till vilka delar som kan vara mer effektiva att driva ”in-house” och vilka delar som borde läggas ut på externa utförare. Vi har förståelse för tjänstemännens situation där flera andra stora upphandlingar under 2014 kommer att göra det svårt att fullt ut även driva detta upphandlingsprojekt. Vi reagerar dock fortfarande på de väldigt höga kostnaderna för lagring och är förvånade över den prisnivån när vi jämför med andra molntjänster. Kostnaden för lagring bör ses över ytterligare för att få ner totala avtalskostnaden.

Relaterad till frågan om lagring och molntjänster är också hur vi säkerställer en hög och tillförlitlig nivå utifrån den personliga integritetsaspekten. Frågan är inte helt lätt och vi borde tydligare i underlaget kunna belysa och ställa krav på vilket data som garanteras lagring endast i Sverige och vilket data som riskerar att lagras utanför landets gränser och var det i så fall lagras.”

-----

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

Kommunstyrelsen

## Förlängning av avtal med Tieto om systemdrift

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen utnyttjar optionen att förlänga avtalet med Tieto om systemdrift för perioden 2015-04-01 till och med 2017-03-31 och om föreslagna justeringar i avtalet.

### Sammanfattning

Kommunen har avtal med Tieto om systemdrift. Avtalet gäller till och med 2015-03-31. Det finns möjlighet att förlänga avtalet med två år. Stadsledningskontoret föreslår att avtalet förlängs till och med 2017-03-31. Systemdriften fungerar väl och är stabil. Flera andra stora upphandlingar ska genomföras under 2014, vilket skulle göra det svårt att även göra en upphandling av systemdrift. Stadsledningskontoret har diskuterat förlängningen av avtalet med Tieto. Inom ramen för avtalet görs bland annat justeringar av kostnaderna för lagring som sänks. Kostnaden för den bemanning på plats i kommunen som Tieto har höjts, men får samtidigt utökat innehåll. Den avtalade prissänkningen med 8 % per år genomförs varje år. Efter arbetsutskottets sammanträde den 17 december har tjänsteskrivelsen kompletterats med information om hur säkerhetsaspekten i molntjänster beaktas.

### Ärende

Kommunen har idag två gällande avtal för IT-drift. Det ena med Atea om IT-arbetsplats-tjänster och det andra med Tieto om systemdrift. Båda avtalen gäller till och med 2015. I båda avtalen finns option om förlängning. Avtalet med Atea kommer inte att förlängas. En upphandling kommer att genomföras. Kommunstyrelsen har tidigare fått information om principerna för upphandlingen, och i ett annat ärende till sammanträdet den 13 januari föreslås kommunstyrelsen anta principer för upphandlingen av IT-arbetsplatsrelaterad utrustning.

Stadsledningskontoret har tidigare redovisat att optionen att förlänga avtalet med Tieto ytterligare två år bör användas. Optionen ger en möjlighet att förlänga avtalet med två år. Stadsledningskontoret menar att kommunen idag bara bör nyttja den första delen av optio-

nen. Motiven för att förlänga avtalet är att nuvarande avtal med Tieto i allt väsentligt fungerar bra. Kommunen har en säker och stabil systemdrift, det centrala nätet har uppgraderats och blivit stabilare, lokala nät i skolor har uppgraderats så att det blivit stabilare och har högre kapacitet. Ett annat motiv är att marknaden för systemdrift nu står under förändring. Nya och existerande leverantörer erbjuder drift av system i molntjänster, där man ofta i stor utsträckning kan anpassa kapaciteten efter det behov man har vid en viss tidpunkt. Man betalar inte för möjlighet att nyttja en viss kapacitet, utan för den kapacitet man verkligen nyttjar. Det gör att molntjänster ofta är billigare än traditionell systemdrift. Detta sätter press på traditionella systemdriftsleverantörer att se över sina tjänste- och prismodeller. Med tanke på utvecklingen av molntjänster är det idag klokt att avvakta med att upphandla. Ett tredje skäl till att förlänga avtalet är att kommunen har två andra stora upphandlingar inom IT-området som måste genomföras nästa år. Det är den redan nämnda upphandlingen av IT-arbetsplatsrelaterad utrustning och det andra är upphandling av nätkapacitet till kommunens enheter. Idag har kommunen ett avtal med Telia som löper ut vid halvårsskiftet 2014. En eventuell upphandling av systemdrift skulle även behöva genomföras nästa år, och det skulle vara svårt att driva tre stora upphandlingar parallellt. Noteras kan att kommunen måste genomföra tre upphandlingar av system nästa år, där avtal har löpt ut eller kommer att löpa ut. Det är ett gemensamt ärendehanteringssystem, personalsystem och system för webbar. Förstudier är under genomförande. Stadsledningskontoret återkommer till kommunstyrelsen i alla tre fallen.

Stadsledningskontoret har fört diskussioner med Tieto om vissa frågor som behöver ses över om avtalet ska förlängas. Resultatet av diskussionerna har resulterat i ett förslag till förlängning som kommunstyrelsen föreslås anta. De områden som diskuterats är kostnaden för e-postsystem när kommunen kommer att gå över till mer kostnadseffektiva licens- och driftsformer. Ett annat är kostnaden för lagring och backup. Diskussionerna har lett fram till ett förslag som stadsledningskontoret menar att kommunstyrelsen bör anta. Den totala kostnaden sänks, lagringskostnader sänks och prismodellen blir mer flexibel och kostnaden för e-postsystem sänks. Kommunen har fått igenom stora delar av de punkter som efterfrågats i diskussionerna. Kostnaderna för på-platsensupport ökar och det ingår nya tjänster i den. Vad förslaget innebär i pengar redovisas under ekonomiska konsekvenser.

De mer kostnadseffektiva lösningar som nu kommer innebär att tjänster tillhandahålls som så kallade molntjänster. Molntjänster innebär att information kan lagras på flera olika ställen. Datainspektionen har som krav att information måste lagras i ett annat EU-land. Datainspektionen genomför tillsyn i flera kommuner vad gäller molntjänster. En annan fråga om det mindre säkert att lagra information i molntjänster. Tekniskt sätt är det inte säkrare information på en egen server än att köpa det som tjänst. Den centrala frågan är vilken information som lagras, hur känslig och kritisk den är och vem som får ha tillgång till den. Detta klargörs genom informationsklassning, och beroende resultatet av denna måste man fatta beslut om exempelvis vilka krav på identifiering som krävs för att komma åt information, och hur ofta backup och lagring ska göras. Dessa krav kan realiserats oavsett var informationen lagras. Stadsledningskontoret genomför en utredning vad gäller användningen



av molntjänster för att säkerställa att de är förenliga med Datatillsynens krav. Stadsledningskontoret kommer redovisa resultatet till kommunstyrelsen innan molntjänster införs.

### **Ekonomiska konsekvenser**

- Den totala årliga kostnaden för avtalet sänks som avtalat med 8 % per år. Det innebär att den totala kostnaden för avtalet är 19,8 mkr 2014, 18,7 mkr 2015 och 17,6 mkr 2016.
- Kostnaden för Exchange och Lync sänks från 2,1 mkr 2014 till 900 tkr 2015 och 750 tkr 2016.
- Kostnaden för lagring blir mer differentierad och backupkostnaden sänks. Kostnaden för personlig lagring halveras. I snitt sänks kostnaden från drygt 15 kr per GB och månad till drygt 11 kr.
- Nya tjänster för att administrera mobil enheter införs. Det kommer bland annat att göra det säkrare och enklare att använda mobila enheter i kommunens system. Tieto utvecklar även den på-platsen-support som finns i kommunen. Kostnaden ökar från 300 tkr till 2,2 mkr.
- Kostnaden för systemdrift är oförändrad under avtalstiden. Den är på 5,7 mkr/år.

Mats Bohman  
Administrativ direktör  
Stadsledningskontoret

Lotta Nordström  
IT-strateg  
IT-enheten



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 175

KFKS 2013/33-050

## Upphandling av IT-arbetsplatsrelaterad utrustning

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar följande principer för upphandling av IT-platsrelaterad utrustning.

- Upphandlingen genomförs som konkurrenspräglad dialog.
- Datorer och annan hårdvara kravställs i en del för pedagogisk verksamhet och en för icke pedagogisk. Kommunen köper utrustningen.
- Skrivare upphandlas som tjänst.
- Avtalstiden är 3 år med möjlighet att förlänga 2 + 2 år.
- Återstående restvärden som finns kvar på nuvarande avtal när det löper ut löses ut.

### Ärende

Kommunen kommer att behöva genomföra en upphandling av IT-arbetsplatsrelaterad utrustning. Avsikten är att avtalet ska gälla från och med 1 april 2015. Förslaget är att upphandlingen genomförs som en konkurrenspräglad dialog. Den delas upp i en del avseende dator och annan hårdvara för pedagogisk verksamhet, en del för icke pedagogisk verksamhet samt en del avseende skrivartjänster. Anbudsgivare kan välja att lägga bud på en eller flera av de tre delarna. Restvärden på datorer och skrivare som återstår när nuvarande avtal avslutas löses ut.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 november 2013

### Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

### Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”IT har kommit att bli en stor och svårbudgeterad kostnad för skolan under åren nuvarande avtal gällt. När nu ett nytt avtal kommer att tecknas och gamla datorer ska lösas ut till restvärdet så är det en uppenbar risk att en del skolor kommer att drabbas av oväntade kostnader. Det totala restvärdet är inte så stort utan att kommunen på något sätt bär kunna förhindra att enskilda skolor drabbas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande






17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

En risk med det nya avtalet är att supportfunktionen inte längre kommer att ingå i avtalet. Redan nu har det varit så att befintlig support inte fungerat bra för skolan som därmed skapat egna lösningar och i praktiken fått betala två gånger för supporten. I praktiken har det också kommit att belasta många lärare väldigt hårt med hantering av felanmälningar, byte av datorer och inte minst att få anpassa undervisningen när elever saknat datorer p.g.a. att trasiga datorer inte ersatts i tid. Vi befärrar att det nya IT-avtalet kan komma att belasta lärarna i än högre utsträckning. Det är viktigt att kommunen vidtar åtgärder för att förhindra det.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Upphandling av IT-arbetsplatsrelaterad utrustning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar följande principer för upphandling av IT-platsrelaterad utrustning.

- Upphandlingen genomförs som konkurrenspräglad dialog.
- Datorer och annan hårdvara kravställs i en del för pedagogisk verksamhet och en för icke pedagogisk. Kommunen köper utrustningen.
- Skrivare upphandlas som tjänst.
- Avtalstiden är 3 år med möjlighet att förlänga 2 + 2 år.
- Återstående restvärden som finns kvar på nuvarande avtal när det löper ut löses ut.

### Sammanfattning

Kommunen kommer att behöva genomföra en upphandling av IT-arbetsplatsrelaterad utrustning. Avsikten är att avtalet ska gälla från och med 1 april 2015. Förslaget är att upphandlingen genomförs som en konkurrenspräglad dialog. Den delas upp i en del avseende dator och annan hårdvara för pedagogisk verksamhet, en del för icke pedagogisk verksamhet samt en del avseende skrivartjänster. Anbudsgivare kan välja att lägga bud på en eller flera av de tre delarna. Restvärden på datorer och skrivare som återstår när nuvarande avtal avslutas löses ut.

### Ärendet

Kommunen kommer behöva att upphandla IT-arbetsplatsrelaterade produkter och skrivartjänster. Avsikten är att avtalet ska gälla från och med 1 april 2015. Förslaget är att kommunen väljer att gå ut i en egen upphandling i form av en konkurrenspräglad dialog. Det är den form som gör det möjligt för kommunen att både ge grundförutsättningar för hur en leverans ska genomföras och för leverantörer att komma med egna förslag. Kommunen har tidigare med framgång använt denna upphandlingsform.

I arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag har verksamheterna varit involverade. I både styrgrupp och projektgrupp har representanter från alla de större verksamheterna varit re-



presenterade. Skolan har haft flera representanter. Medlemmarna i projektgruppen har haft i uppdrag att inhämta verksamheternas olika behov och önskemål. Dessa har sammanfogats och paketeras så det ska passa olika behov. Förslaget till uppläggnings av upphandlingen har sedan diskuterats med verksamheterna. Både styrgrupp och projektgrupp kommer att vara involverade i den fortsatta upphandlingen.

Grundfrågan i upphandlingen i sig är enkel – att köpa datorer i kartong med garantiservice eller skrivartjänster. Det som kräver innovation är tjänster kopplade till själva köpet. I det ingår förståelse för kundens processer och leverantörens integration mot dessa. Exempel på det är en web-baserad inköpsprocess anpassad för de varierande behov som finns i kommunen. Vidare är förmågan och förståelsen för att kombinera stort som smått viktig. Det krävs ett flexibelt och brett utbud som passar skolan, med snabba leveranser, men också stora volymer, pressade priser och mer avancerad logistikplanering inför skolstarter. Det är även viktigt att kunna hantera det faktum att den tid som en viss datormodell finns på marknaden innan den ersätts av en annan blir kortare och kortare. På konsumentmarknaden är den tiden idag nere på tre månader. Det passar inte kommunens verksamhet att ständigt behöva hantera nya datormodeller. Leverantörer måste ha förmåga att hantera detta mot tillverkare. Även olika modeller för miljömässigt återtag ska beaktas. Kommunen kommer attkravställa dessa tjänster, men ser gärna att leverantörer kommer med alternativa lösningar. Detta gör att det är lämpligt att använda konkurrenspräglad dialog som upphandlingsform.

Upphandlingen kommer att delas upp i tre delar. Anbudsgivare kan välja att lägga bud på varje del för sig eller alla tre delarna.

1. Datorer och annan hårdvara för pedagogisk verksamhet
2. Datorer och annan hårdvara för icke pedagogisk verksamhet
3. Skrivartjänster

I både första och andra delen kan verksamheterna välja att köpa vilken dator eller annan hårdvara som helst inom leverantörsavtalade sortiment, så länge den inte kräver någon installation av särskilda program för användning i Nackas nätverk. Eftersom flertalet elever använder program och tjänster som finns på nätet behöver de inte ansluta till kommunens nätverk. I praktiken kan eleverna använda vilken dator eller platta som helst. Friheten för skolorna att välja dator eller platta till eleverna blir stor. Vill man ha en dator som ska användas i kommunens nätverk kommer det att finnas en handfull datorer att välja mellan för pedagogisk respektive icke pedagogisk verksamhet. Vilka modeller det är kommer att kunna förändras över tid utifrån verksamhetens behov. Att antal modeller som kan användas i kommunens nätverk begränsas beror på att det innebär en merkostnad för varje datormodell att verifiera att den fungerar i kommunens nätverk. Projektgruppen har föreslagit att det är en lämplig avvägning att föreslå 5 + 5 modeller och styrgruppen har ställt sig bakom detta.





Förslaget är att datorer och annan hårdvara köps och blir kommunens egendom. Leverantör ska kunna erbjuda avbetalningsköp. Nuvarande modell att betala för en tjänst där leverantören äger hårdvaran lämnas alltså.

Vad gäller skrivare är förslaget att fortsätta att köpa det som en tjänst, där både kostnad för skrivare, kopiekostnad samt service och support ingår. Att köpa skrivare och själv upprätthålla service och support på dessa skulle inte bli billigare. Det har tidigare analyser och erfarenheter visat.

Tjänsten att få program installerade för att använda en dator i kommunens nätverk kommer antingen att tillhandhållas av kommunens systemdriftsleverantör eller så löser kommunen det i egen regi. Förhandlingar pågår med systemdriftsleverantören. Kostnaden för tjänsten kommer att läggas på varje dator som ska användas i kommunens nätverk.

I upphandlingen ingår inte användarnära datorsupport. Detta kommer kommunen att lösa i egen regi. Redan idag finns både i skolan och i serviceenheten medarbetare som tillhandhåller denna tjänst. Enheterna kommer att kunna avgöra vilken nivå de vill ha på denna tjänst och därmed vad det kostar.

En fråga relaterad till upphandlingen är de restvärden som kommer att finnas på de datorer som nu köps som tjänst av Atea. Olika alternativ har utretts vad gäller restvärdena. Antingen kan kommun välja att betala återstående restvärden när avtalet löper ut eller så ställer vi krav på att kommande leverantör ska ta över dem. Förslaget är att kommunen betalar för återstående restvärden och att det tas på driftbudgeten år 2015. Eftersom kommunen inte avser att köpa datorer och annan hårdvara som tjänst framgent, så är det inte lämpligt att överlåta restvärdena på ny leverantör. Det totala restvärdet för datorer och skrivare vid nuvarande avtals utgång beräknas vara 11 mkr.

Principerna för upphandlingen i sammanfattning

- Upphandlingen genomförs som konkurrenspräglad dialog.
- Datorer och annan hårdvara kravställs i en del för pedagogisk verksamhet och en för icke pedagogisk. Kommunen köper utrustningen.
- Skrivare upphandlas som tjänst.
- Avtalstiden är 3 år med möjlighet att förlänga 2 + 2 år.
- Återstående restvärden som finns kvar på nuvarande avtal när det löper ut löses ut.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Upphandlingen genomförs med egen personal. En del av den förstudie som genomförts har gjorts med extern konsult. Detta uppdrag är avslutat. Alla kostnader för upphandlingen tas inom beslutad budgetram. Restvärdet på datorer och skrivare kopplat till nuvarande avtal skrivs av 2015. Restvärdet för datorer beräknas vara 9,8 mkr och för skrivare 1,2 mkr. Rest-



värdet per dator kommer att variera beroende på ålder. Eftersom det rör sig om ca 7000 datorer blir medelrestvärdet ca 1 400 kr per dator.

Mats Bohman  
Administrativ direktör  
Stadsledningskontoret

Lotta Nordström  
IT-strateg  
IT-enheten



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 176

KFKS 2013/674-485

## Ridverksamheten i Nacka kommun

Information

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar utredningen om ridverksamheten i Nacka kommun till protokollet.

### Ärende

En utredning på uppdrag av stadsdirektören och natur- och fritidsdirektören har 2013 sammanställt beslut och ingångna avtal samt handlingsutrymme gällande ridverksamhet ur ett barn- och ungdomsperspektiv. Det finns ett gediget och inte alltid så tillgängligt material kring ridverksamheten i Nacka. Ett stort antal ärenden har behandlats politiskt i Nacka under 2000-talet, i olika nämnder.

Besluten kan kategoriseras till fem övergripande frågor: utöka mångfalden/allmän inriktning, ridcheck/finansiering, ridanläggning vid Velamsund, Compass vid Drevinge och ny ridskola vid Källtorp. Kartläggningen av beslut och händelser i dessa ärenden finns summerade i bilaga 1; Sammanställning av kommunala beslut och ingångna avtal. En enklare jämförelse av kommunens kostnader för idrottsanläggningar och fritidsgårdar, och deras användningsgrad, har gjorts. Utredningen konstaterar ett antal förslag till förbättring, varav flertalet ligger inom fritidsnämndens uppdrag.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 december 2013




Slutrapport för utredningen kring ridverksamheten i Nacka kommun samt dess bilaga med summering av fattade beslut.

### Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

### Protokollsanteckningar

Cathrin Bergensträhle (M) lät anteckna följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



17 december 2013




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

”Kommunens utgångspunkt bör vara att ridsport i så stor utsträckning som möjligt ska likställas med andra idrotter. Det är troligen den enskilt viktigaste insatsen för att ge flickor och pojkar samma förutsättningar. Ridutredningen visar på ett tydligt sätt att ridsporten i Nacka, i likhet med de flesta andra kommuner, inte har samma ekonomiska förutsättningar som andra idrotter. Det är rimligt att kommunen om nödvändigt subventionerar hyran för ridskoleanläggningar som är öppna för allmänheten, precis som man gör för andra idrottsanläggningar. Ridskoleverksamhet har inte en sådan lönsamhet att verksamheten själv kan bära kostnaden för en ny eller påkostad renoverad anläggning.

För att ridverksamhet ska kunna ha en fungerande ekonomi krävs att anläggningskostnaden hålls nere. Min erfarenhet är att erfarna entreprenörer i denna bransch har kompetens att skapa bra och trevliga anläggningar och verksamheter till en rimlig kostnad. En viktig del är därför att kommunen ger befintliga och nya entreprenörer och föreningar goda förutsättningar att driva verksamhet. Det kan handla om att upplåta kommunal naturmark som betesmark och rasthagar, att tillåta ridning enligt allemansrättens riktlinjer i naturen, även i naturreservaten, att anlägga ridstigar där det behövs och att tillåta en eller annan ridvolt eller ridhus på kommunal mark. Kommunens förhållningssätt och attityd till hästar och ridning ska vara hjälpsam och positiv. Det ska råda konkurrensneutralitet mellan de olika ridskolorna. Det är därför oacceptabelt att skillnaden i kommunal subvention är tre gånger så hög på den ena ridskolan.

Ett av förslagen i utredningen är en ridcheck till barn och ryttare som rider. Det är positivt om det kan styrkas att kostnaden för ridning är orimligt hög i jämförelse med andra sporter och att priset avhåller intresserade barn och ungdomar från att rida. Jag kan inte klart utläsa att det faktiskt är så. Bara 4 % svarar att de inte rider fast de skulle vilja och det fanns flera skäl till detta. Förmodligen ges ridskolorna bättre utvecklingsmöjligheter av en anläggningssubvention.

Ett annat förslag är att ridskolan i Velamsund ska erbjudas att köpa stallen och erbjudas att själva bygga ett ytterligare ridhus för att kunna utveckla verksamheten. Det är ett klokt förslag. Verksamheten som bedrivits av samma entreprenör i 40 år vet hur man bygger och underhåller denna typ av anläggning på bästa och mest kostnadseffektiva sätt. Ett långt kontrakt för upplåtelse av hagar, som dessutom är en viktig skötselåtgärd i naturreservatet, bör också ingå i upplägget. Kommunens hyresavtal med Erstavik för stall Compass/Drevinge bör efter avtalstidens utgång omförhandlas och om möjligt övertas av ridverksamheten efter avtalstidens utgång. Angående ridanläggning i Källtorp verkar det i dagsläget som det inte finns underlag för en ytterligare ridskola. Dessa planer bör därför läggas ner tills vidare.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Ridverksamheten i Nacka kommun

Information

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar utredningen om ridverksamheten i Nacka kommun till protokollet.

### Sammanfattning

En utredning på uppdrag av stadsdirektören och natur- och fritidsdirektören har 2013 sammanställt beslut och ingångna avtal samt handlingsutrymme gällande ridverksamhet ur ett barn- och ungdomsperspektiv. Det finns ett gediget och inte alltid så tillgängligt material kring ridverksamheten i Nacka. Ett stort antal ärenden har behandlats politiskt i Nacka under 2000-talet, i olika nämnder.

Besluten kan kategoriseras till fem övergripande frågor: utöka mångfalden/allmän inriktning, ridcheck/finansiering, ridanläggning vid Velamsund, Compass vid Drevinge och ny ridskola vid Källtorp. Kartläggningen av beslut och händelser i dessa ärenden finns summerade i bilaga 1; Sammanställning av kommunala beslut och ingångna avtal. En enklare jämförelse av kommunens kostnader för idrottsanläggningar och fritidsgårdar, och deras användningsgrad, har gjorts. Utredningen konstaterar ett antal förslag till förbättring, varav flertalet ligger inom fritidsnämndens uppdrag.

### Ärendet

Stadsdirektören och natur- och fritidsdirektören har beställt bifogad utredning med syfte att utreda förutsättningar, möjligheter och hinder för nuvarande och framtida ridverksamhet i Nacka. Uppdraget innebär främst att analysera och sammanställa handlingsutrymme utifrån fattade beslut på politisk tillika tjänstemannanivå.

Många är de rapporter och undersökningar som visar på den stora betydelsen för flickors fritid, idrottande och utveckling. Ny forskning från Luleås Tekniska Universitet visar direkta



samband mellan kvinnor i ledande positioner i samhället och deras bakgrund i ridverksamhet - en plantskola för ledarskap, innovation och entreprenörskap, menar forskningen.

Utredningen har haft ett barn- och ungdomsfokus men hästnäringen har bäring även på andra sektorer inom kommunens kompetens så som arbetsmarknad, besöksnäring, terapibehandlingar av olika slag mm. Hästar håller landskapen öppna och tillgängliggör marker och stigar även för andra än ryttare. Ridning är en verksamhet för alla och en form att umgås över generationsgränser, där fler medborgare blir äldre men piggare.

En kommun har kostnader för olika fritidsaktiviteter i form av anläggningars drift, underhåll mm. Trots att ridanläggningar till skillnad från övriga hanterar mycket stora djur är kommunens kostnad för dessa inte avvikande i jämförelsen.

Utredningen konstaterar att samarbetet för att tillvarata ridverksamhetens potential inom Nacka kommun samt med grannkommuner kan förbättras och utgöra exempel på kommunens utvecklingsarbete över gränser. En övergripande viljeyttring gällande vad kommunen politiskt vill med ridverksamheten är ett förtydligande i det samarbetet.

För att realisera det stöd till unga ridaktiva som beslutats om föreslår utredningen en enklare form av ridskolecheck light där unga kan få ersättning för delar av sina utlägg för sporten. På detta vis minskas kommunens byråkratiska belastning och inblandning i en näring som trots allt inte ingår i normal kommunal kompetens.

De ridanläggningar som inom kommunen bedriver ridskola – Velamsund och Stall Compass – utgör ett viktigt och tillgängligt sätt för kommunens (och grannkommunernas) barn och unga att få utöva sitt intresse och utvecklas som individer. Att stötta dessa anläggningar är en del av kommunens satsningar på fritidsverksamhet för barn och unga. Utredningen föreslår en vidare process kring försäljningen av Velamsund samt ett fortsatt stöd med möjlighet till utveckling av Stall Compass genom sportryttarklubben där. Frågan om behovet av en ny ridskola i Källtorp föreslås utvärderas efter ett par terminers ridcheck light samt i tätare samverkan med grannkommuner.

Utredningen konstaterar ett antal förslag till förbättring, varav flertalet ligger inom fritidsnämndens ansvar.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kopplat till att förslagen realiserats kommer ett antal ekonomiska konsekvenser att följa. I huvudsak ligger dessa inom fritidsnämndens budget att hantera.



## **Bilagor**

Slutrapport för utredningen kring ridverksamheten i Nacka kommun samt dess bilaga med summering av fattade beslut.

Mats Bohman  
Administrativ direktör  
Nacka kommun

Annika Londono och Anna Gidmark  
Utredare  
Nacka kommun

---

# Ridverksamheten i Nacka

2013-11-21

Anna Gidmark, Annika Londono

KFKS 2013/674-485



## Sammanfattning

Stadsdirektören har i samråd med natur- och fritidsdirektören gett samordnings- och utvecklingsenheten i uppdrag att utreda förutsättningar, möjligheter och hinder för nuvarande och framtida ridverksamhet i Nacka.

Det finns ett gediget och inte alltid så tillgängligt material kring ridverksamheten i Nacka från de senaste tio åren. Frågan om kommunens satsning i verksamheten har varit aktuell i flera sammanhang, i flera olika nämnder. Utredningen redovisar en genomgång av de beslut och händelser som ägt rum, vilket handlingsutrymme som finns utifrån kommunala beslut samt ger förslag till fortsatt hantering. Besluten i nämnda ärenden har karaktär av fem parallella processer: utöka mångfalden/allmän inriktning, ridcheck/finansiering, ridanläggning vid Velamsund, Compass vid Drevinge och ny ridskola vid Källtorp. Utredningen ger förslag på hur ridverksamhet ska stöttas på ett långsiktigt sätt både i finansieringsform och i form av samverkan med befintliga ridanläggningar.

En kommun har kostnader för olika fritidsaktiviteter i form av anläggningars drift, underhåll mm. En enklare jämförelse av kommunens kostnader för idrottsanläggningar och fritidsgårdar, och deras användningsgrad, har gjorts. Trots att ridanläggningar till skillnad från övriga hanterar mycket stora djur är kommunens kostnad för dessa inte avvikande i jämförelsen.

Nacka kommun  
Anna Gidmark, Annika Londono

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund och förutsättningar</b> .....	<b>4</b>
1.1	Syfte och frågeställningar.....	4
1.2	Metod.....	4
<b>2</b>	<b>Förutsättningar för ridverksamhet och ridskolor</b> .....	<b>5</b>
2.1	Ridverksamhet i en kommun .....	5
2.2	Ridskolornas förutsättningar.....	6
2.3	Förutsättningar i Stockholms län och Nacka.....	7
2.3.1	Efterfrågan bland barn och unga i Nacka.....	7
<b>3</b>	<b>Jämförelse mellan kommunens subventioner av lokaler och anläggningar för fritidsaktiviteter</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Kommunala beslut</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Statusanalys och förslag</b> .....	<b>9</b>
5.1	Utöka mångfalden/ allmän inriktning .....	9
5.1.1	Status .....	9
5.1.2	Förslag.....	9
5.2	Ridcheck/finansiering.....	9
5.2.1	Status .....	9
5.2.2	Förslag.....	10
5.3	Ridanläggning vid Velamsund.....	10
5.3.1	Status .....	10
5.3.2	Förslag.....	11
5.4	Compass vid Drevinge.....	11
5.4.1	Status .....	11
5.4.2	Förslag.....	12
5.5	Ny ridskola vid Källtorp.....	12
5.5.1	Status .....	12
5.5.2	Förslag.....	12
<b>6</b>	<b>Bilagor</b> .....	<b>13</b>

## I Bakgrund och förutsättningar

Det finns ett behov av att utreda förutsättningar, möjligheter och hinder för nuvarande och framtida ridverksamhet i Nacka. Stadsdirektören har därför i samråd med natur- och fritidsdirektören beslutat att samordnings- och utvecklingsenheten ska genomföra en utredning under hösten 2013. Utredningen ska rapporteras till stadsdirektören och natur- och fritidsdirektören samt kommunstyrelsen och fritidsnämnden.

Det finns ett behov av att jämföra exempelvis besöksnivå och kommunala subventioner av hyra/avgifter för kommunägda fritidsanläggningar. Det finns även behov av att beskriva vilket handlingsutrymme som finns för kommunen att förändra nuvarande avtal för ridverksamheten på Velamsund, Drevinge och Källtorp.

### I.1 Syfte och frågeställningar

Uppdragets syfte är att utreda förutsättningar, möjligheter och hinder för nuvarande och framtida ridverksamhet i Nacka. Uppdraget innebär främst att analysera och sammanställa information utifrån följande frågeställningar.

- Vilka förutsättningar, möjligheter och hinder har ridskolor generellt? Och specifikt Nackas ridskolor?
- Jämförelser mellan kommunens subventioner av lokaler och anläggningar för olika ridverksamheter och andra fritidsaktiviteter.
- Vilket handlingsutrymme finns utifrån kommunala beslut och ingångna avtal? (Velamsund, Drevinge, Källtorp)
- Hur fungerar ridverksamheten ur ett barn- och ungdomsperspektiv? Tillgång och efterfrågan, omfattning av ridverksamhet i och omkring Nacka.
- Förslag till fortsatt hantering och handlingsplan för ridverksamheten i Nacka.

Utredningen ska utgå från de två perspektiven att tillhandahålla ridverksamhet och att utöva ridverksamhet, med fokus på barn och ungas behov och efterfrågan. Utredningen ska även ta upp en jämförelse av hur ridverksamheten ser ut inom länet och i landet.

### I.2 Metod

Det finns ett gediget och inte alltid så tillgängligt material kring ridverksamheten i Nacka från de senaste tio åren. Ett stort antal ärenden har behandlats politiskt i Nacka under 2000-talet, i flertalet olika nämnder. Ärendena har studerats under det aktuella uppdraget. Dokumentstudien har avgränsats till att omfatta åren 2002-2013. Flertalet rapporter och böcker kring ridverksamhetens förutsättningar

har studerats, samt kompletterats med intervjuer av berörda<sup>1</sup>.

Besluten i ovan nämnda ärenden har karaktär av fem parallella processer: utöka mångfalden/allmän inriktning, ridcheck/finansiering, ridanläggning vid Velamsund, Compass vid Drevinge och ny ridskola vid Källtorp. Kartläggningen av beslut och händelser i dessa ärenden finns summerade i bilaga 1; Sammanställning av kommunala beslut och ingångna avtal.

## **2 Förutsättningar för ridverksamhet och ridskolor<sup>2</sup>**

### **2.1 Ridverksamhet i en kommun**

Hästen har under de senaste årtiondena åter igen fått en stor betydelse i vårt samhälle; denna gång inte för transport, jordbruk eller försvar utan som fritidsintresse och del av en upplevelsenäring som skapar stora värden. Många är de rapporter och undersökningar som visar på den stora betydelsen för flickors fritid, idrottande och utveckling. Ny forskning från Luleås Tekniska Universitet visar direkta samband mellan kvinnor i ledande positioner i samhället och deras bakgrund i ridverksamhet - en plantskola för ledarskap, innovation och entreprenörskap, menar forskningen.

Hästnäringen har bäring även på andra sektorer inom kommunens kompetens. För arbetsmarknadens del räknar man att det går en heltidsanställd på 10 hästar inom alla de yrkeskategorier som kommer i kontakt med näringen; ridinstruktörer, veterinärer, foderrådgivare, hovslagare, uppfödare osv. Inom besöksnäringen expanderar hästturismen kraftigt. Hästar håller landskapen öppna och tillgängliggör marker och stigar även för andra än ryttare och ur ett folkhälsoperspektiv har forskning dokumenterat nyttan av umgänget med hästar så som sänkt blodtryck, minskad stress, snabbare återhämtning efter allvarliga operationer etc. Det finns goda exempel på terapiformer som involverar hästar samt daglig verksamhet för personer med funktionsnedsättningar<sup>3</sup>. Ridning är en verksamhet för många och en form att umgås över generationsgränser, där fler medborgare blir äldre och piggare. Den äldsta ridskoleeleven på Velamsund har passerat 80 år.

Nacka kommun har länge haft som ambition att stödja barn och unga som har ridsport som sitt intresse. I nuvarande majoritetsprogram står:

---

<sup>1</sup> Politiker och nämndenordföranden, direktörer och tjänstemän, entreprenörer i Velamsund och Drevinge, anslutna ridklubbar samt konsulter med insyn i ridverksamhetens förutsättningar.

<sup>2</sup> Informationen är hämtad från intervjuer med berörda aktörer samt från rapporterna *Förutsättningar för etablering av ridskoleverksamhet i Storstockholm – idéer till en Nackamodell, Hästen i Nacka kommun – förr, idag och i framtiden* samt Hästnäringens nationella stiftelse och Sveriges Lantbruksuniversitets *Hästen i kommunen – betyder mer än du tror*.

<sup>3</sup> Se t ex Stallkraft, [www.stallkraft.se](http://www.stallkraft.se) och Grön Arena <http://www.hush.se/?p=22801>

*Frågan om barn och ungdomars uppväxtvillkor är central i ett välfärdssamhälle. Vi vill att alla som växer upp i Nacka ska kunna växa och utvecklas utifrån sina förutsättningar. Vi vill också ge bra förutsättningar för god folkhälsa. Kommunen ska skapa goda förutsättningar för föreningar, enskilda och företag att verka inom idrotts- och fritidsområdet. Kommunen ska medverka till att nya fritidsanläggningar kommer till och ge bra bidrag till idrotten och föreningslivet. Kommunen ska också sköta sina egna anläggningar väl. Flickor och pojkar skall ha likvärdiga förutsättningar. Det ekonomiska stödet ska ges obyråkratiskt, med generella villkor och utan att kränka anordnarnas självbestämmande. Bidragssystemet ska utformas så att ungdomar som är aktiva inom idrotter eller kulturverksamheter som bedrivs av annan anordnare än en förening inte missgynnas. Det gäller inte minst många flickors aktiviteter, såsom aerobics eller ridning, som inte alltid bedrivs i förenings regi. Bidragssystemet ska också utformas så att det är ungdomars och inte vuxnas fritidsintresse som prioriteras.*

Det finns mycket en kommun kan göra för att understödja ridverksamheten i stort. Ett naturligt komplement till ridskola och ofta ett utvecklingssteg för ungdomar som rider på ridskola är privatuppstallade hästar.

## **2.2 Ridskolornas förutsättningar**

Att driva ridskola är ett speciellt företagande. Det som är specifikt är hänsynen till det biologiska materialet, dvs. hästarna. Hästarna kan inte bytas ut och ersättas hur som helst. Att skola in en ny ridskolehäst är en flerårig process och kräver en långsiktighet i verksamheten.

En ridskola är öppen från tidig morgon till sen kväll. Att sköta hästar och att hålla lektioner är att utföra ett hårt och ansvarsfullt arbete på obekvämt arbetstid. Den viktigaste förutsättningen för att en ridskola ska fungera bra är att den drivs av kompetent personal. Andra viktiga faktorer är ett bra hästmateriell, en anläggning anpassad för verksamheten samt goda kommunikationer. Mycket har hänt i utvecklingen gällande arbetsmiljö i stall. Det rör allt från tekniska lösningar för fodring och gödselhantering till utformningen av anläggningen t ex där foderloftet byggs i plan med övriga stall eller nya former för lösdriftshållning. Att vara fastighetsskötare för ett stall eller ridskola kräver stor utvecklingsbenägenhet.

I huvudsak finns två varianter av ridskolor; privatdrivna och föreningsdrivna. Det vanligaste är att verksamheten bedrivs i en anläggning som ägs av kommunen. Att ridskolor etableras utan kommunalt stöd är mycket ovanligt. Driftsformen spelar en underordnad roll när det gäller skötsel och lönsamhet i ridskolan, det är snarare vem som är ansvarig som spelar roll. Med entydighet har utredningen fått uppgifter om att ”man inte blir rik på att driva ridskola”. Stora kostnaden utöver hästar och foder är personalkostnader. Intervjuad kommenterar att ”ridverksamheten har varit dålig på att försvara sin plats, då det traditionellt har varit eldsjälar som driver på icke gemensamma grunder”.

## 2.3 Förutsättningar i Stockholms län och Nacka

Det finns 63 ridskolor i Stockholms län, varav 18 bedrivs i föreningsregi. Många ridskolor har funnits länge på samma plats, framför allt de som ligger centralt. I Stockholmsområdet finns betydligt fler privatdrivna ridskolor än i andra delar av landet. Lektionspriserna är högre i Stockholm, personalkostnaderna är högre och utbudet på ridtillfällen är lägre än efterfrågan, i alla fall på de mest populära tiderna.

Det byggs nya ridanläggningar, men de är främst för privatägda hästar. I Stockholm har bara en ridskola byggts och startats helt från grunden under de senaste åren; Gömmargården i Huddinge kommun. Övriga nystartade verksamheter är små, med ponnyinriktning och vanligen utan ridhus.

Det största stöder till ridsporten ligger i hyresnivåerna för ridskoleanläggningarna. Hyran på ridskolefastigheterna varierar från 0 till 500 000 kr/år i länet. Hyresnivån baseras ofta på omsättning.

Det är något oklart hur efterfrågansbilden ser ut. Stockholms ridsportsförbund menar att utbudet är större än efterfrågan. Intervjuade menar att ridskolor idag behöver marknadsföra sig för att få medlemmar, vilket inte behövts tidigare. Det påpekas att det kan vara svårt att få plats under de mest populära tiderna på tidig eftermiddag och kväll, men i övrigt motsvarar utbudet i stort sett efterfrågan så som prissituationen ser ut idag utan subventioner direkt till barn och unga. Dessutom framhålls att de ungdomar som står i kö hos en ridskola ofta står i kö hos flera ridskolor. Ändå menar vissa att deras val av ridskola är beroende av det geografiska läget.

Det finns idag två ridskolor i Nacka kommun; Nacka ridhus AB i Velamsund och Compass sportryttarklubb i Drevinge. Nacka ridklubb har ca 550 medlemmar, varav två tredjedelar är upp till 20 år gamla. Stall Compass har ca 180 medlemmar varav 142 elever är under 20 år.

### 2.3.1 Efterfrågan bland barn och unga i Nacka

Den senaste fritidsvaneundersökningen i Nacka gjordes 2009 och dessförinnan gjordes en motsvarande undersökning 2004. Totalt deltog 1461 ungdomar i skolår sju och nio i 2009 års undersökning, vilket motsvarar 62 % av alla ungdomar i dessa skolår.

Undersökningen visade att 10 % av de tillfrågade rider och att ca 4 % av de som inte rider skulle vilja göra det. Orsaker till att de inte utför aktiviteten är att den saknas i den egna kommundelen och att det anses för dyrt. Omfattande skolarbete är en annan anledning. Enheten idrott och fritid har i ärendet kring ridchecken gjort bedömningen att ca 20 % av flickorna och 1 % av pojkarna i åldersgruppen 10-20 år önskar att delta i en ridverksamhet på fritiden. Enligt enheten motsvarade det 2011 ungefär 1400 barn och ungdomar.

Befintlig ridskoleverksamhet på Velamsund erbjöd 2011 ca 500 barn och ungdomar ridskola. År 2011 bedömde enheten idrott och fritid 2011 att det bör vara möjligt att erbjuda 800-900 elever ridskola där om det finns ytterligare ett ridhus. Antalet barn i Nacka ökar och 2015 beräknas exempelvis antalet 12-åringar vara 25 % fler än 2011, vilket enligt enheten idrott och fritid kan innebära att efterfrågan av möjligheten att få rida ökar ytterligare. Enligt Nacka kommuns befolkningsstatistik ökar andelen barn och unga i åldern 7-18 år med 11 % under perioden 2011-2015.

### 3 Jämförelse mellan kommunens subventioner av lokaler och anläggningar för fritidsaktiviteter

En kommun har kostnader för olika fritidsaktiviteter i form av anläggningars drift, underhåll mm. Nedan finns en enklare jämförelse mellan kommunens kostnader för idrottsanläggningar och fritidsgårdar, och deras användningsgrad. Trots att ridanläggningar till skillnad från övriga hanterar mycket stora djur är kommunens kostnad för dessa inte avvikande i jämförelsen.

#### Jämförelse fritids-/idrottsanläggningar 2012<sup>4</sup>

	Kommunens kostnad	Deltagartillfällen/år	Kostnad/person/år
Velamsund	1 100 000	33800	33
Compass	1 150 000 <sup>5</sup>	11336	101
Fritidsgården 2:an	3 255 427	11925	273
Nacka simhall	8 500 000	90000	94
Nacka lshall	3 200 000	50 508	63
Nacka bollhall	3 150 000	32 790	96
Orminge sporthall	2 000 000	33 930	59
Älta IP konstgräs	959 967	26 640	36

### 4 Kommunal beslut

Ridverksamheten i Nacka har under 2000-talet funnits med på den politiska och agendan ett stort antal gånger. Se bilaga 1 för en total och kronologisk sammanställning av beslut och händelser i de ärenden som i kapitel 5 redovisas med status och förslag. I bilagan går det även att utläsa huruvida ärenden gått vidare eller avstannat.

<sup>4</sup> Baseras på uppgifter från fastighet och fritid. OBS! Avser deltagartillfällen och för alla medborgare. Kostnaderna för ridanläggningarna är ungefärliga. Nettobelopp anges.

<sup>5</sup> Siffrorna gäller 2013.

## **5 Statusanalys och förslag**

### **5.1 Utöka mångfalden/ allmän inriktning**

#### **5.1.1 Status**

Redan i mål och budget 2002-2004 fick föreningsstödsnämnden i uppdrag att ”göra ett särskilt arbete i syfte att utöka möjligheten till ridverksamhet för barn och ungdom genom utökad kapacitet och fler ridanläggningar inom kommunen”. Arbetet har grenat av i de olika processer med ridskolor och finansieringsformer som redovisas nedan, men det finns mycket en kommun kan göra för att understödja ridverksamheten i stort. Ett naturligt komplement till ridskola och ofta ett utvecklingssteg för ungdomar som rider på ridskola är privatuppstallade hästar.

#### **5.1.2 Förslag**

För att på bästa sätt uppnå omnämnda värden som ridverksamhet kan medföra i en kommun och för kommunmedborgarna föreslår utredningen att, utifrån den politiska, övergripande viljeyttring för ridning förstärka det strategiska arbetet genom att utforma det som ett organisationsövergripande samarbete. Stadsdirektören genomför ett utvecklingsarbete med kommunens chefer för att öka samverkan över organisationsgränser. Samverkan kring ridning borde bli ett praktexempel inom detta utvecklingsarbete. Dessutom rekommenderar utredningen att samverkan sker med externa parter i kommunen som berörs av frågorna inom ridning samt med Värmdö kommun, Tyresö kommun och i viss mån även med Stockholms stad och Huddinge kommun.

Dessutom föreslår utredningen starkt en förenklad process kring handhavande av ärenden så att det ska bli möjligt att följa ett ärende, t.ex. ”Ny ridskola vid Källtorp”, trots att ärendet passerar över till andra nämnders enheter inom organisationen. Utredningen har stundom förfasats över den arbetsinsats som krävs för att spåra beslut och status i ärenden.

### **5.2 Ridcheck/finansiering**

#### **5.2.1 Status**

I september 2011 återremitterar fritidsnämnden ärendet med önskemål om fördjupning kring kommunikation med berörda samt finansiering. Enligt den modell som föreslagits blev ridchecken en omfattande budgetpost i sin fulla utvecklade form. I mål och budget 2012 skjuts därför även den beslutade summan på 1,6 mkr för en testperiod på framtiden pga. den ekonomiska situationen.

Frågor som har väckts har varit om en kommun ska blanda sig i detaljer i en näring som inte ingår i den kommunala kompetensen, att upplägget i den föreslagna formen skulle kunna gynna oseriösa entreprenörer som enbart



motiveras av checken till den snäva målgruppen, samt ifall administrationen av checken var görlig.

Innevarande majoritetsprogram lyder: *Det ekonomiska stödet ska ges obyråkratiskt, med generella villkor och utan att kränka anordnarnas självbestämmande. Bidragssystemet ska utformas så att ungdomar som är aktiva inom idrotter eller kulturverksamheter som bedrivs av annan anordnare än en förening inte missgynnas. Det gäller inte minst många flickors aktiviteter, såsom aerobics eller ridning, som inte alltid bedrivs i förenings regi.*

Kommunens handlingsutrymme i frågan är öppet. Det bör göras ett politiskt ställningstagande om hur ridverksamheten kan stödjas på ett transparent sätt. Alternativen är att genomföra checken i någon form eller hitta en ny form för stöd.

### **5.2.2 Förslag**

Eftersom kommunen vill stötta barn och unga i deras ridning föreslår utredningen enklaste möjliga upplägg där barn och unga får söka bidrag med sitt kvitto på inbetald ridskoleavgift. Detta ger öppenhet och mångfald med de unga i fokus och förenklar den byråkratiska processen kring administrationen. En dylik ridcheck light kan jämföras med det friskvårdsbidrag kommunen ger anställda mot uppvisande av kvitto på friskvårdsutlägg.

I tidigare underlag hänvisade enheten idrott och fritid till en omfattning av 1350 checkar, dvs. i Nacka kommun finns ca 1350 barn och unga intressenter för ridstöd. Förslaget är därför att fritidsnämnden bearbetar den avsatta summan om 1,6 miljoner och intresseunderlaget 1350 ryttare för att få till en förenklad check light enligt ovan. Enheten idrott och fritid kan göra en uppdaterad beräkning av målgruppen, som skulle kunna vara unga medborgare i åldern 9-20 år som erhåller stöd mot inbetald avgift för någon form av ridning motsvarande minst 20-30 timmar per termin. Enkelhet, öppenhet och mångfald får vara ledord när det gäller ridcheck light och ungdomarnas egna val av näringsidkare. Stickkontroller av uppgifters äkthet kan påannonseras i informationen om ridcheck light samt utföras utan större belastning för befintlig personal. Dessutom skulle marknadsföringen av checken kunna intensifieras mot utvalda grupper om så är önskvärt, samt beloppet utökas efter nya beslut.

## **5.3 Ridanläggning vid Velamsund**

### **5.3.1 Status**

Nacka kommun äger mark och fastigheter (förutom ridhuset) i Velamsund. I dag har kommunen ett avtal med Nacka ridhus AB tecknat 2008. Avtalet sträcker sig till 2018 och förlängs med 10 år om avtalet inte sägs upp två år innan. Avgiften för arrendet för marker och stall är ca 110 tkr/år. Nacka ridhus AB får ersättning av kommunen enligt ett skötselavtal. Ersättningen är ca 110 tkr/år. Åsikterna går

något isär vad gäller ansvar för underhåll enligt avtal. Kommunen har även ett parallellt avtal med Nacka ridklubb om arrende på 100 kr/år för del av fastighet, dvs. marken där det klubbägda ridhuset står.

Mark- och exploateringsenheten har på uppdrag av fastighetsdirektören blivit ombedd att titta på ett eventuellt friköpspris för stall/gårdsdel. Detta i oktober 2012.

Gällande kommunens handlingsutrymme handlar det om att ta ställning till ett antal frågor; ska avtal förlängas eller sägas upp, ska fastighet säljas, ska stall renoveras eller ytterligare ett ridhus byggas?

### **5.3.2 Förslag**

Utredningens intervjuer vittnar om att förtroendet för kommunen som fastighetsskötare är lågt efter tidigare mångåriga incidenter. Dessutom upplevs inte fastighetsskötarrollen ge kommunen en tydlig vinning, utom möjligtvis en rådgivning över framtidsutvecklingen på Velamsund.

Utredningen föreslår därför att kommunen går vidare med förutsättningarna för försäljning av fastigheten, med Nacka kommun som markägare och om möjligt med t.ex. ett optionsavtal liknande det Erstavik fideikommiss hade för Stall Compass. Ett bygglov för nytt ridhus bör ingå vid en eventuell försäljning och prisbildningen bör relatera till föregående försäljningar så som utav stallet på Skogsö. Förutsättningar för att bedriva ridskola är bl.a. en långsiktighet i verksamheten samt adekvat anläggning.

Det är också av vikt att kommunen formulerar en tydlighet i ambitionerna med naturreservatet och besöksområdet Velamsund. Mer av verksamhet som ingår i den kommunala kompetensen borde kunna förläggas till Velamsund utan att störa ridskoleverksamheten; förskola, äldreboende, mm. Ett samarbete enligt förslaget i 5.1.2 berikar denna framtida utveckling. Ansvar för skötsel i befintligt avtal föreslås tydliggöras och jämföras med andra rid- och idrottsanläggningar i kommunen, t.ex. vad gäller snöröjning av tak.

## **5.4 Compass vid Drevinge**

### **5.4.1 Status**

Kommunen har ett avtal med Compass sportryttarklubb som gäller 2013-05-26 tills vidare med nio månaders uppsägningstid. Hyresrabatter finns inskrivna i avtalet fram till grundhyran 300 tkr/år träder i kraft för perioden 2015-06-01 – 2016-05-31, vilket alltså är maxbelopp på intäktssidan för kommunen.

Nacka kommun hyr enligt avtal tecknat 2011, ridanläggningen av Erstavik fideikommiss för ca 1,3 mkr/år. Fritidsnämnden bär kostnaden. Avtalet gäller till 2016-12-31 och förlängs med tre år om avtalet inte sägs upp minst 12 månader innan.

Kommunens handlingsutrymme handlar om att ta ställning till om avtal ska förlängas eller sägas upp, vilket kan sägas vara en finansierings- och kapacitetsfråga.

#### **5.4.2 Förslag**

Kostnaden för hyra av Compasstallet bör ses som en av flera idrottsanläggningar<sup>6</sup> och förslaget är att det även löpande ingår i fritidsnämndens åtaganden för denna grupp barn och unga. På anläggningen bedrivs idag verksamhet som är uppskattad av bl.a. de 142 unga hästintresserade. Talangutvecklingskonceptet; som att ha egen häst på ett gemensamt, säkert och klubbinkluderande sätt, kan anses banbrytande i Sverige. På anläggningen finns också en fritidsgårdslignande verksamhet. Anläggningen ligger lämpligt till för att attrahera fler efter en satsning på ridcheck light, förutom att det saknas framkomlig väg för fotgängare utmed gamla Saltsjöbadsleden – något som kan sägas är ett problem för alla medborgare som promenerar där. Om verksamheten fortsätter växa dynamiskt och ridcheck light påverkar efterfrågan kan ytterligare ridhus bli aktuellt. Kommunen kan i så fall stödja föreningen med saklig prövning av ev. borgen för lån till anläggningsbyggen eller ta höjd för en något högre hyra om markägaren uppför ridhus.

### **5.5 Ny ridskola vid Källtorp**

#### **5.5.1 Status**

Investering för ny ridanläggning vid Källtorp är framflyttad i fritidsnämndens investeringar till 2016. Avtalet om arrendet för den tilltänkta marken som Erstavik fideikommiss äger har löpt ut i juni 2012 och kommunen är skyldiga Erstavik stilleståndsbelopp om 400 tkr.

Kommunens handlingsutrymme är öppet men bör kopplas till frågor som finansiering och behov av kapacitet.

#### **5.5.2 Förslag**

Utredningen föreslår att markenheten inom önskvärd samverkan kring ridverksamheten utvärderar underlag och placering av en eventuell ny ridskola i Källtorp. Detta först efter fritidsnämndens arbete med ridcheck light och behovsbedömning.

Projektet ny ridskola vid Källtorp ligger tills vidare på framtiden. Inför en eventuell investering 2016 behöver markfrågan aktualiseras och eventuella stilleståndsersättning betalas ut. Om en ridskola byggs krävs att anläggningen är tjänlig, moderniserad, underlättar och frigör tid för tilltänkt personal, samt har ett

---

<sup>6</sup> Se jämförelse idrottsanläggningar kap 3

adekvat efterfråganunderlag. Det senare föreslås utvärderas efter ett par terminers ridcheck light samt i tätare samverkan med Värmdö, Tyresö och Stockholm; hur ser underlaget ut och i vilka delar av kommunen bor nya intresserade unga? En investering i ny ridskola tillsammans med grannkommunerna behöver kanske inte innebära att marken ligger inom kommungränsen. Det finns också möjlighet för dessa kommuner att stödja eventuella föreningar som visar intresse att själva uppföra anläggningar på lämpliga platser, t.ex. genom saklig prövning av borgen för lån till anläggningsbyggen mm. Omförhandling av befintligt arrende bör göras med en långsiktighet och på rimliga villkor för att på bästa sätt stödja ridskoleverksamhet.

## **6 Bilagor**

Bilaga 1; Sammanställning av kommunala beslut och ingångna avtal

## *Öppenhet och mångfald*

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



## Bilaga 1; Sammanställning av kommunala beslut och ingångna avtal

### Utöka mångfalden/allmän inriktning

	Tidpunkt	Aktör	Beslut/händelse	Avstannat
1a.	2002; mål och budget	KF	Utöka möjligheterna för barn och unga gällande kapacitet och fler anläggningar	
1b.	April 2002	FRN	Kartläggning; nya anläggningar samt utöka Velamsund	
1c.	Oktober 2002	FRN	8-9 alternativa platser redovisas	
1d.	November 2002	FRN	2 alternativ redovisas, kontakta markägaren om dessa.	X
1e.	Februari 2002	FRN	Noterar info om totaltkalkyl på 25 mkr för nya ridanläggning Sågtorp 2 (alternativ 2).	
1f.	Maj 2002	FRN	Beslutar överlämna slutrapport om ridhusinvestering till KF för vidare ställningstagande.	
1g.	Juni 2002	KSAU	Beslutar att återremittera rapporten; utred finansiering.	X
1h.	Oktober 2002	FRN	Noterar rapport <i>Finansiering av ny ridskoleanläggning</i> . Slutsatser; kommunen bör svara för finansiering, investering delas upp över tid, entreprenör ska svara för driften.	
1i.	Maj 2004	FRN	Antar ny arbetsplan; info om billigare modulbygge i Huddinge, upphandla samarbetspartners med kompetens. Intern arbetsgrupp ska skapas.	X
1j.	Maj 2006	FRN	Beslutar överlämna rapport till KF; <i>Förutsättningar för etablering av ridverksamhet i Storstockholm – idéer till en Nackamodell</i> . Rapport <i>Ridlyftet i Nacka – en ny modell</i> har också tagits fram.	X
1k.	2008-2010; mål och budget	FRN	Konstaterar att gällande möjligheten för ungdomar att rida har bristen på aktiviteten upplevts som ett hinder för många, oavsett ålder och kön.	

### Ridskolecheck/finansiering

	Tidpunkt	Aktör	Beslut/händelse	Avstannat
2a.	2009; mål och budget	KF	FRN får i uppdrag att utveckla ridverksamheten, verka för större ridskoleutbud. Särskild ridskolepeng.	
2b.	November 2009; mål och budget 2010-2012	KF	FRN får i uppdrag att utforma ridskolecheck eller liknande.	
2c.	Februari 2010	FRN	Park/fritid får i uppdrag att utveckla formerna för att pröva check.	
2d.	April 2010	FRN	Info om att utredning påbörjats	
2e.	September 2010	FRN	Godkänner första förslag likt musikcheck, 9-20 år. Beslutar ge info till KS om förslaget.	
2f.	Oktober 2010	FRM	Beslutar föreslå för KF att införa check.	X

2g.	November 2010	KS	KS noterar info om ridcheck (samband 2d ej 2f).	
2h.	Mars 2011	Tjman	Synpunkter från aktörer inhämtas av park/fritid	
2i.	April 2011	FRN	Noterar inkomna synpunkter samt reviderat förslag till check (antal, tid mm).	
2j.	Maj 2011	FRN	Noterar konsultrapport <i>Ridlyftet i Nacka</i> .	
2k.	Augusti 2011	FRN	Noterar info om aktivitetsstöd för ridning, om kommunens kostnad	
2l.	September 2011	Tjman	Park/fritid för dialog med Nacka ridhus AB och Nacka ridklubb	
2m.	September 2011	FRN	Beslut att återremittera; kommunicera mer och fördjupa finansiering. Reviderad tjänsteskrivelse med nytt förslag; införa successivt, ålder 10-16 år mm. Fullt utvecklad ridskolecheck (1350 unga) innebär en årlig kostnad om 9,4 mkr.	X
2n.	September 2011	Tjman	Park/fritid för dialog med Nacka ridhus AB och Nacka ridklubb.	
2o.	November 2011 Mål och budget 2012	KF	FRN; behov som skjuts framåt i tiden till följd av den ekonomiska situationen är administration och IT-kostnader för ridskoleverksamheten (200 tkr) samt ridskolecheck (1,6 mkr).	X

### Ridanläggning i Velamsund

	Tidpunkt	Aktör	Beslut/händelse	Avstannat
3a.	Oktober 1998	FRN/ MSN	Arrendeavtal mellan kommunen och ridskolan. Byggnader och mark används till ridskola för barn och vuxna.	
3b.	2002-2004; mål och budget	KF	Ett arbete i syfte att utveckla Velamsund inkl förbättringar för ridverksamheten ska genomföras, i nära samarbete med berörda föreningar och verksamheter.	
3c.	November 2002	FSN	Ridhusanläggningen kommer helt att övertas av kommunen, vilket indikerar att kommunen bör räkna med stora investeringskostnader som ej annonserats hos områdesnämnderna.	
3d.	2005-2007; mål och budget	Omrn. Boo	Mål: att ridverksamheten ska utvecklas under mandatperioden.	
3e.	2007-	FRN	Tecknat ettåriga uppdragsavtal med Nacka ridklubb om öppen verksamhet för gruppen 12-18 år i anslutning till ridskolan.	
3f.	December 2007	VES	Tillstyrker att fastighetsdirektören tecknar avtal med ridverksamheten på Velamsund. Avtalet sedan 1998 var i behov av förändring, motverkar effektivitet och långsiktighet.	
3g.	December 2007	KSAU	KSAU beslutar ge fastighetsdirektör i uppdrag att teckna avtal om 10-årigt anläggningsarrende med Nacka ridhus AB gällande betesmark och stallar, samt ett avtal med Nacka ridklubb inom samma avtalstid.	

3h.	Juni 2008	MSN/ FRN/ Tjman	Nytt avtal om anläggningsarrende upprättas mellan kommunen och Nacka ridklubb. Kommunen utarrenderar del av fastighet och området ska nyttjas till ridhus avsett för ridverksamhet bedriven i föreningsform och i första hand riktad mot barn och ungdom, i nära samarbete med Nacka ridhus. Arrendetid; 10 år fr o m 1 juli 2008 (till 20 juni 2018). Arrendetid förlängs med 10 år om uppsägning ej sker senast 2 år före utgång. Avgift för arrendet är 100 kr per år.	
3i.	September 2008	MSN/ FRN/ Tjman	Nytt avtal om anläggningsarrende mellan kommunen och Nacka ridhus AB (ridskolan). Direkt avtalsförhållande mellan kommunen och arrendatorn, bättre hantering av förvaltnings- och utvecklingsfrågor. Verksamheten förutsätts bedrivas i nära samarbete med ridklubben och i stor del i klubbens ridhus, på mark arrenderad av kommunen. Arrendetid; 10 år från 1 juli 2008 (till 20 juni 2018). Arrendetid förlängs med 10 år om uppsägning ej sker senast 2 år före utgång. Avgift för arrendet är 110 tkr per år. Tillhörande skötselavtal omfattar att Nacka ridhus AB som arrenderar marken är den markskötande parten och ersättning utgår med 110 tkr per år.	
3j.	2009-2011; mål och budget	KF	Fler idrottsanläggningar är en av de politiska prioriteringarna. <i>Nytt ridhus byggs i anslutning till det befintliga Velamsund...</i>  VES strategiska mål är ex. att tillgängligheten till Velamsund ska förbättras, förutsättningarna för näringsidkare och verksamheter ska vara goda och utvecklas liksom att möjligheterna till friluftsliv och rekreation ska vara många och varierade. Under Velamsundstyrelsen står det att ett nytt ridhus byggs 2009, genom fastighetskontorets försorg och utanför styrelsens budget. En utvecklad ridverksamhet leder till bättre måluppfyllelse.	
3k.	Maj 2009	VES	Beslutar godkänna förslag till direktiv för utvecklingsprojektet Velamsund 2.0. 1 mkr avsätts. Aktiviteter för att locka nya besökare och utveckla området till ett attraktivt besöksmål. Total kostnad beräknas till 2 mkr.	
3l.	September 2009	VES	Beslutar att ridstigar ska anläggas. Det informeras även om att fastighetskontoret lämnat in tre ansökningar till MSN för att bygga nytt ridhus och nytt stall i anslutning till befintligt verksamhet.	
3m.	September 2009	MSN	Beslutar att dispens från strandskyddsbestämmelser ges för ridhus och stall. Beviljar också dispens gällande reservatsföreskrifter, som ger tillstånd att uppföra nya byggnader för ridverksamheten.	
3n.	December	VES	Beslutar om inriktning för Velamsunds utveckling	



	2009		samt om förlängning av projektet Velamsund 2.0 under första halvåret 2010.	
3o.	2010-2014; majoritets- program	KF	Kommunen ska skapa förutsättningar för föreningar, enskilda och företag att verka inom idrotts- och fritidsområdet, medverka till nya fritidsanläggningar, ge bidrag till idrott, sköta egna anläggningar väl. Utveckla ridsporten och understödja genom att både rusta upp och bygga till i Velamsund med stallar och ett andra ridhus.	
3p.	Februari 2010	VES	VES noterar information om handlingsplan för 2010 gällande Velamsund 2.0; utveckla befintliga byggnader, bygga några nya mm.	
3q.	Februari 2010	MSN	MSN beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus och ett stall i anslutning till befintlig ridverksamhet den 17 februari. Informationsmöte hölls med berörda den 2 september 2009.	
3r.	Mars 2010	Tjman	Överklagan av bygglov inkommer till bygglovenheten.	
3s.	Maj 2010	VES	VES beslutar förlänga projektet Velamsund 2.0 2010 ut. Projektet håller sig väl inom avsatt budget.	
3t.	Juni 2010	Tjman	Fastighetskontoret skriver till styrgrupp i lägesrapport nr 1 (100628) att svar på överklagan av bygglovsansökan ej kommit tillbaka till FAK. Byggstart planerad efter sommaren. Budget 20 mkr. Utökning av projektbudget behövs med ca 8-10 mkr.	
3u.	Augusti 2010	Tjman	<i>Velamsund ridhus och stall projektunderlag</i> , skrivet av FAK, som hänvisar till FRN uppdrag. Detta är ett förslag om hur antalet ridlektionstimmar kan öka. FAK ritat ett nytt ridhus och stall vid Velamsund. Färdigt för inflytt 110621. Beslut om ny budget på 25,65 mkr. Höga kostnader pga att projektet stoppats och startats flera gånger + ändrad entreprenadform.	
3v.	September 2010	Länssty	Överklagan av bygglovsbeslut till Länsstyrelsen, av ägare till grannfastighet.	
3w.	September/o ktober 2010	Tjman	Kontrakt med entreprenör skrivs på och bygget startas 1 oktober 2010.	
3x.	November 2010	Tjman	FAK skriver i lägesrapport 2 (101115) om beslut om ny budget på 26 mkr samt att FAK fortsätter med projektet trots att bygglovet överklagats. Stallet beräknas klart i juli 2011 och ridhuset något senare. Brukarsynpunkter har kommit in. Ström, telekablar och VA förläggs, gatubelysning monteras. Grovschakt startas v46.	
3y.	December 2010	VES	Noterar information om en besöksundersökning som genomförts i juni 2010. 97 % är nöjda men områden kan förbättras. Ca 25 % vill ej ha förändring. VES beslutar också förlänga Velamsund 2.0 under första halvåret 2011.	
3z.	2011-2012; mål och	NRN	Förutsättningar för verksamheter har förbättrats, finns kommunalt VA, hemsida, bättre	

	budget		marknadsföring. Ridstigar färdigställs under hösten.	
3å.	December 2011	Länssty	Överklagan av bygglovsbeslut till Länsstyrelsen av ägare till grannfastighet.	
3ä.	Januari 2011	Länssty	Länsstyrelsen beslutar upphäva beslut om bygglov och återförvisa ärendet till nämnden för ny handläggning, pga bristande kommunikation, att anteckningsskyldigheten inte fullgjorts i samband med informationsmöte och nämnden haft otillräckligt beslutsunderlag inför beviljat bygglov.	
3ö.	Januari 2011	FRN	Avslår ansökan om ekonomiskt stöd från Nacka ridklubb om ca 200 tkr för fortsatt underhåll av ridhusanläggningen. Ges ej särskilt bidrag till investeringar.	
3aa.	Maj 2011	Tjman	Ansökan med nytt förslag till byggnadsplacering inkom till bygglovsenheten.	
3bb.	November 2011	Tjman	Bygglovsenheten föreslår i tjskr att MSN beviljar bygglov.	
3cc.	December 2011	Tjman	Ansökan om bygglov dras tillbaka av sökande. Beslut tas av bygglovsenheten den 8 december. Projektet är inte längre aktuellt, handlingar åter.	X
3dd.	Februari 2012	NRN	Beslutar att ge park och fritid i uppdrag att ta fram underlag för åtgärd av rasthagarna i Velamsund. Klagomål från Nacka ridhus AB – åtgärder genomförs; bl a höja vägar, gräva dike.	
3ee.	Maj 2012	NRN	Noterar info från förstudie om åtgärder för minskat näringsläckage från rasthagarna. Ger park och fritid i uppdrag att återkomma med kostnadsberäkningar.	X
3ff.	Juli 2012	Tjman	Tjänsteskrivelse förvaltningsenheten med titeln Velamsunds ridanläggning – återställande av rasthage och ridvolt. Förslag: att inom ramen för projektet ridhus och stall bevilja 1,5 mkr för iordningställande av ridvolt och rasthage efter avbrutet projekt. 7,2 mkr av projektets ram på 26 mkr är upparbetat.	X
3gg.	Augusti 2012	Tjman	Fastighetsdirektör i tjskr gällande investeringsbeslut och sammanställning mark, förvaltning och bygg vid tertial 2 år 2012.	X
3hh.	2012-2015; mål och budget	KF	FRNs målpuppfyllelse har utvecklats till det bättre inom samtliga områden, ökad medborgarnöjdhet gällande varierat fritidsutbud med lika förutsättningar. Träffpunkt på ridskolan positivt.	
3ii.	April 2012	FRN	Beslutar att återremittera ärende om ansökan om stöd för upprustning och modernisering av ridskolan i Velamsund. Nacka ridhus AB hänvisar till annan ridskola som fått hyresrabatt om 200 tkr under 2012. Idrott och fritid föreslår avslag med hänvisning till kommunallagen och otillåtet stöd till särskild näringsidkare. Arrendet är lägre än bedömd marknadshyra.	
3jj.	Maj 2012	FRN	Avslår ansökan från Nacka ridhus då det inte ingår i nämndens ansvarområde att rusta upp och	

			modernisera. Det är en fråga mellan Nacka ridhus och KS som markägare. Kan ej bedöma om arrendet är skäligt.	
3kk.	September 2012	Tjman	Tjänsteskrivelse från FAK; sammanfattning av projektet nytt ridhus och stall. Ombyggnad av befintligt stall har ägt rum; bl a sanering av vindsbalkar och bjälklag. Tyvärr ville inte verksamheten ta en hyreshöjning av arrendet för en till- och ombyggnad av stallet som är en hyresgästanpassning, detta har inte gjorts. Kostnad för nytt ridhus och stall: 8,528 mkr Ombyggnad av befintligt stall: 4,126 mkr	X
3ll.	Oktober 2012	Tjman	Mark- och exploateringsenheten har på uppdrag av fastighetsdirektören blivit ombedd att titta på ett eventuellt friköpspris för stall/gårdsdel.	

### Ridanläggning Compass vid Drevinge

	Tidpunkt	Aktör	Beslut/händelse	Avstannat
4a.	Februari 2005	FSN	Beslutar att notera information om att Stall Compass sökt stöd för att bygga stall och ridhus, och hänskjuter ekonomiskt beslut till KS.	
4b.	2005	Tjman	Avslag från stadsledningskontoret pga att kommunen enligt lag inte kan stödja enskilda näringsidkare. Beslut finns ej dokumenterat.	
4c.	November 2010 Mål och budget 2011	KF	KF ger KS i uppdrag att i samråd med FRN förvärva ridanläggningen i Drevinge. FRN i uppdrag att överenskomma om arrende av mark i upp till 25 år.	
4d.	December 2010	FRN	FRN uppdrar till direktör att teckna avsiktsförklaring med Compass Horses AB ang förvärv av ridanläggning, samt att därefter överlämna förvärv och markarrende till FAK för fortsatt beredning till KS för slutligt ställningstagande.	
4e.	April 2011	FRN	Avsiktsförklaring tecknas mellan markägaren, kommunen och entreprenören. Markägaren köper ridanläggningen och erbjuder kommunen att hyra den, som i sin tur hyr ut till Compass.	
4f.	Maj 2011	FRN	FRN informeras om avsiktsförklaringen.	
4g.	Augusti 2011	KSAU	KSAU informeras om avsiktsförklaringen.	
4h.	Oktober 2011	Tjman	Hysesavtalet verkställs av bygg och förvaltning/lokalförsörjningsenheten. Tecknas på 5 år from 120101 med förlängning på 2 år om avtalet ej sägs upp 9 månader innan utgång. Bashyran är 1,2 mkr. Motsvarande uthyrningskontrakt tecknades i avtal med Compass Horses AB.	
4i.	Maj 2012	Tjman	Compass ansökte om anstånd med hyresbetalning. Informerade kommunen under våren att de behövde finansiellt stöd. I väntan på politisk beredning av ansökan beviljades anstånd för kvartal 2 och 3; 600 tkr.	

4j.	September 2012	FRN	Avslag ansökan pga att kostnaden inte ryms inom budget. Det skulle innebära en ökad kostnad för 2012 med 1 149 000 kr.	
4k.	April 2012	FRN	Förslag om ny hyresnivå presenterades i FRN, bla jämförelse mellan ridskolan i Velamsund och Drevinge. Tjskr: <i>Hyressättningen för företaget Compass Horses AB... betraktas inte som ett stöd till en enskild näringsidkare, utan ses som en reglering av en hyresnivå utifrån den som bedömdes att vara rimligt då hyresnivån beslutades.</i> Drevinge hade redan kontaktat en konkursjurist. Föräldrar i ridskolan bildade en ny förening med avsikt att driva verksamheten.	
4l.	Juni 2012	FRN	Beslut att återremittera ärendet. Förslag till beslut var att godkänna hyresavtalet som lokalenheten tecknat med Compass sportryttarklubb. Ärendet har inte fortsatt till KS.	X
4m.	Hösten 2013	FRN/Tjman	Beslut om totala kostnader för anläggningar. I detta ingår enligt direktören kostnad för hyra av denna anläggning. Separat beslut finns inte.	

### Ny ridskola vid Källtorp

	Tidpunkt	Aktör	Beslut/händelse	Avstannat
5a.	2007; mål och budget	KF	Ridhusanläggning i Erstavik/Älta viktig. 25 mkr beviljat till nytt ridhus.	
5b.	November 2007	FRN	Antar förslag <i>Källtorp</i> från ny kartläggning.	
5c.	April 2008	FRN	Tillstyrker arrendeavtal med Erstavik för Källtorp. 250 tkr årligen för att bedriva ridskola.	
5d.	Juni 2008	KS	KS beslutar enligt ovan.	
5e.	Juni 2008	KF	KF beslutar enligt ovan med tillägg från markägaren om 200 tkr om avtalet sägs upp inom 2 år, om byggnation ej kommit igång	
5f.	Juli 2008	Tjman	Arkitektjobb för skiss beställs av direktör.	
5g.	2009; mål och budget	KF	FRN får i uppdrag att utveckla ridverksamheten, verka för större ridskoleutbud. Särskild ridskolepeng.	
5h.	Februari 2010	FRN	Direktör får i uppdrag att utreda driftsform för Källtorp.	
5i.	April 2010	FRN	Info om tre juridiska alternativ presenteras.	
5j.	December 2010	FRN	Beslutar sig för alternativ 2; äga och hyra ut – hitta entreprenör.	X
5l.	Augusti 2012	KS	Framflyttad till 2016.	X
5k.	September 2012	FRN	Rapporteras att en begäran om planbesked har lämnats till MSN.	X

### Förklaring av förkortningar

KF: kommunfullmäktige

KS: kommunstyrelsen

KSAU: kommunstyrelsens arbetsutskott

FRN: fritidsnämnden

FSN: föreningsstödsnämnden

VES: velamsundstyrelsen

MSN: miljö- och stadsbyggnadsnämnden

NRN: naturreservatsnämnden

FAK: fastighetskontoret

Omrn: områdesnämnd

Länssty: Länsstyrelsen

Tjman: tjänsteman

§ 177

KFKS 2013/182-040

## Revisionskrivelse om brister i underlag för beslut om investeringar och om mål och budget 2014-2016

Yttrande till revisorerna

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar stadsledningskontorets förslag till yttrande angående revisorernas anmärkning om brister i underlag för kommunfullmäktiges beslut om investeringar och om mål och budget 2014-2016.

### Ärende

Kommunstyrelsen fattade beslut om förslag till investeringar och om mål och budget 2014-2016 vid sammanträde 2013-10-21 och 2013-11-04 och kommunfullmäktige fattade beslut budgeten i enlighet med kommunstyrelsens förslag vid sammanträde 2013-11-11.

Revisorerna i Nacka önskar en kommentar till kvalitetsbrister i underlagen för förslagen till beslut. I förslaget till yttrande informeras om att en utvärdering av budgetprocessen har genomförts och åtgärder kommer att vidtas för att kvalitetsbrister ska undvikas i framtida mål- och budgetdokument. Det ska dock noteras att bristerna inte avsåg siffermaterial som ingick i det som kommunfullmäktige föreslogs besluta.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 december 2013

Förslag till yttrande till revisorerna




### Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

### Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Revisorerna påpekar något som vi i oppositionen många gånger framfört klagomål på. När oppositionen ska ta fram sina budgetförslag så är det viktigt att kunna relatera dem till majoritetens förslag liksom en hel del av faktamaterialet (siffror!) tas just därifrån. Då är det förödande att underlaget är så bristfälligt. Detta, i kombination med att tiden från det att majoritetens förslag är tillgängligt till dess att oppositionen måste ha sina förslag klara är så




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

kort, försvårar oppositionens förutsättningar att bedriva en bra oppositionspolitik. Det är i praktiken ett demokratiproblem!”

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande.

”Ordning och reda ger kvalitet. Detta gäller i stora ekonomiska projekt som exploateringar, museiprojekt eller stadshusbygge såväl i fråga om budgetens utformning. Majoriteten har tillgång till en stor del av kommunens resurser för att beräkna och lägga fram sitt budgetförslag. I Nacka läggs inte en tjänstemannabudget, utan detta har sedan ett antal år smått samman med majoritetsbudgeten. Detta i sig utgör ett demokratiskt underskott och riskerar att politisera tjänstemannaförvaltningen. När majoritetsbudgeten dessutom innehåller felaktigheter så pass sent i processen och av den art att det föranleder revisorernas påpekande blir det naturligtvis ett ännu större hinder i det demokratiska arbetet och för oppositionen att jobba med budgeten.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Revisionskrivelse om brister i underlag för beslut om investeringar och om mål och budget 2014-2016

Yttrande till revisorerna

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar stadsledningskontorets förslag till yttrande angående revisorernas anmärkning om brister i underlag för kommunfullmäktiges beslut om investeringar och om mål och budget 2014-2016.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen fattade beslut om förslag till investeringar och om mål och budget 2014-2016 vid sammanträde 2013-10-21 och 2013-11-04 och kommunfullmäktige fattade beslut budgeten i enlighet med kommunstyrelsens förslag vid sammanträde 2013-11-11.

Revisorerna i Nacka önskar en kommentar till kvalitetsbrister i underlagen för förslagen till beslut. I förslaget till yttrande informeras om att en utvärdering av budgetprocessen har genomförts och åtgärder kommer att vidtas för att kvalitetsbrister ska undvikas i framtida mål- och budgetdokument. Det ska dock noteras att bristerna inte avsåg siffermaterial som ingick i det som kommunfullmäktige föreslogs besluta.

### Ärendet

Kommunstyrelsen fattade beslut om förslag till investeringar och om mål och budget 2014-2016 vid sammanträde 2013-10-21 och 2013-11-04. Kommunfullmäktige fattade beslut om mål och budget 2014-2016 i enlighet med kommunstyrelsens förslag vid sammanträde 2013-11-11. Revisorerna i Nacka påtalar i en revisionskrivelse 2013-11-18 att man i budgetdokumentet noterat ett antal kvalitetsbrister i form av felsummeringar, felaktiga belopp, o dyl. Revisorerna önskar en kommentar till bristerna och önskar veta vilka åtgärder som vidtas för att undvika liknande brister i fortsättningen.





I förslaget till yttrande redovisar stadsledningskontoret vilka åtgärder som planeras för att säkerställa att korrekturfel upptäcks i tid. Samtidigt föreslår kontoret att kommunstyrelsen påpekar att bristerna inte avsåg siffermaterial som var en del av de föreslagna besluten, utan avsåg historisk information om beslut avseende tidigare år.

## **Bilagor**

Förslag till yttrande till revisorerna

Malin Westerback  
T.f. ekonomidirektör

Lisa Ståhlberg  
Controller

## Yttrande över revisionskrivelse om brister i underlag för beslut om investeringar och mål och budget 2014-2016

Framtagandet av mål och budget är det mest komplexa ärendet under året. Nämndernas förslag ska bearbetas och sammanfogas till ett slutgiltigt förslag från kommunstyrelsen. Ett stort antal personer har deltagit i processen under en relativt pressad tidsplan.

Kommunstyrelsen beslutar om sitt förslag till mål och budget vid två tillfällen på hösten och de korrekturfel som upptäcks mellan första och andra beslutstillfället rättas. Ett rättelseblad lämnas vid det andra tillfället.

En utvärdering av processen för framtagande av beslutsdokumenten till mål och budget har nyligen skett och ett antal åtgärder har identifierats och aktiviteter vidtagits för att i fortsättningen minimera risker för kvalitetsbrister:

- Förtydligande av roller och ansvar
- Tidigareläggning av vissa delmoment för att undvika tidsbrist
- Schemalagd korrekturläsning

Kommunstyrelsen får dock påpeka att de brister som förelåg, med undantag för att ordet miljoner försvunnit i löptext på ett ställe, avsåg historisk information som jämförelse för förslagen till kommande beslut. Det fanns inte några brister i siffror som var en del av de förslag till beslut som lades för kommunfullmäktige.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Malin Westerback  
Tf ekonomidirektör

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 178

KFKS 2013/750-149

## Analys av näringslivet i Nacka kommun

Information

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

### Ärende

Den analys av näringslivet i Nacka som har gjorts under hösten visar bland annat att antalet årsarbeten har ökat med 22 % och att företagstillväxten är 47 %, något som är höga siffror i Sverige. Andelen anställda ökar i mindre företag och det är inom områdena bygg, företagstjänster, verkstad och IT/telekom som ökningen sker. Nacka kommun kommer att använda analysen vidare för att utveckla en mer behovsanpassad mark- och lokaliseringsservice. Förhoppningsvis ska detta leda till fler arbetstillfällen i Nacka.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 december 2013

Analys näringslivet i Nacka 2013




### Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande.

”Vi socialdemokrater ser att framtidens jobb och tillväxt skapas framförallt i små- och medelstora bolag. För att lösa arbetslöshetsfrågan behöver vi fler entreprenörer som känner tryggheten i sin vardag, har adekvat utbildningsnivå och bra stöd för att starta företag och få sitt företag att växa. I rapporten kan vi utläsa att många i Nacka startar företag, vilket är glädjande. Dock är vi lite oroade över den låga andelen bolag som växer till mer än 1 eller 2 personer och den stora andelen av bolagen som år efter år har låg förädlingsvärde. Vi vill få fler bolag som växer. Därför har vi bland annat förslag på att inrätta ett regionalt innovationscentrum.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




17 december 2013

17 (18)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande.

”Analysen visar att det går bra för företagen i Nacka. Tillväxten i näringslivet i Nacka är mycket hög, bland de högsta i landet. Antalet årsarbeten har ökat med 22% (2 819 nya jobb) och antalet företag med 47% (1 372 nya företag) sedan 2007. Analysen är ett viktigt underlag för den markstrategi för fler företagsetableringar och nya jobb som kommunfullmäktige, på Alliansens förslag, beslutat ska tas fram under 2014.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Analys av näringslivet i Nacka kommun

Information

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Den analys av näringslivet i Nacka som har gjorts under hösten visar bland annat att antalet årsarbeten har ökat med 22 % och att företagstillväxten är 47 %, något som är höga siffror i Sverige. Andelen anställda ökar i mindre företag och det är inom områdena bygg, företagstjänster, verkstad och IT/telekom som ökningen sker. Nacka kommun kommer att använda analysen vidare för att utveckla en mer behovsanpassad mark- och lokaliseringsservice. Förhoppningsvis ska detta leda till fler arbetstillfällen i Nacka.

### Ärendet

Stadsledningskontoret har under hösten gjort en analys av näringslivet i Nacka. Syftet med analysen har varit följande:

- Dokumentera utvecklingen vad gäller tillväxt, konkurrenskraft, sysselsättning och antal företag i olika branscher, storleksklasser och ålderskategorier.
- Ge en gemensam syn och bra faktaunderlag till förtroendevalda, samverkansgrupper och andra beslutsfattare.
- Ge möjlighet till stöd och underlag för en aktiv markpolitik med syfte att skapa fler arbetstillfällen i Nacka

Analysen kan sammanfattas enligt följande:

- Nackas näringsliv har inte vuxit i förädlingsvärde under perioden 2007-2012, men om man undantar fastigheter och huvudkontor är tillväxten god.
- Antalet helårsarbeten har ökat med 22% och företagstillväxten med 47% vilket är höga siffror i Sverige.
- Andelen anställda i mindre företag ökar, andelen i stora företag minskar och mellanstora företag har en fortsatt låg andel.



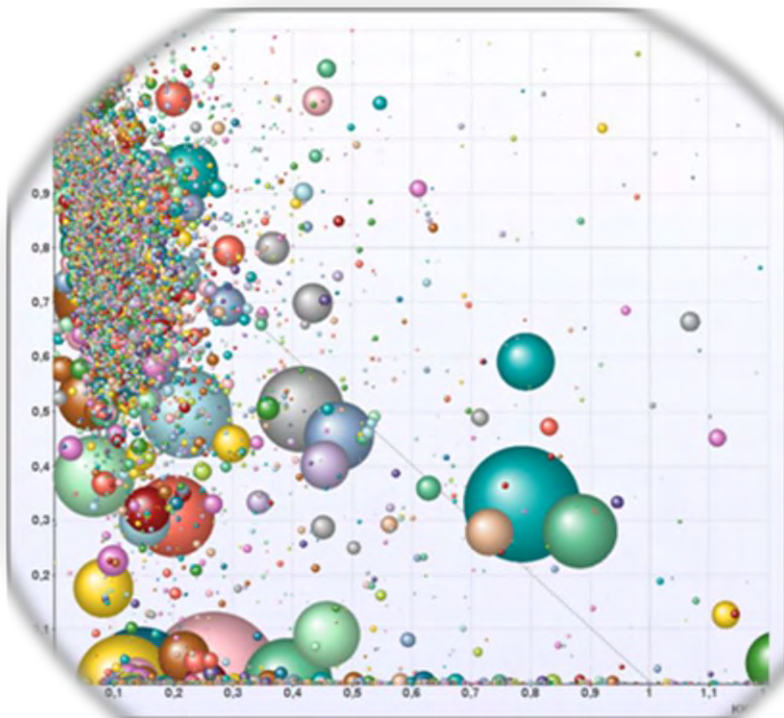
- Många branscher ökar antalet anställda, exempelvis bygg, företagstjänster, verkstad och IT/telekom. IT/telekom kommer att minska då CGI flyttar.
- Mycket snabb tillväxt i jobb och företag inom Omsorg och Hälso- och sjukvård.

Analysen kommer att användas som stöd för ett mer tillväxtinriktat arbete avseende mark- och lokaliseringsservice riktad till företag i och utanför Nacka. Även vad gäller insatser inom arbetsmarknadsområdet bör analysen vara ett välbehövligt stöd. Den övergripande förhoppningen är att detta tillsammans ska leda till fler arbetstillfällen i Nacka.

## **Bilaga**

Analys näringslivet i Nacka 2013

Anders Börjesson  
Näringslivsdirektör  
Stadsledningskontoret



# Analys av näringslivet i Nacka kommun

2013-11-29

Anna Löfmarck Jan Fineman Håkan Wolgast

# Syfte med näringslivsstudien

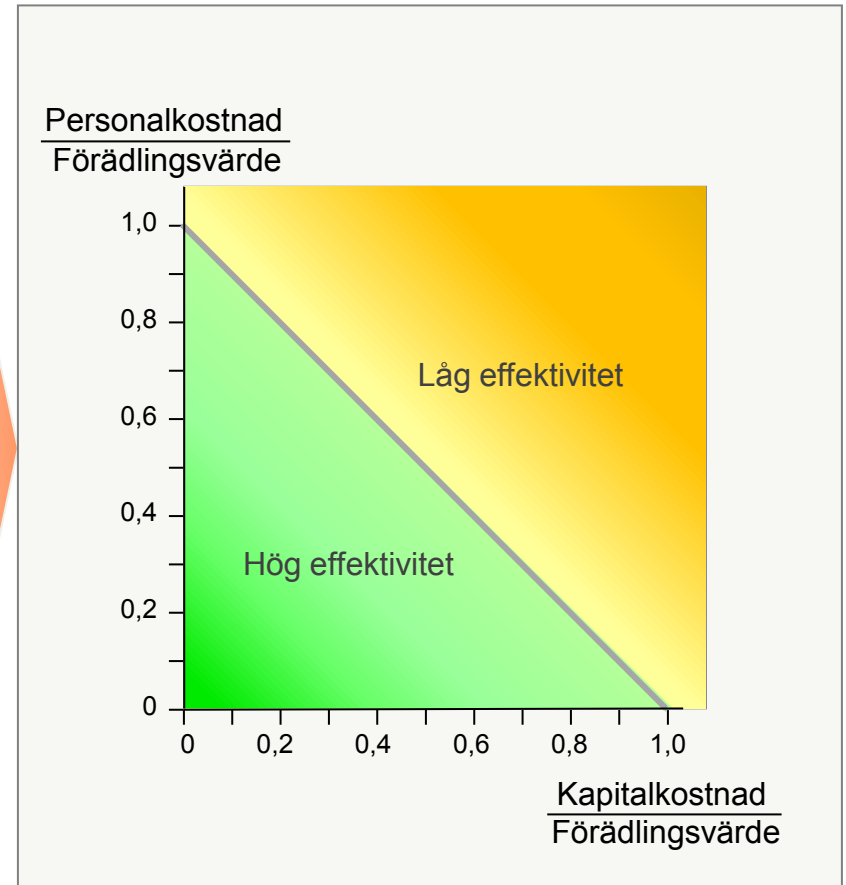
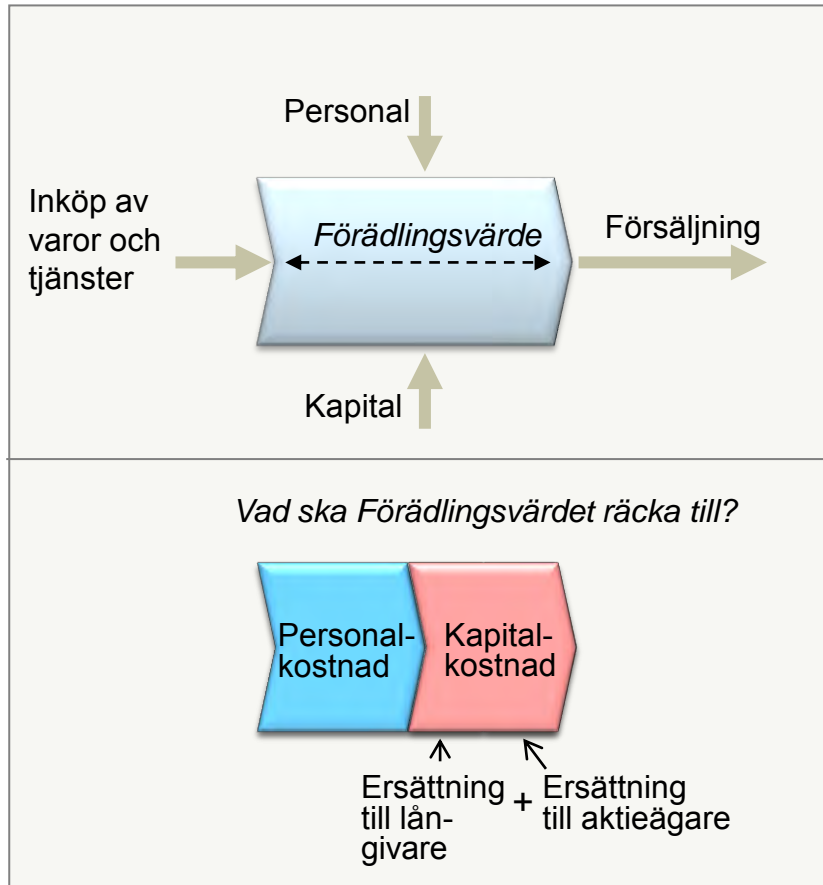
- **Dokumentera** utvecklingen det gäller tillväxt, konkurrenskraft, sysselsättning och antal företag i olika branscher, storleksklasser och ålderskategorier. Vilka är styrkorna och svagheter i Nacka kommuns näringsliv?
- Ge en **gemensam syn och bra faktaunderlag** till politiker, samverkansgrupper och andra beslutsfattare
- Ge möjlighet till beslut och prioriteringar för att **stödja näringslivets utveckling**
- Kunna **följa upp det operativa arbetet** – har vi nått resultat ute hos företagen?



# Nacka kommun databas

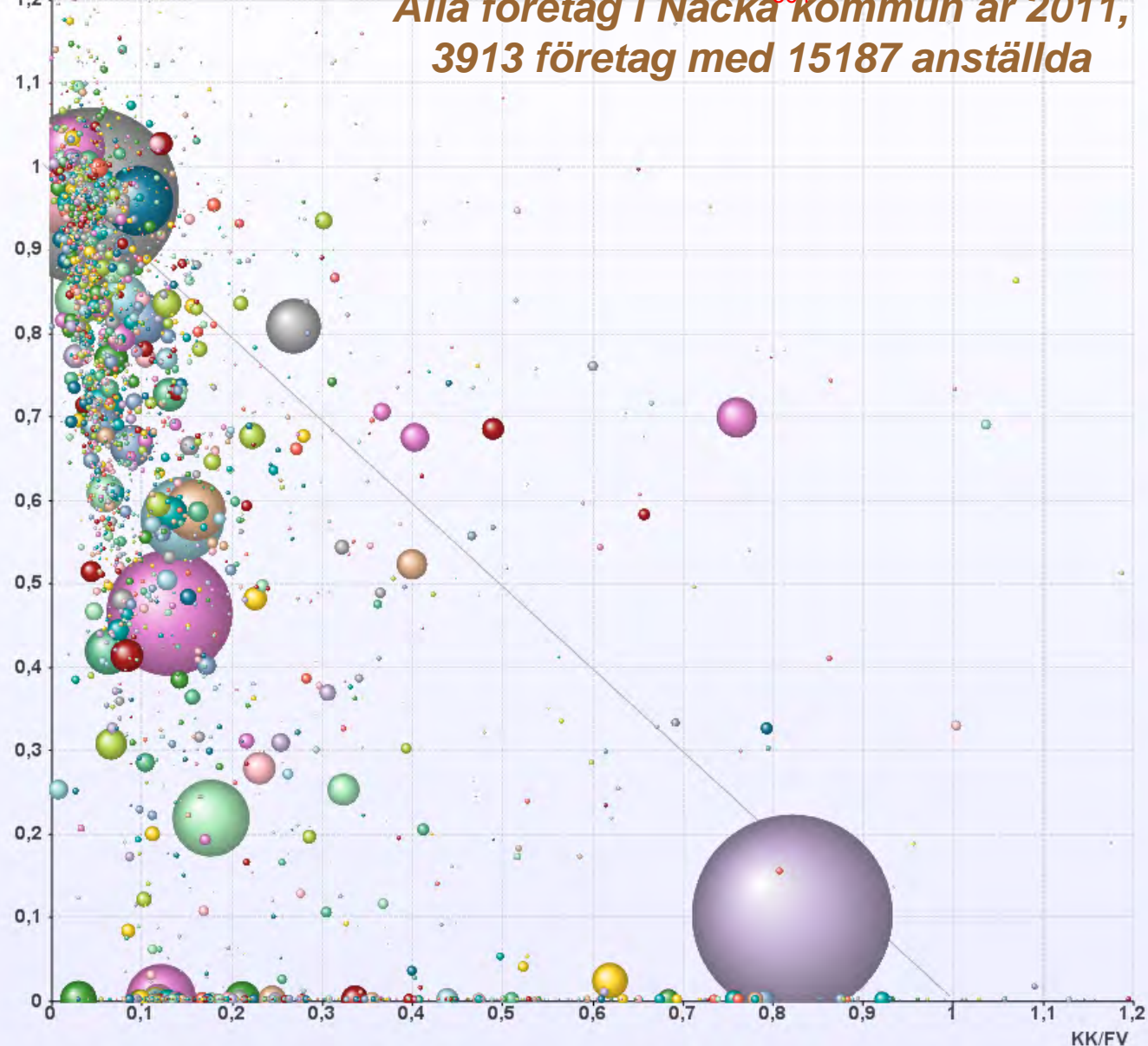
- Företag med säte i Nacka kommun
- Ett antal företag med säte utanför kommunen har lagts till databasen med en andel motsvarande antal anställda i kommunen:
  - CGI Sverige AB (för 2012 använder vi det konsoliderade bolaget CGI IT-konsulter AB där tidigare )
  - Dustin Aktiebolag
  - GEAB The Phone House Aktiebolag
  - Intrum Justitia Sverige Aktiebolag
  - Viking Rederi Aktiebolag
  - Akzo Nobel Aktiebolag
- Företagen inom Atrium Ljungberg-gruppen och inom Atlas Copco har ersatts med koncernredovisning.

# Simpler™ <sup>362</sup>diagrammet



## *Nacka kommun*

# Alla företag i Nacka kommun år 2011, 3913 företag med 15187 anställda



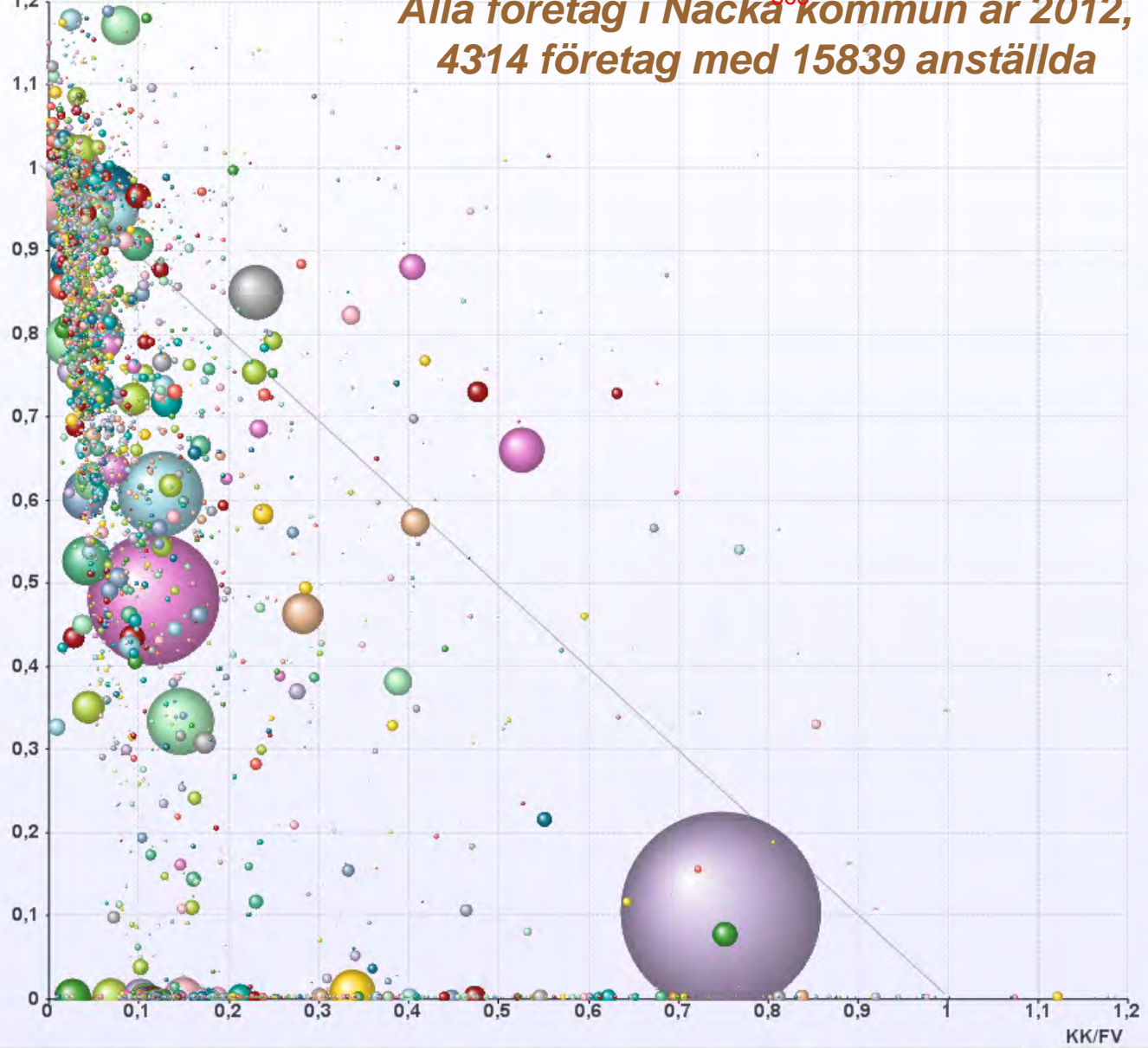
- Företagsnamn
- Atrium Ljungberg Kon
  - CGI Sverige AB
  - Atlas Copco Koncern
  - Viking Rederi Aktiebol
  - Dustin Aktiebolag
  - Gant AB
  - M. Lindahl Holding AB
  - Intrum Justitia Sverige
  - PPS Power Planning
  - Goodyear Dunlop Tire
  - Fredells Trävaru Aktie
  - Ticket Privatresor Akti
  - Capio Geriatrik Nacka
  - Gant Sweden Aktiebol
  - Nacka Trä & Byggvar
  - Nacka Stormarknad A
  - Akzo Nobel Bygglim A
  - HL Display Aktiebolag
  - Akzo Nobel Aktiebola
  - Ridderheims & Falbyg
  - Kajsa's Livs i Sickla Ak
  - GEAB The Phone Ho
  - Nysätra Industrihus A
  - Torell Snäckpump Akt
  - Gant Company AB
  - Palette Software & Co
  - L-G Lindqvist Bygg Ak
  - RebTel Networks AB
  - Kinnarps Stockholm A
  - EET EUROPARTS A
  - Ticket Leisure Travel
  - Bellmans Åkeri & Entr
  - Olerup SSP Aktiebola
  - Dipart Entreprenad A
  - Granea Invest AB
  - Nacka Energi Aktiebol
  - 24 Solutions Aktiebola
  - Brodit Aktiebolag
  - Vivaldi Aktiebolag
  - Rivners Aktiebolag
  - Caroline's Kök AB
  - Dynapac AB

Simpler  
PK/FV

CGI IT-konsulter

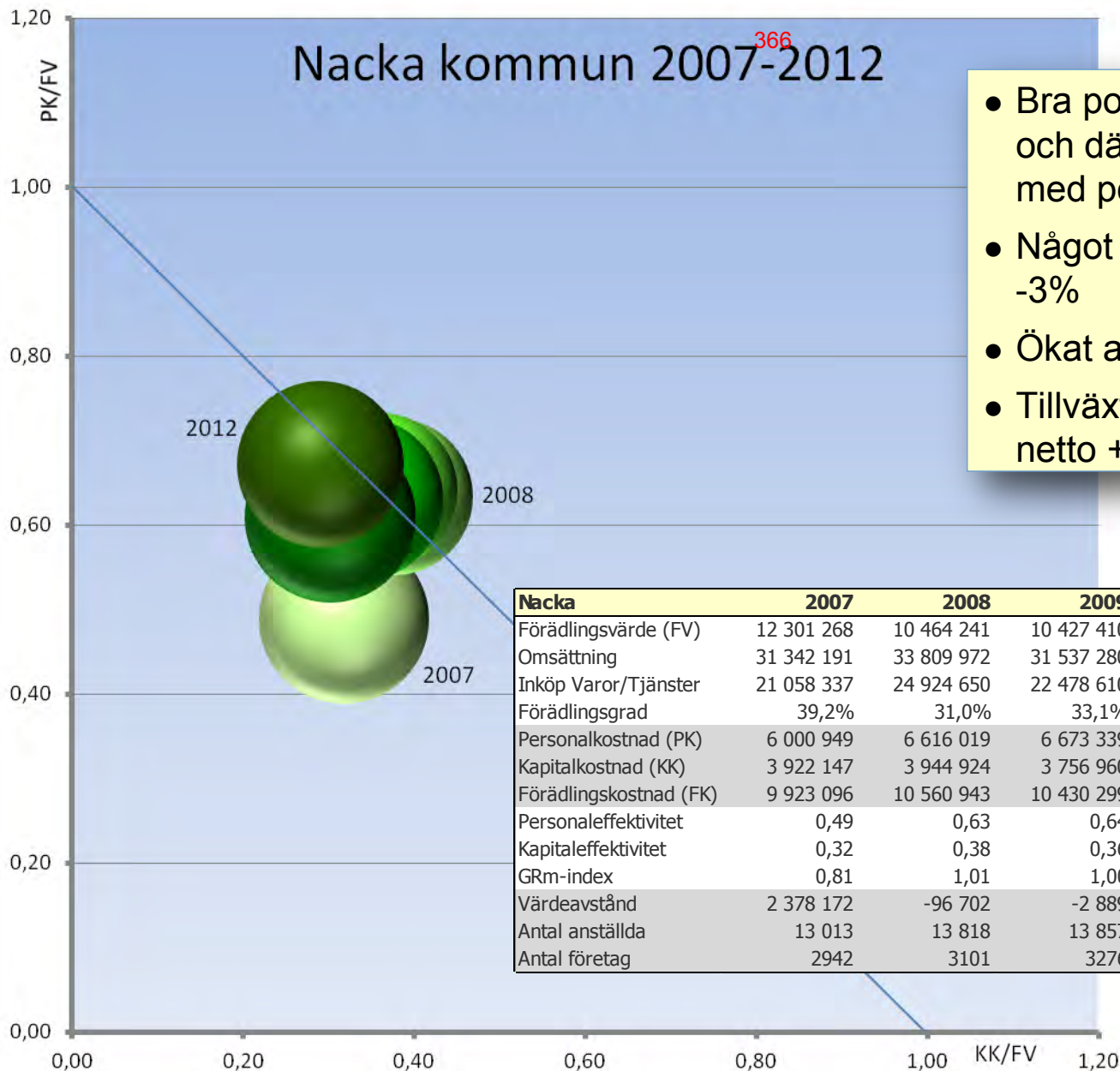
# Alla företag i Nacka kommun år 2012, 4314 företag med 15839 anställda

365



- Företagsnamn
- Atrium Ljungberg Kon
  - Atlas Copco Koncern
  - CGI IT-konsulter AB
  - Viking Rederi Aktiebol
  - Dustin Aktiebolag
  - Intrum Justitia Sverige
  - Gant AB
  - Fredells Trävaru Aktie
  - Ticket Privatresor Akti
  - Capio Geriatrik Nacka
  - PPS Power Planning
  - Gant Sweden Aktiebol
  - Gant Company AB
  - HL Display Aktiebolag
  - Akzo Nobel Aktiebola
  - Akzo Nobel Bygglim A
  - Nacka Trä & Byggvar
  - Ridderheims & Falbyg
  - Nacka Stormarknad A
  - Goodyear Dunlop Tire
  - Stingray Holding AB
  - GEAB The Phone Ho
  - Kajsas Livs i Sickla Ak
  - Arcona Holding AB
  - TokenService AB
  - Nysätra Industrihus A
  - Dipart Entreprenad A
  - RebTel Networks AB
  - L-G Lindqvist Bygg Ak
  - Brodit Aktiebolag
  - Olerup SSP Aktiebola
  - Carolines Kök AB
  - 24 Solutions Aktiebola
  - Kinnarps Stockholm A
  - Palette Software & Co
  - Familjeläkarna i Saltsj
  - Nacka Energi Aktiebol
  - Vivaldi Aktiebolag
  - Bellmans Åkeri & Entr
  - Klevrings Sverige AB
  - Gastroform AB
  - Generic Systems Swe

# Nacka kommun 2007-2012

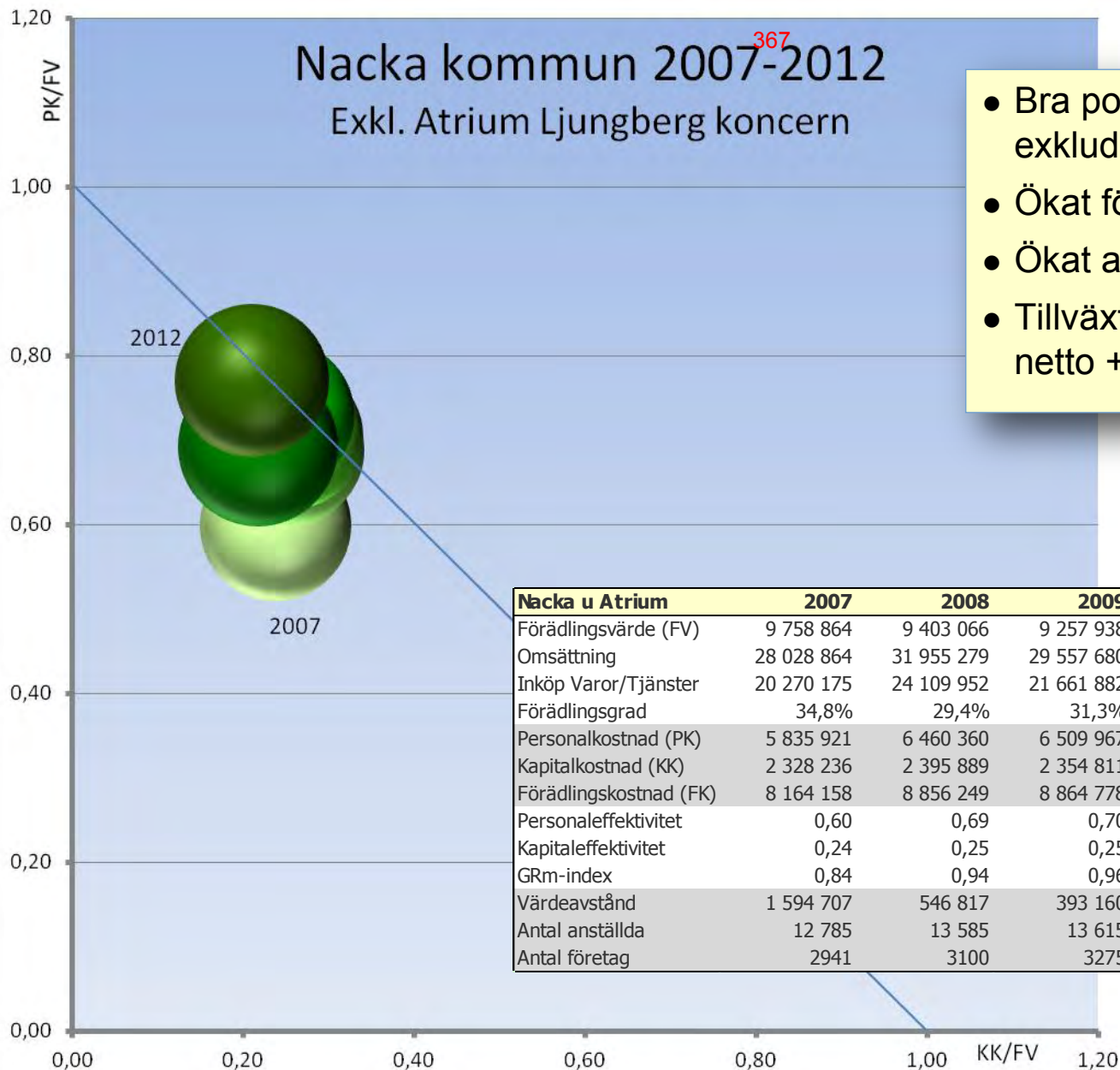


- Bra position 2007, sämre 2008 och därefter bra konkurrenskraft med positiv trend till 2012
- Något minskat förädlingsvärde, -3%
- Ökat antal anställda +22%
- Tillväxt i antal företag +47%, netto +1372 företag

Nacka	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	12 301 268	10 464 241	10 427 410	11 391 149	12 642 917	11 949 154
Omsättning	31 342 191	33 809 972	31 537 280	33 795 539	36 519 534	35 360 911
Inköp Varor/Tjänster	21 058 337	24 924 650	22 478 610	23 790 396	25 976 732	24 757 220
Förädlingsgrad	39,2%	31,0%	33,1%	33,7%	34,6%	33,8%
Personalkostnad (PK)	6 000 949	6 616 019	6 673 339	7 181 742	7 694 200	8 013 337
Kapitalkostnad (KK)	3 922 147	3 944 924	3 756 960	3 862 137	3 821 993	3 474 812
Förädlingskostnad (FK)	9 923 096	10 560 943	10 430 299	11 043 879	11 516 193	11 488 149
Personaleffektivitet	0,49	0,63	0,64	0,63	0,61	0,67
Kapitaleffektivitet	0,32	0,38	0,36	0,34	0,30	0,29
GRm-index	0,81	1,01	1,00	0,97	0,91	0,96
Värdeavstånd	2 378 172	-96 702	-2 889	347 270	1 126 724	461 006
Antal anställda	13 013	13 818	13 857	14 925	15 187	15 839
Antal företag	2942	3101	3276	3472	3913	4 314

# Nacka kommun 2007-2012

Exkl. Atrium Ljungberg koncern



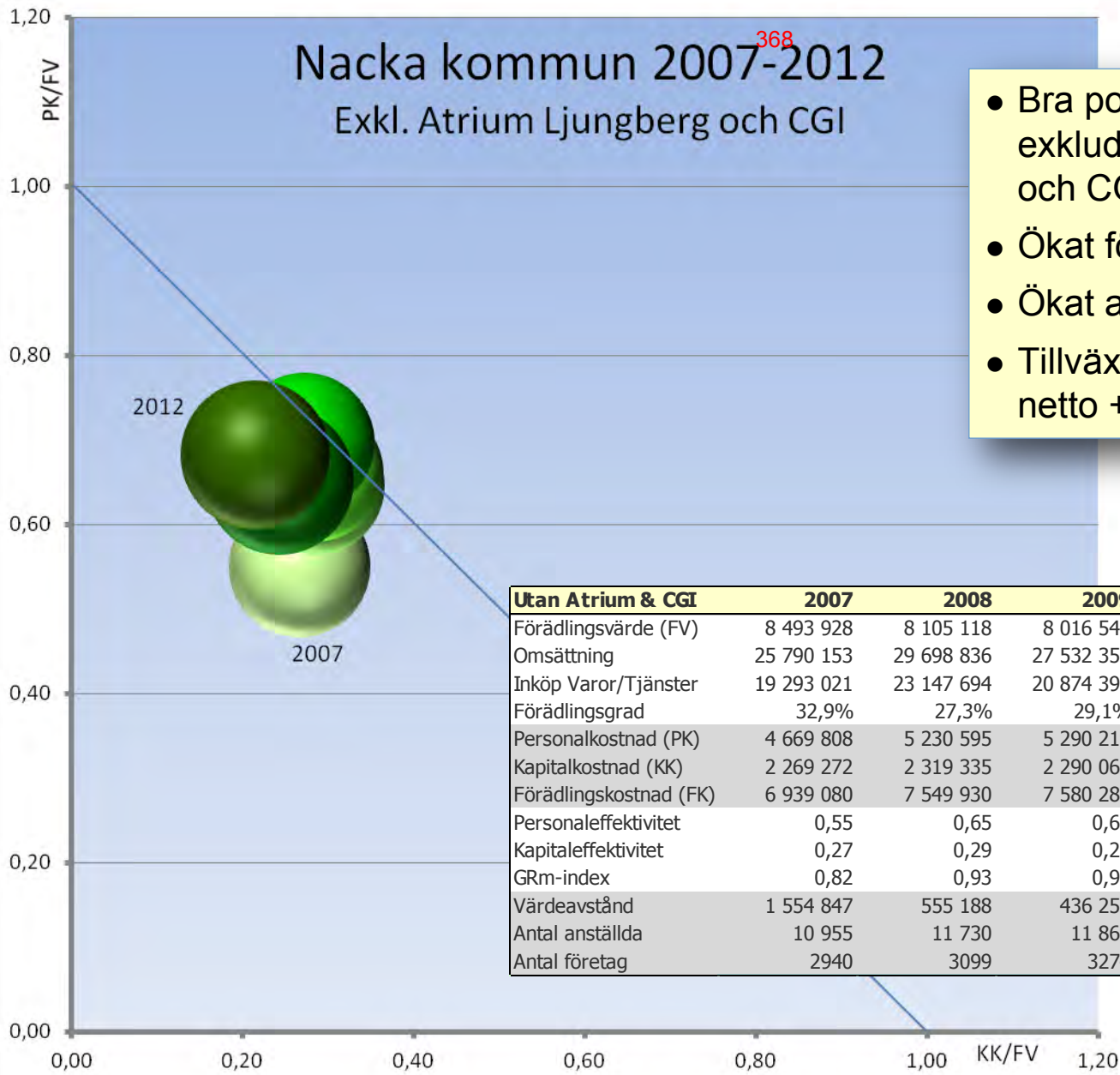
- Bra position alla år om vi exkluderar Atrium Ljungberg
- Ökat förädlingsvärde +4%
- Ökat antal anställda +22%
- Tillväxt i antal företag +47%, netto +1372 företag

Nacka u Atrium	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	9 758 864	9 403 066	9 257 938	9 617 197	10 868 965	10 173 425
Omsättning	28 028 864	31 955 279	29 557 680	31 777 439	34 501 434	33 283 211
Inköp Varor/Tjänster	20 270 175	24 109 952	21 661 882	23 005 348	25 191 684	24 040 849
Förädlingsgrad	34,8%	29,4%	31,3%	30,3%	31,5%	30,6%
Personalkostnad (PK)	5 835 921	6 460 360	6 509 967	7 002 190	7 514 648	7 828 508
Kapitalkostnad (KK)	2 328 236	2 395 889	2 354 811	2 335 009	2 363 234	2 146 555
Förädlingskostnad (FK)	8 164 158	8 856 249	8 864 778	9 337 199	9 877 882	9 975 062
Personaleffektivitet	0,60	0,69	0,70	0,73	0,69	0,77
Kapitaleffektivitet	0,24	0,25	0,25	0,24	0,22	0,21
GRm-index	0,84	0,94	0,96	0,97	0,91	0,98
Värdeavstånd	1 594 707	546 817	393 160	279 998	991 083	198 363
Antal anställda	12 785	13 585	13 615	14 665	14 927	15 574
Antal företag	2941	3100	3275	3471	3912	4 313

# Nacka kommun 2007-2012

Exkl. Atrium Ljungberg och CGI

368



- Bra position alla år om vi exkluderar Atrium Ljungberg och CGI
- Ökat förädlingsvärde +12%
- Ökat antal anställda +26%
- Tillväxt i antal företag +47%, netto +1372 företag

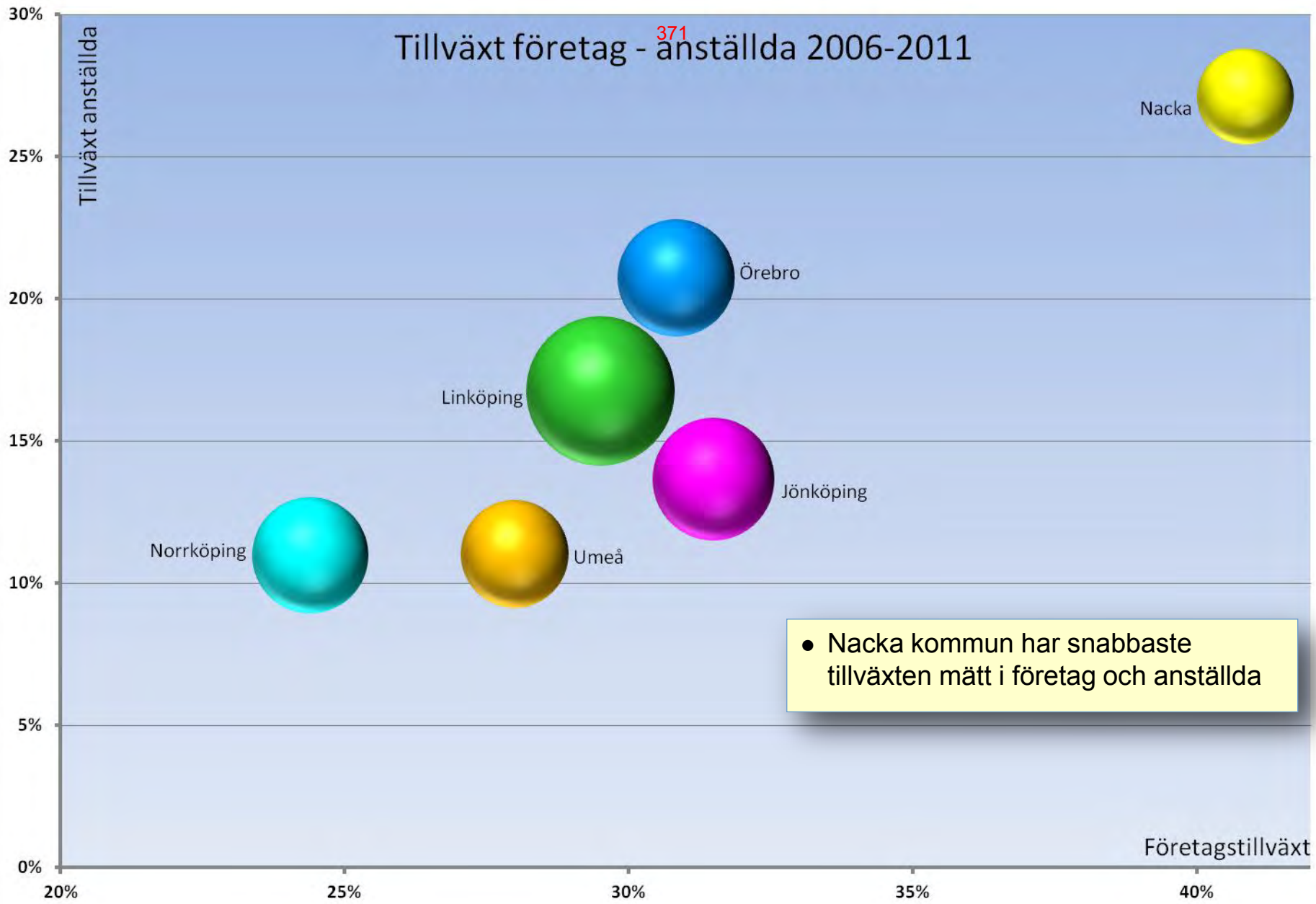
Utän Atrium & CGI	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	8 493 928	8 105 118	8 016 544	8 322 863	9 477 233	9 486 718
Omsättning	25 790 153	29 698 836	27 532 353	29 670 321	32 247 503	31 521 369
Inköp Varor/Tjänster	19 293 021	23 147 694	20 874 393	22 189 554	24 321 531	23 316 546
Förädlingsgrad	32,9%	27,3%	29,1%	28,1%	29,4%	30,1%
Personalkostnad (PK)	4 669 808	5 230 595	5 290 219	5 790 441	6 173 496	6 460 234
Kapitalkostnad (KK)	2 269 272	2 319 335	2 290 068	2 272 811	2 302 709	2 045 050
Förädlingskostnad (FK)	6 939 080	7 549 930	7 580 287	8 063 252	8 476 204	8 505 284
Personaleffektivitet	0,55	0,65	0,66	0,70	0,65	0,68
Kapitaleffektivitet	0,27	0,29	0,29	0,27	0,24	0,22
GRm-index	0,82	0,93	0,95	0,97	0,89	0,90
Värdeavstånd	1 554 847	555 188	436 257	259 611	1 001 029	981 434
Antal anställda	10 955	11 730	11 869	12 518	13 127	13 774
Antal företag	2940	3099	3274	3470	3911	4 312



Största företagen i antal anställda	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda	Bransch
<b>Nacka kommun 2012</b>	<b>11 949 154</b>	<b>35 360 911</b>	<b>0,96</b>	<b>461 006</b>	<b>15 839</b>	<b>-</b>
CGI IT-konsulter AB	686 707	1 761 842	2,14	-783 072	1 800	IT/Telekom
Viking Rederi Aktiebolag	465 490	535 438	0,99	4 302	909	Logistik
Atlas Copco Koncern	772 347	1 861 458	0,60	310 640	800	Verkstadsindustri
PPS Power Planning System Aktiebolag	109 349	227 486	1,30	-32 701	360	Utbildning
Dustin Aktiebolag	329 104	4 084 147	0,73	88 790	357	Detaljhandel
Intrum Justitia Sverige Aktiebolag	225 489	502 475	1,03	-5 956	350	Företagstjänster
Atrium Ljungberg Koncern	1 775 729	2 077 700	0,85	262 643	265	Fastigheter
Fredells Trävaru Aktiebolag	136 781	687 068	1,08	-10 903	241	Byggnadsindustri
Ticket Privatresor Aktiebolag	135 730	251 813	0,85	20 152	216	Besöksnäring, Event & Sport
GEAB The Phone House Aktiebolag	69 984	398 535	1,25	-17 599	165	Detaljhandel
Capio Geriatrik Nacka AB	125 197	159 478	0,82	23 121	163	Hälsa & sjukvård
Nacka Trä & Byggsvaror, Sven Gustafsson Aktiebolag	83 534	509 695	1,02	-1 735	141	Byggnadsindustri
Gant Sweden Aktiebolag	108 486	366 557	0,57	46 914	125	Detaljhandel
Nacka Stormarknad AB	81 747	616 019	0,78	18 102	124	Detaljhandel
Goodyear Dunlop Tires Sverige AB	77 317	490 425	0,75	19 617	115	Detaljhandel
Dipart Entreprenad AB	59 490	215 504	0,90	6 058	93	Byggnadsindustri
Gant AB	203 614	970 265	0,48	105 752	91	Textilindustri
Kajsas Livs i Sickla Aktiebolag	66 645	440 963	0,67	21 826	89	Detaljhandel
Brodit Aktiebolag	49 710	98 019	0,82	9 162	83	IT/Telekom
Ridderheims & Falbygdens AB	82 607	162 495	0,64	29 715	82	Creative/Copyright Industries
L-G Lindqvist Bygg Aktiebolag	52 943	240 901	0,97	1 595	76	Byggnadsindustri
Vivaldi Aktiebolag	38 311	125 414	1,01	-193	76	Byggnadsindustri
Bygg Teamet Södertörn AB	32 336	124 704	1,00	-146	75	Byggnadsindustri
Akzo Nobel Bygglim AB	87 819	391 283	0,65	30 415	74	Logistik
RebTel Networks AB	53 484	368 125	1,01	-347	73	IT/Telekom
Akzo Nobel Aktiebolag	88 363	104 591	2,02	-90 323	68	Huvudkontor och Holding
Opcon Bioenergy AB	-17 703	140 750	-3,36	-77 226	66	Verkstadsindustri
24 Solutions Aktiebolag	45 572	92 289	1,06	-2 558	61	IT/Telekom
Carolines Kök AB	47 975	139 707	0,71	13 902	60	Livsmedel
Orrrens Vård & Omsorg AB	25 767	29 407	0,99	254	58	Omsorgsverksamhet
Rivners Aktiebolag	31 972	86 600	1,29	-9 117	57	Byggnadsindustri
Kinnarps Stockholm AB	44 037	127 612	0,85	6 598	56	Trä/Möbelindustri

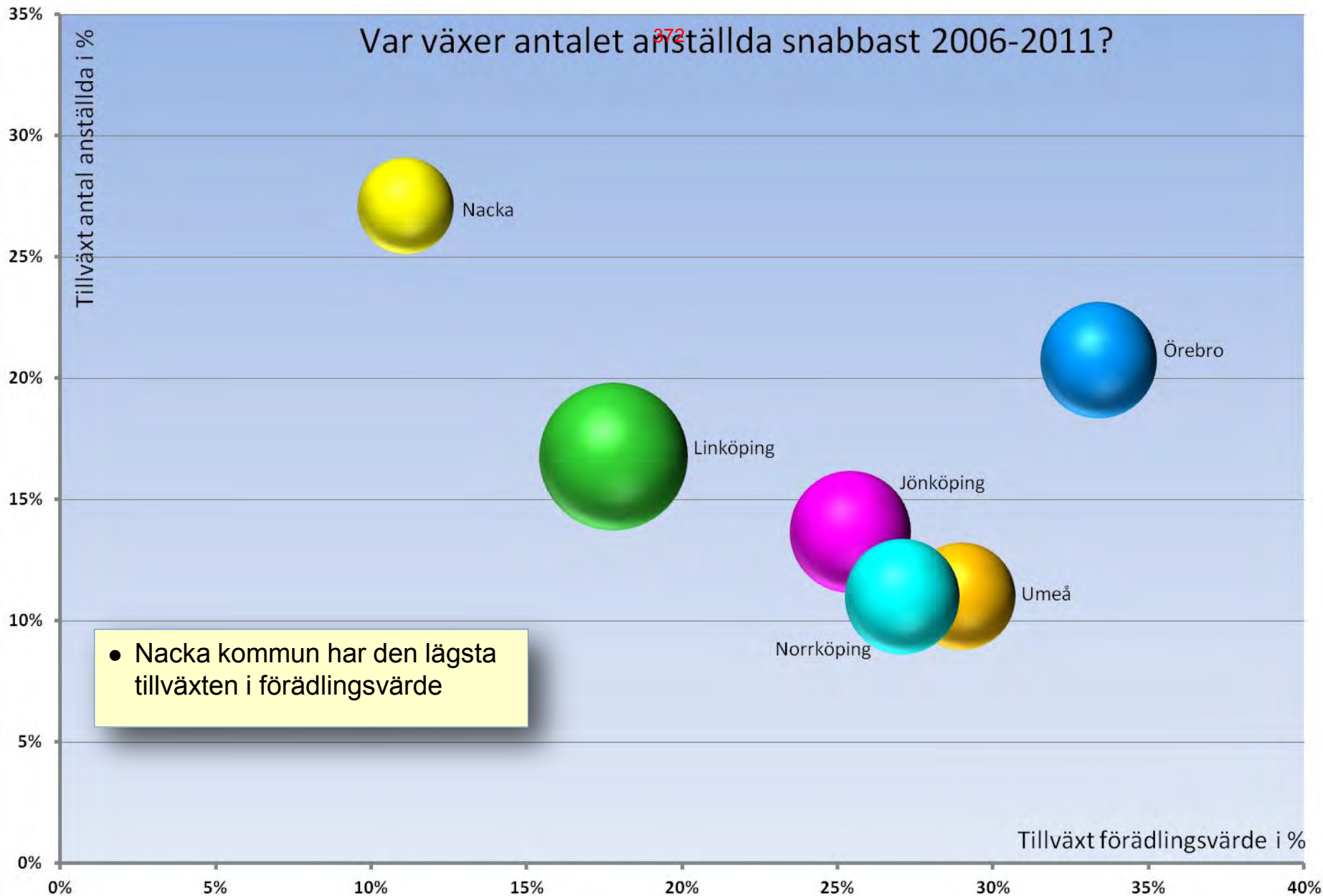
## *Benchmarking 2006-2011*

# Tillväxt företag - anställda 2006-2011



• Nacka kommun har snabbaste tillväxten mätt i företag och anställda

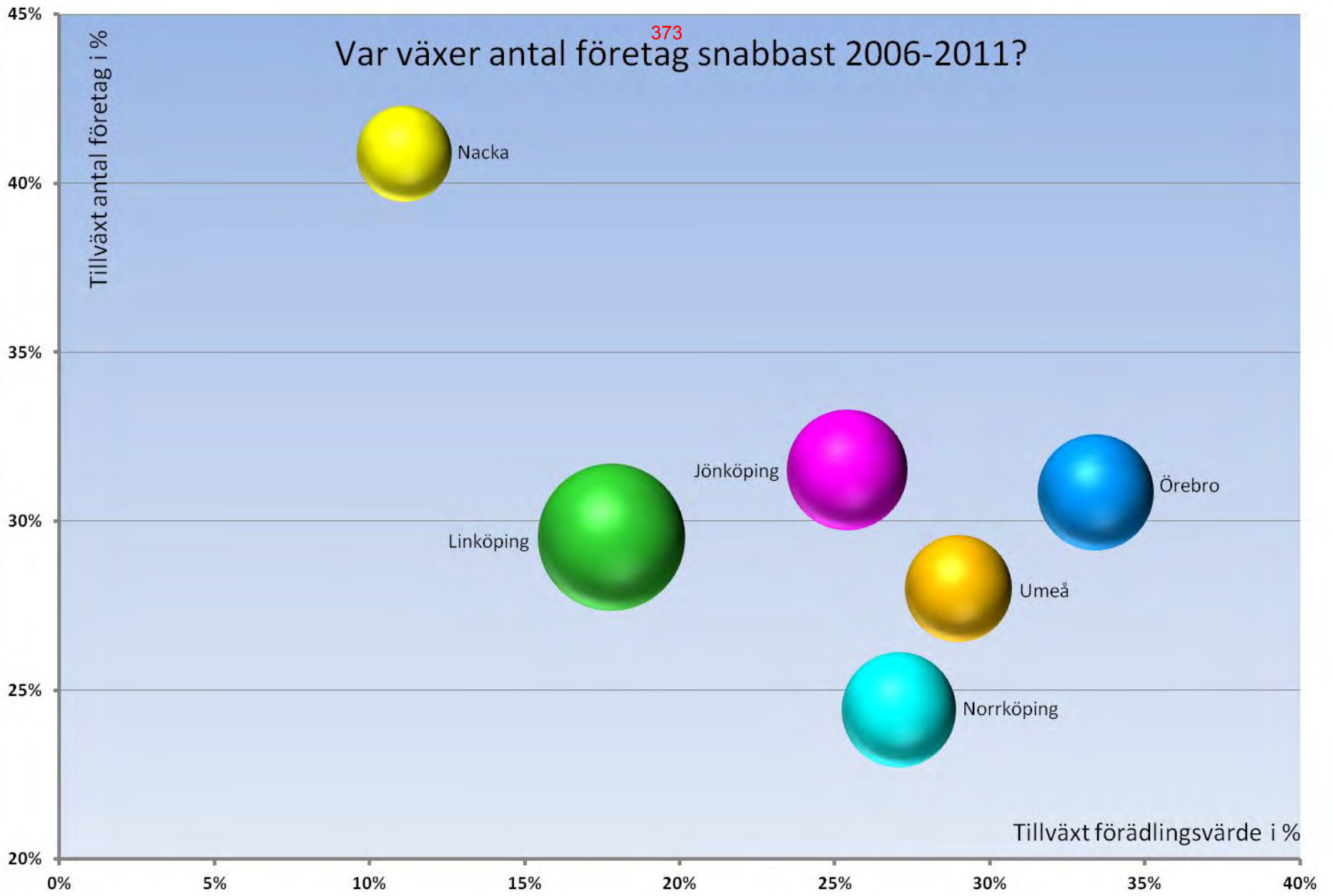
# Var växer antalet anställda snabbast 2006-2011?



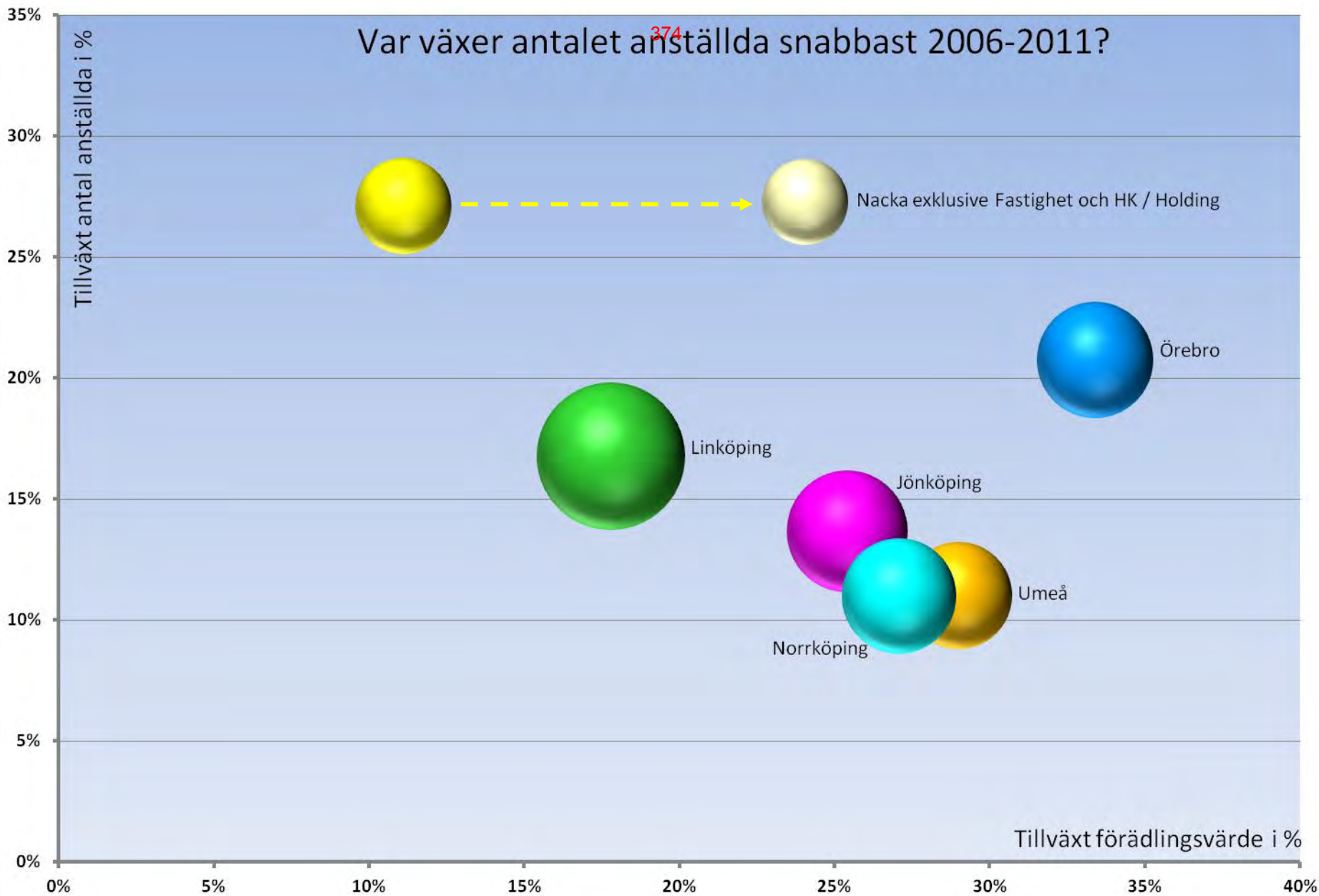
• Nacka kommun har den lägsta tillväxten i förädlingsvärde

# Var växer antal företag snabbast 2006-2011?

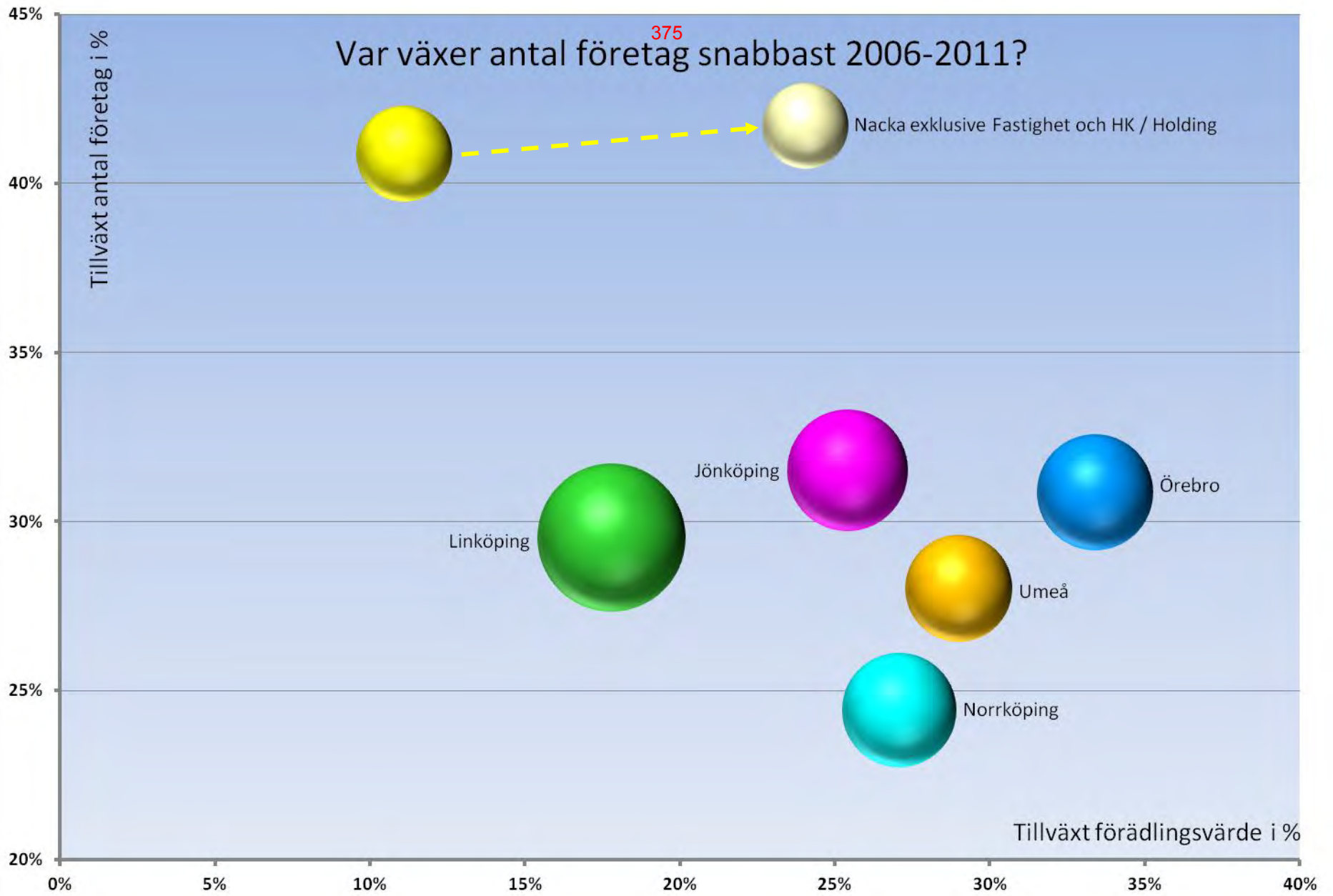
373



# Var växer antalet anställda snabbast 2006-2011?



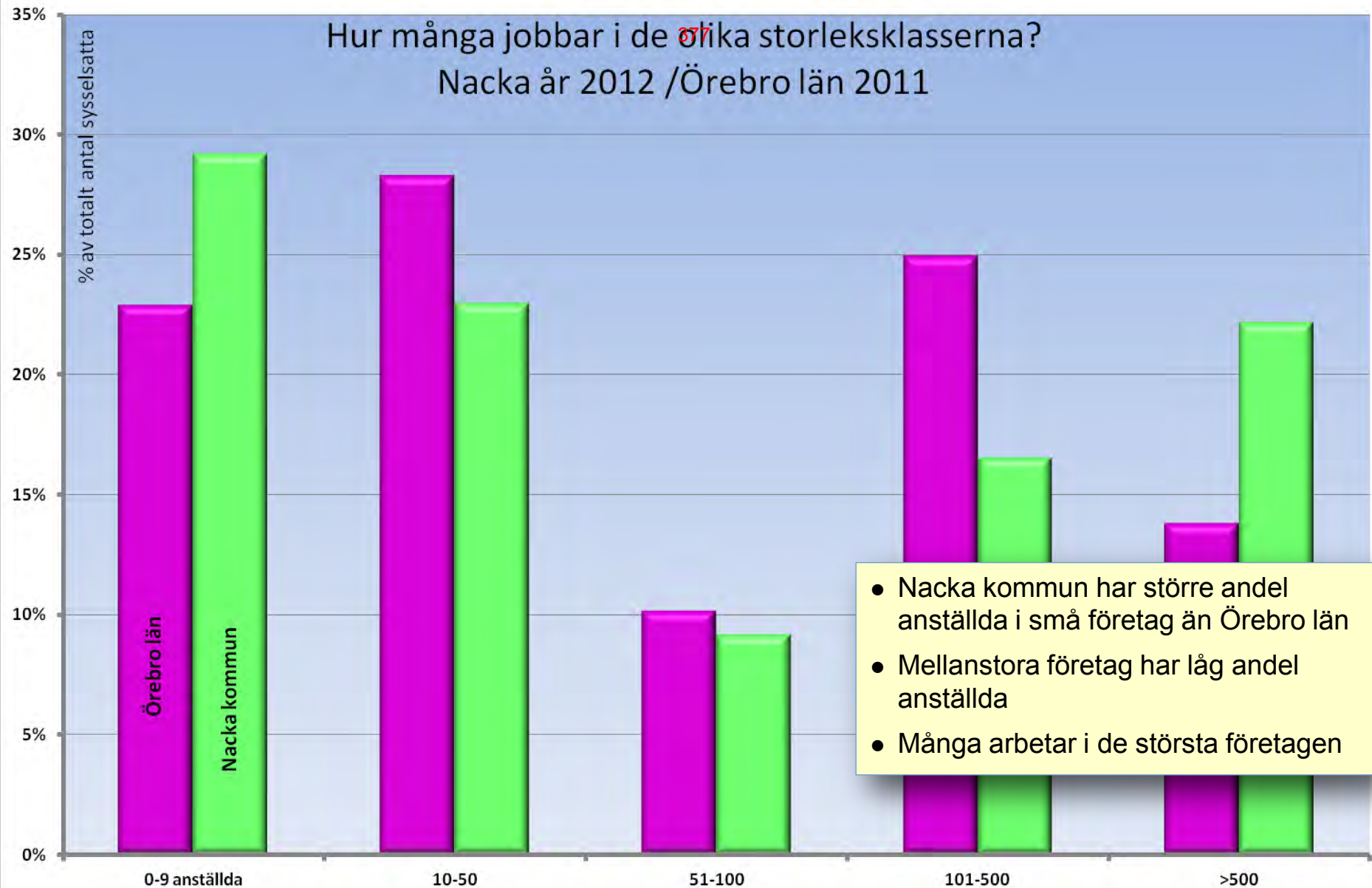
# Var växer antal företag snabbast 2006-2011?



# *Företagsstorlek*

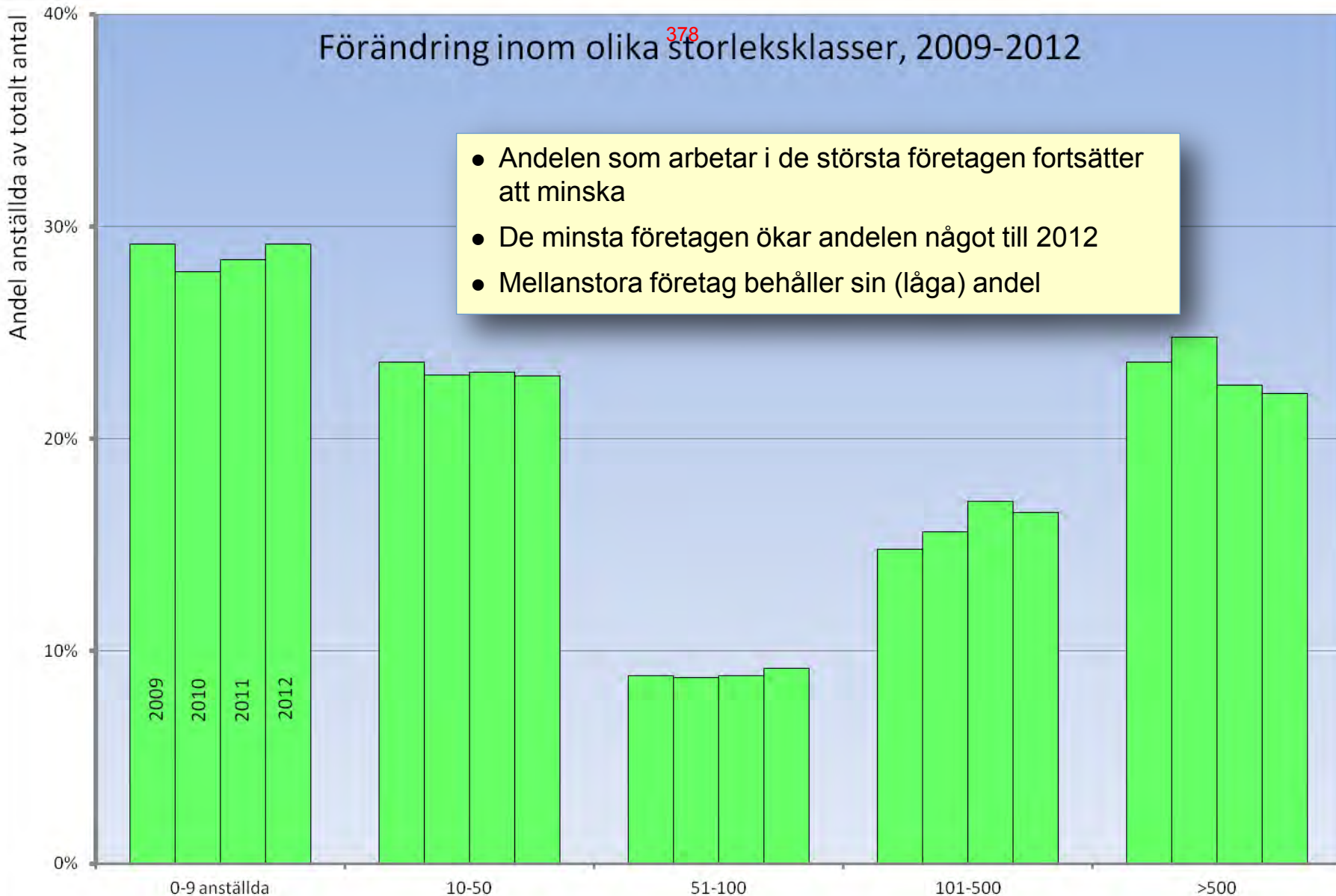


# Hur många jobbar i de olika storleksklasserna? Nacka år 2012 / Örebro län 2011

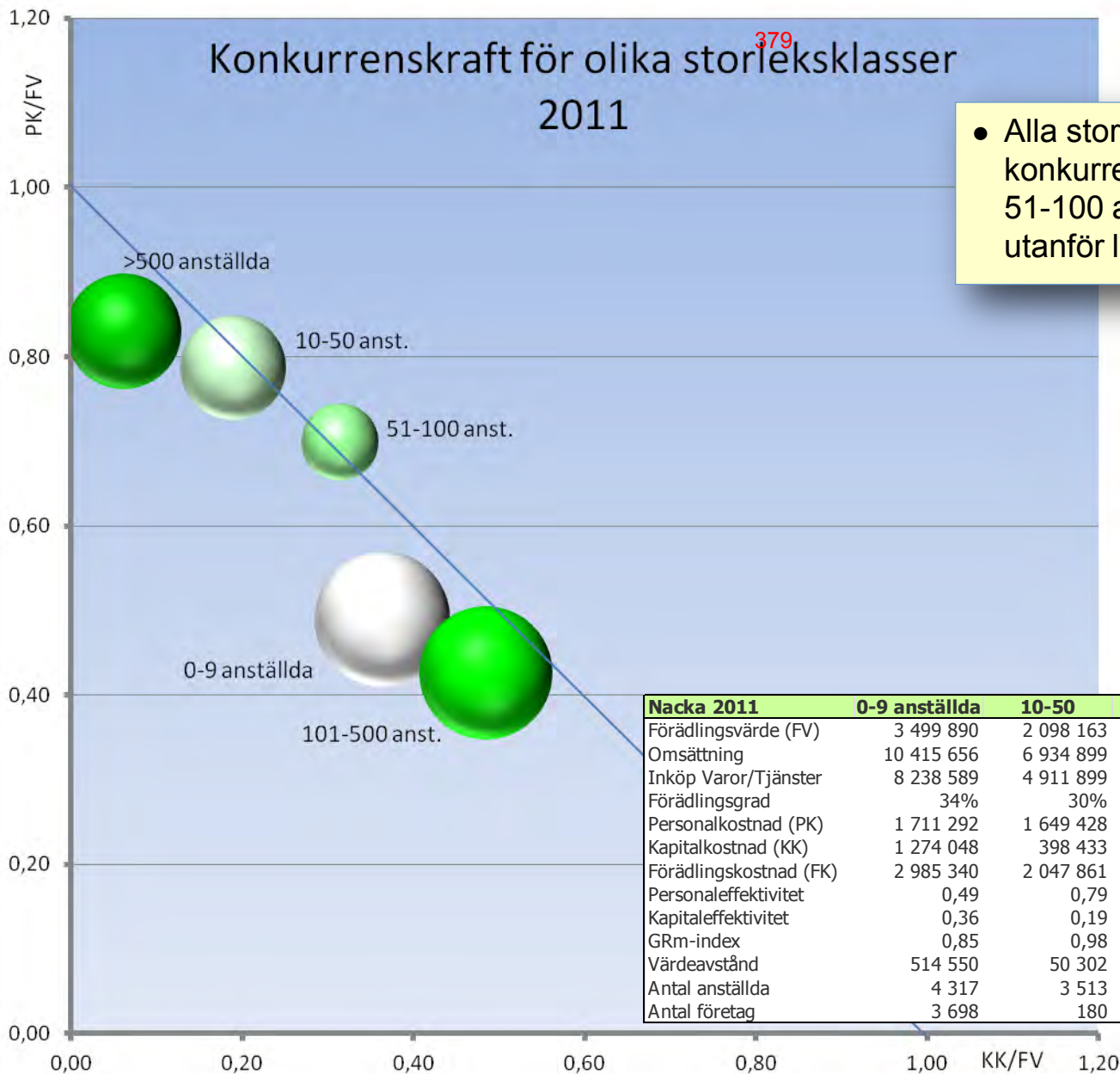


- Nacka kommun har större andel anställda i små företag än Örebro län
- Mellanstora företag har låg andel anställda
- Många arbetar i de största företagen

## Förändring inom olika storleksklasser, 2009-2012



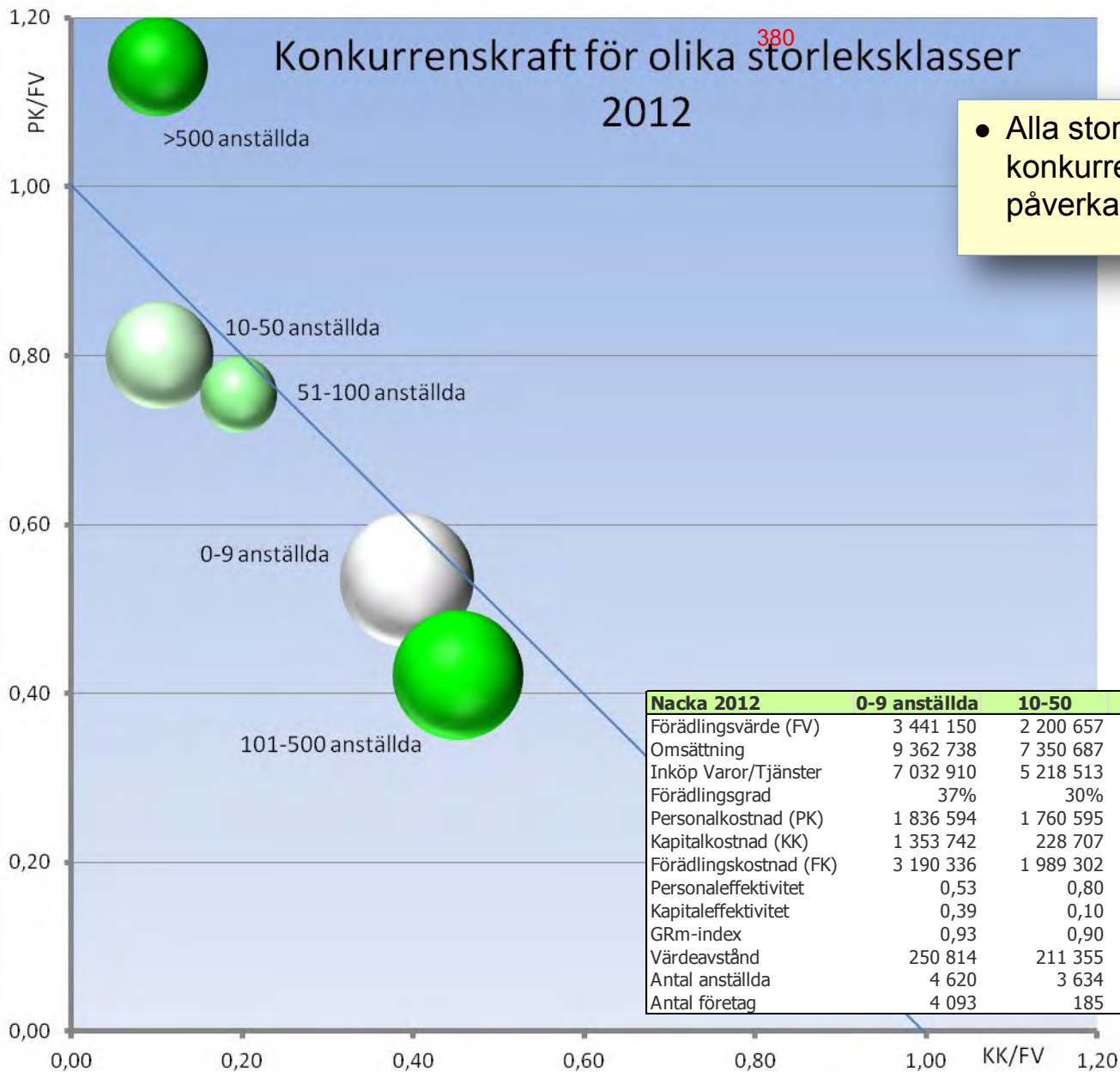
# Konkurrenskraft för olika storleksklasser 2011



- Alla storleksklasser har god konkurrenskraft utom mellanklassen 51-100 anställda som ligger strax utanför linjen

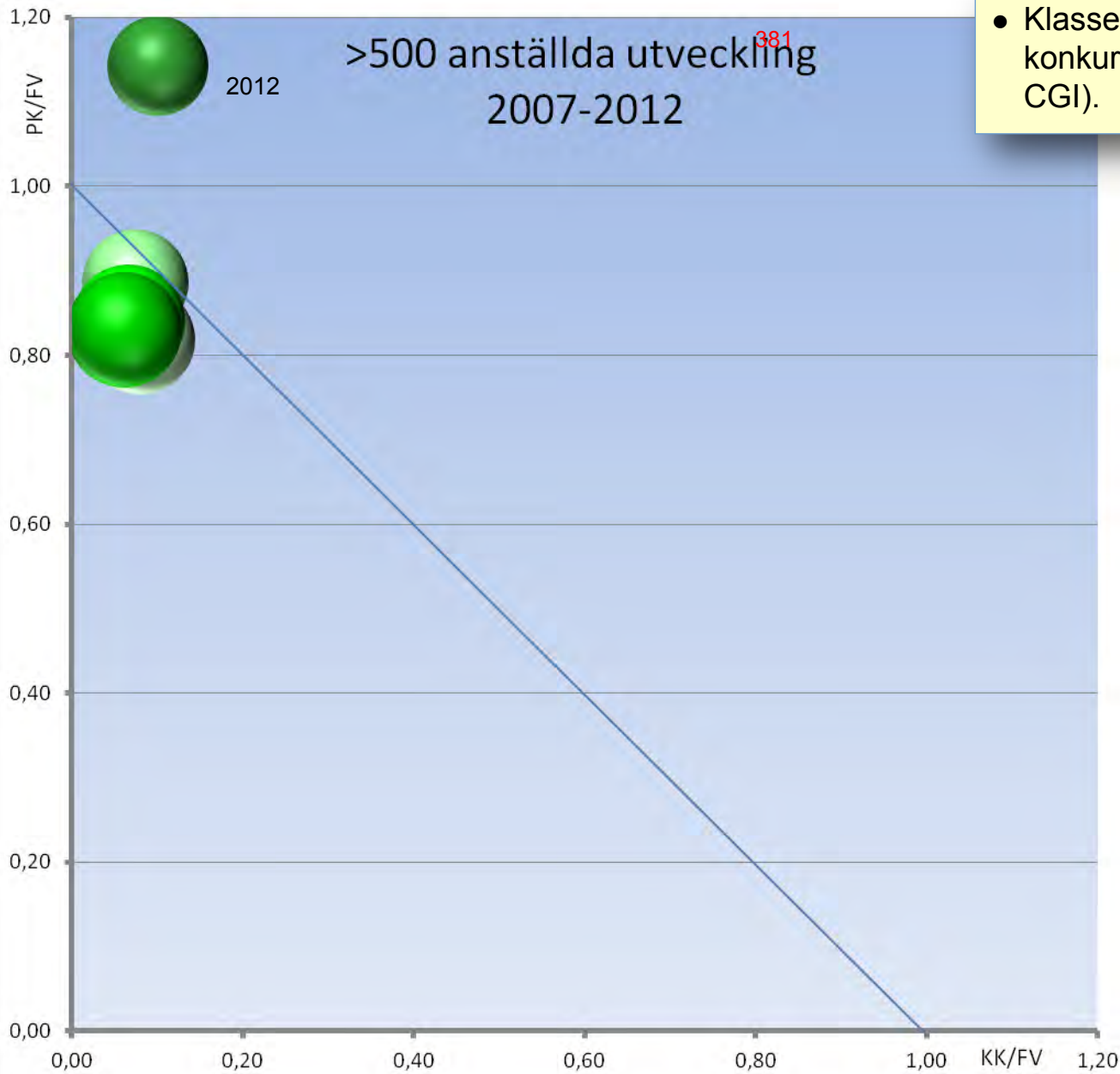
Nacka 2011	0-9 anställda	10-50	51-100	101-500	>500
Förädlingsvärde (FV)	3 499 890	2 098 163	1 124 101	3 374 109	2 546 654
Omsättning	10 415 656	6 934 899	4 299 682	10 421 746	4 447 551
Inköp Varor/Tjänster	8 238 589	4 911 899	3 286 527	7 614 305	1 925 412
Förädlingsgrad	34%	30%	26%	32%	57%
Personalkostnad (PK)	1 711 292	1 649 428	784 637	1 436 411	2 112 433
Kapitalkostnad (KK)	1 274 048	398 433	354 266	1 637 812	157 433
Förädlingskostnad (FK)	2 985 340	2 047 861	1 138 903	3 074 223	2 269 866
Personaleffektivitet	0,49	0,79	0,70	0,43	0,83
Kapitaleffektivitet	0,36	0,19	0,32	0,49	0,06
GRm-index	0,85	0,98	1,01	0,91	0,89
Värdeavstånd	514 550	50 302	-14 802	299 886	276 789
Antal anställda	4 317	3 513	1 344	2 589	3 425
Antal företag	3 698	180	20	12	3

# Konkurrenskraft för olika storleksklasser 2012



Nacka 2012	0-9 anställda	10-50	51-100	101-500	>500
Förädlingsvärde (FV)	3 441 150	2 200 657	1 124 356	3 258 447	1 924 544
Omsättning	9 362 738	7 350 687	4 117 351	10 371 397	4 158 738
Inköp Varor/Tjänster	7 032 910	5 218 513	3 033 184	7 580 255	1 892 358
Förädlingsgrad	37%	30%	27%	31%	46%
Personalkostnad (PK)	1 836 594	1 760 595	847 050	1 371 811	2 197 287
Kapitalkostnad (KK)	1 353 742	228 707	220 786	1 476 190	195 387
Förädlingskostnad (FK)	3 190 336	1 989 302	1 067 836	2 848 002	2 392 674
Personaleffektivitet	0,53	0,80	0,75	0,42	1,14
Kapitaleffektivitet	0,39	0,10	0,20	0,45	0,10
GRm-index	0,93	0,90	0,95	0,87	1,24
Värdeavstånd	250 814	211 355	56 520	410 446	-468 130
Antal anställda	4 620	3 634	1 454	2 622	3 509
Antal företag	4 093	185	21	12	3

# >500 anställda utveckling 2007-2012

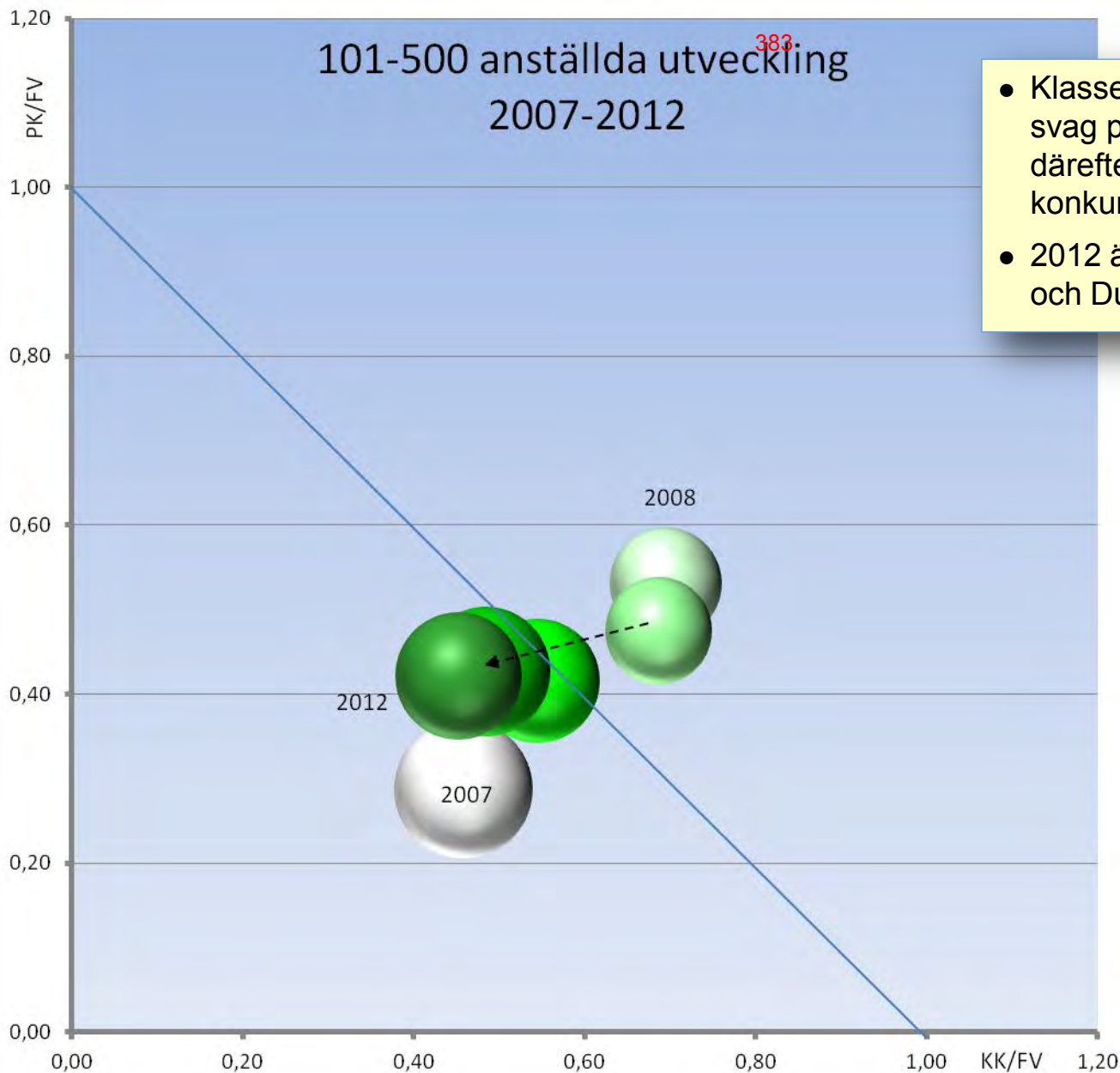


- Klassen >500 anställda har en god konkurrenskraft utom 2012 (p g a CGI).

# De största företagen i antal anställda i gruppen

Företag >500 anställda 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda	Bransch
<b>Samtliga</b>	<b>1 924 544</b>	<b>4 158 738</b>	<b>1,24</b>	<b>-468 130</b>	<b>3 509</b>	<b>-</b>
CGI IT-konsulter AB	686 707	1 761 842	2,14	-783 072	1 800	IT/Telekom
Viking Rederi Aktiebolag	465 490	535 438	0,99	4 302	909	Logistik
Atlas Copco Koncern	772 347	1 861 458	0,60	310 640	800	Verkstadsindustri

# 101-500 anställda utveckling 2007-2012



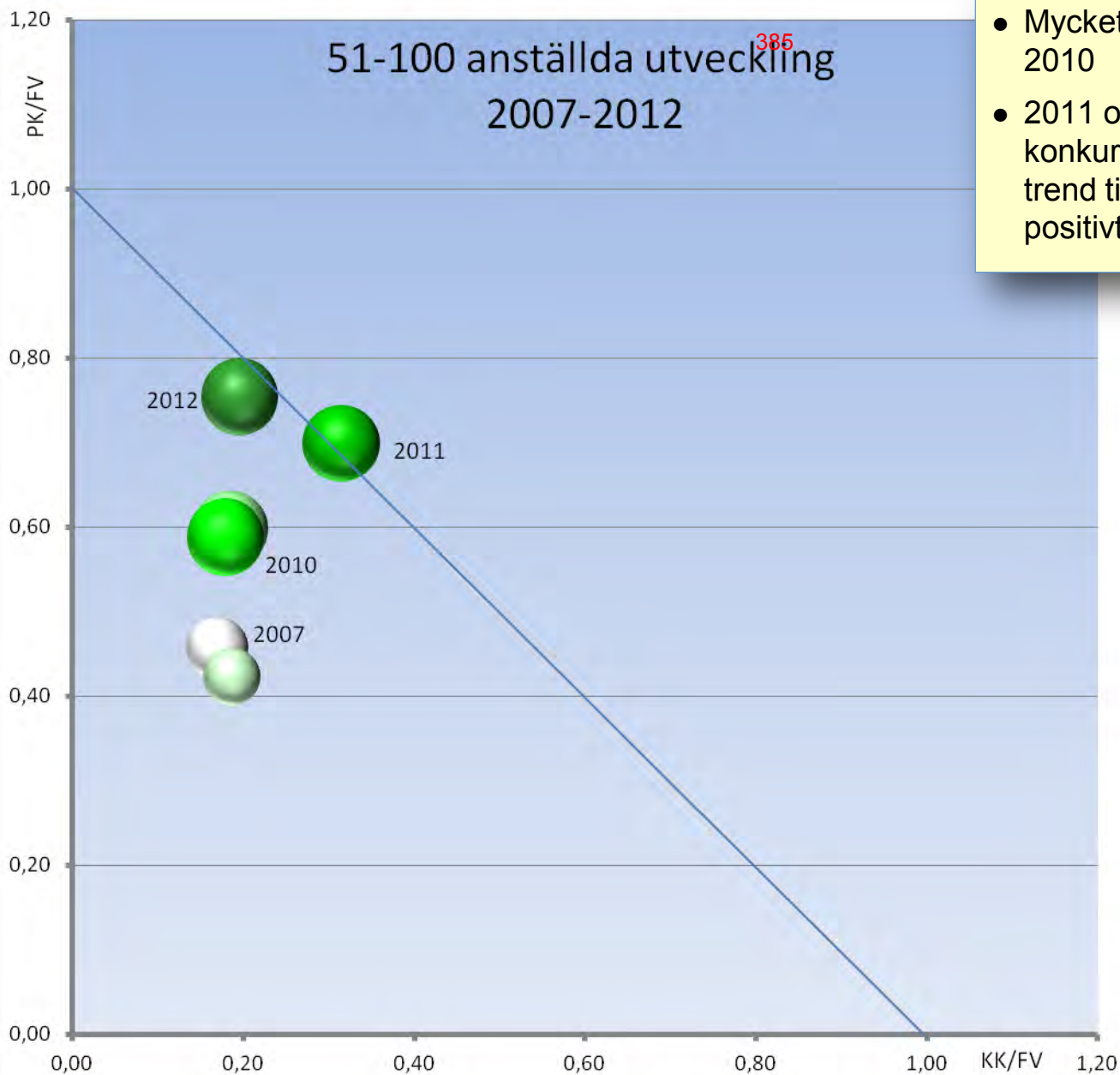
- Klassen 101-500 anställda får en svag position 2008 men utvecklas därefter mot allt bättre konkurrenskraft.
- 2012 är ett bra år. Atrium Ljungberg och Dustin bidrar positivt.

# De största företagen i antal anställda i gruppen

Företag 101-500 anställda 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda	Bransch
<b>Samtliga</b>	<b>3 258 447</b>	<b>10 371 397</b>	<b>0,87</b>	<b>410 446</b>	<b>2 622</b>	<b>-</b>
PPS Power Planning System Aktiebolag	109 349	227 486	1,30	-32 701	360	Utbildning
Dustin Aktiebolag	329 104	4 084 147	0,73	88 790	357	Detaljhandel
Intrum Justitia Sverige Aktiebolag	225 489	502 475	1,03	-5 956	350	Företagstjänster
Atrium Ljungberg Koncern	1 775 729	2 077 700	0,85	262 643	265	Fastigheter
Fredells Trävaru Aktiebolag	136 781	687 068	1,08	-10 903	241	Byggnadsindustri
Ticket Privatresor Aktiebolag	135 730	251 813	0,85	20 152	216	Besöksnäring, Event
GEAB The Phone House Aktiebolag	69 984	398 535	1,25	-17 599	165	Detaljhandel
Capio Geriatrik Nacka AB	125 197	159 478	0,82	23 121	163	Hälsa & sjukvård
Nacka Trä & Byggvaror, Sven Gustafsson Aktiebolag	83 534	509 695	1,02	-1 735	141	Byggnadsindustri
Gant Sweden Aktiebolag	108 486	366 557	0,57	46 914	125	Detaljhandel
Nacka Stormarknad AB	81 747	616 019	0,78	18 102	124	Detaljhandel
Goodyear Dunlop Tires Sverige AB	77 317	490 425	0,75	19 617	115	Detaljhandel



# 51-100 anställda utveckling 2007-2012

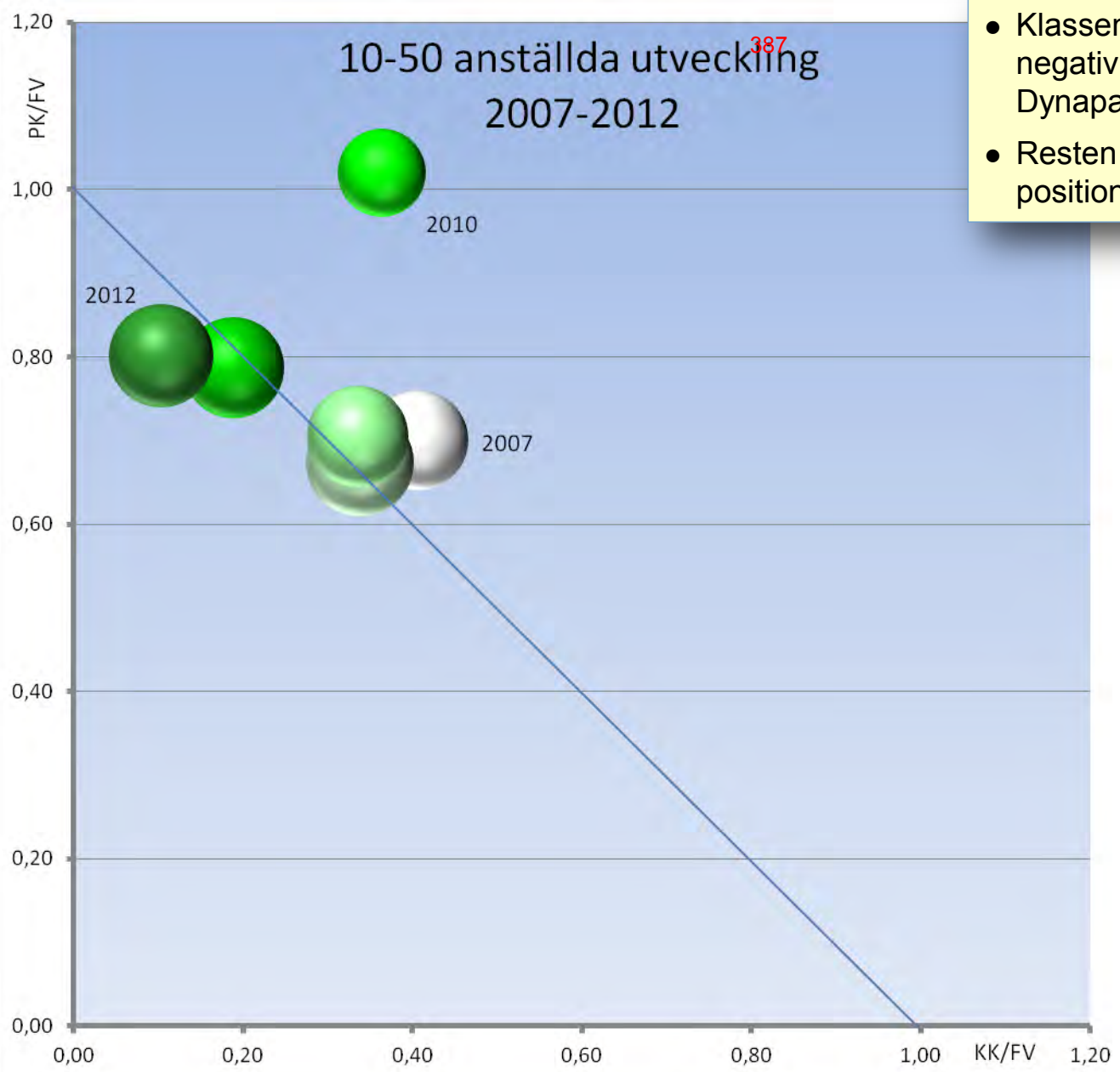


- Mycket god konkurrenskraft 2007-2010
- 2011 och 2012 medelgod konkurrenskraft med en positiv trend till 2012. Gant AB bidrar positivt.

# De största företagen i antal anställda i gruppen

Företag 51-100 anställda 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda	Bransch
<b>Samtliga</b>	<b>1 124 356</b>	<b>4 117 351</b>	<b>0,95</b>	<b>56 520</b>	<b>1 454</b>	<b>-</b>
Dipart Entreprenad AB	59 490	215 504	0,90	6 058	93	Byggnadsindustri
Gant AB	203 614	970 265	0,48	105 752	91	Textilindustri
Kajsas Livs i Sickla Aktiebolag	66 645	440 963	0,67	21 826	89	Detaljhandel
Brodit Aktiebolag	49 710	98 019	0,82	9 162	83	IT/Telekom
Ridderheims & Falbygdens AB	82 607	162 495	0,64	29 715	82	Creative/Copyright
L-G Lindqvist Bygg Aktiebolag	52 943	240 901	0,97	1 595	76	Byggnadsindustri
Vivaldi Aktiebolag	38 311	125 414	1,01	-193	76	Byggnadsindustri
Bygg Teamet Södertörn AB	32 336	124 704	1,00	-146	75	Byggnadsindustri
Akzo Nobel Bygglim AB	87 819	391 283	0,65	30 415	74	Logistik
RebTel Networks AB	53 484	368 125	1,01	-347	73	IT/Telekom
Akzo Nobel Aktiebolag	88 363	104 591	2,02	-90 323	68	Huvudkontor och Hc
Opcon Bioenergy AB	-17 703	140 750	-3,36	-77 226	66	Verkstadsindustri
24 Solutions Aktiebolag	45 572	92 289	1,06	-2 558	61	IT/Telekom
Carolines Kök AB	47 975	139 707	0,71	13 902	60	Livsmedel
Orrrens Vård & Omsorg AB	25 767	29 407	0,99	254	58	Omsorgsverksamhet
Rivners Aktiebolag	31 972	86 600	1,29	-9 117	57	Byggnadsindustri
Kinnarps Stockholm AB	44 037	127 612	0,85	6 598	56	Trä/Möbelindustri
Palette Software & Consulting Aktiebolag	42 861	69 947	0,99	472	56	IT/Telekom
Familjeläkarna i Saltsjöbaden AB	41 695	79 348	0,83	7 205	56	Hälsa & sjukvård
DaVi Skolan Aktiebolag	16 726	24 569	1,03	-443	53	Utbildning
Nacka Bilfrakt AB	30 132	84 858	0,87	3 919	51	Logistik

# 10-50 anställda utveckling 2007-2012



- Klassen 10-50 anställda hade en negativ position 2010 p g a Dynapac AB
- Resten av åren inklusive 2012 är positionen bra.

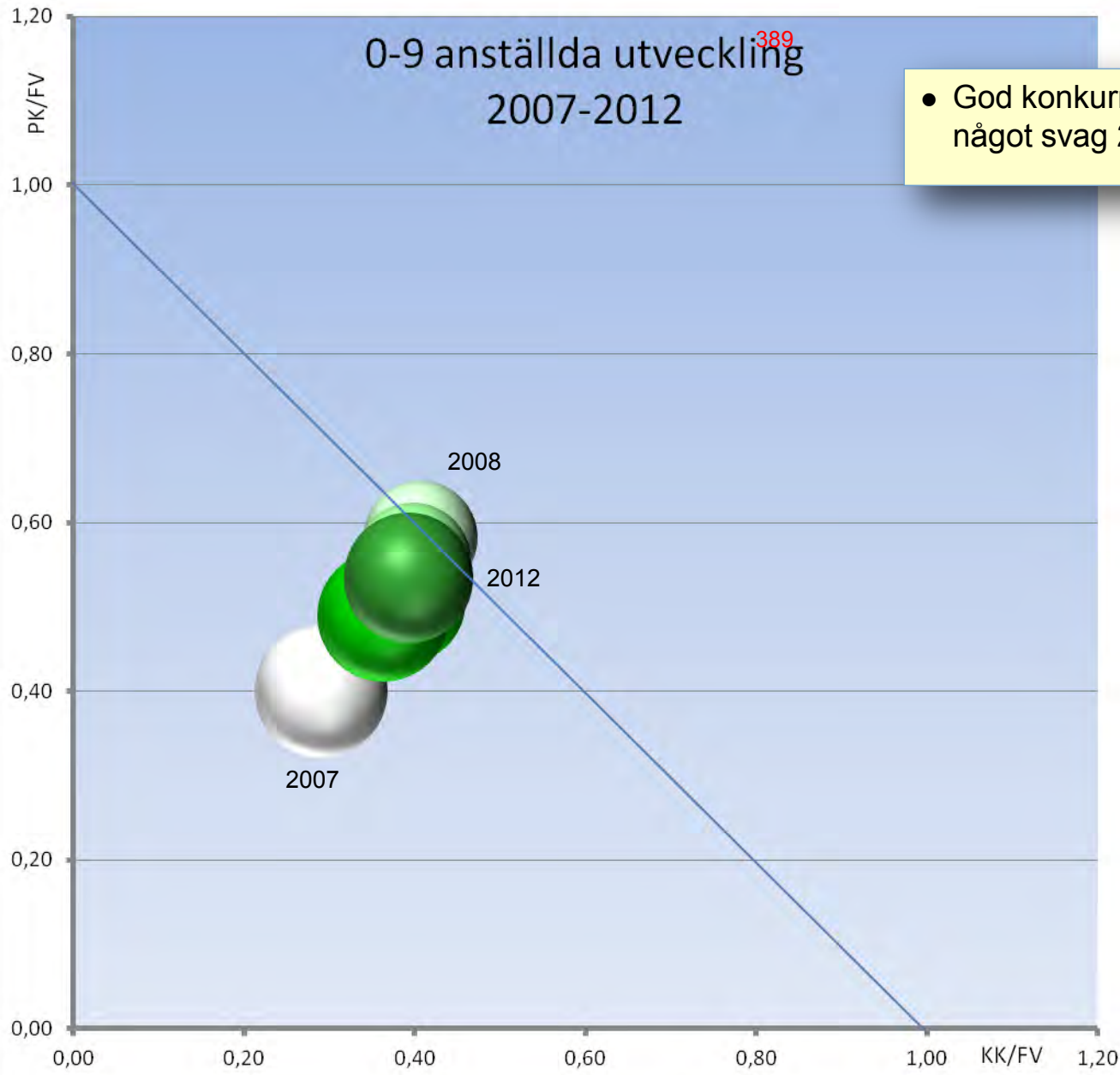
# De största företagen i antal anställda i gruppen

Företag 10-50 anställda 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda	Bransch
Största företagen i antal anställda	2 200 657	7 350 687	0,90	211 355	3 634	-
HL Display Aktiebolag	93 677	113 683	1,19	-17 423	49	Huvudkontor och Hc
Dervas Städ Aktiebolag	13 598	17 440	0,99	108	48	Företagstjänster
UNIKE Service & Konsult Aktiebolag	21 866	28 420	0,93	1 586	47	Utbildning
SHS Facilities AB	14 840	15 545	1,00	-7	45	Företagstjänster
Gärdets Bygg AB	12 024	138 615	1,71	-8 519	43	Byggnadsindustri
MediaGymnasiet Nacka Strand AB	25 753	59 525	0,90	2 575	43	Utbildning
Nordic PM AB	26 078	48 592	0,78	5 773	43	Byggnadsindustri
XL Office Team Aktiebolag	29 593	76 591	1,07	-1 951	42	Övrig parti- argentu
Stockholms Allmänna El o Bredbandsinstallation AB	14 639	17 102	0,92	1 132	40	Byggnadsindustri
Hagsunda Aktiebolag	18 900	28 823	1,04	-669	39	Omsorgsverksamhet
Green Hill AB	6 626	31 014	0,98	145	39	Besöksnäring, Event
Skicklig Service i Stockholm AB	13 738	14 625	0,90	1 391	39	Företagstjänster
Björkhagens Hemtjänst AB	16 427	18 606	0,90	1 716	39	Omsorgsverksamhet
Grundab Entreprenader i Stockholm Aktiebolag	23 862	55 628	0,87	3 209	38	Byggnadsindustri
Campadre Scandinavia AB	-1 904	55 580	-10,03	-21 007	37	Detaljhandel
CASAB Fasad & Bygg AB	18 554	53 816	1,04	-676	37	Byggnadsindustri
Vår Gärd Saltsjöbaden Aktiebolag	24 709	58 379	0,89	2 650	37	Besöksnäring, Event
Autoexpo i Sverige AB	23 221	221 276	1,20	-4 697	36	Detaljhandel
Qall Kundservice AB	9 435	9 582	1,00	-33	36	IT/Telekom
Alentec & Orion AB	29 348	116 008	0,98	486	36	Övrig parti- argentu
TQI Consult VVS AB	28 288	48 224	0,78	6 309	36	Byggnadsindustri
ML Demo AB	26 386	82 504	0,75	6 513	35	Byggnadsindustri
varmt & skönt i Stockholm Holding AB	11 073	31 714	0,98	166	34	Byggnadsindustri
Älta Transportservice Aktiebolag	16 567	38 466	0,98	335	34	Logistik
Generic Systems Sweden AB	34 006	93 363	0,95	1 807	34	IT/Telekom
Cija Tank Aktiebolag	17 259	44 721	1,00	50	33	Företagstjänster
Nacka Energi Aktiebolag	38 647	132 654	0,98	757	33	Energi
Curanda Vård Assistans AB	11 014	13 501	1,08	-864	32	Omsorgsverksamhet
Svenska Fotografiska museet AB	18 215	77 150	0,89	1 971	32	Detaljhandel
Stenbolaget i Stockholm AB	16 696	58 401	0,77	3 846	32	Byggnadsindustri
IT-Hantverkarna Linköping AB	15 534	20 876	0,78	3 423	31	IT/Telekom
Vård & OmsorgsTeamet i Norden AB	8 802	10 956	1,06	-511	30	Omsorgsverksamhet

# 0-9 anställda utveckling 2007-2012

389

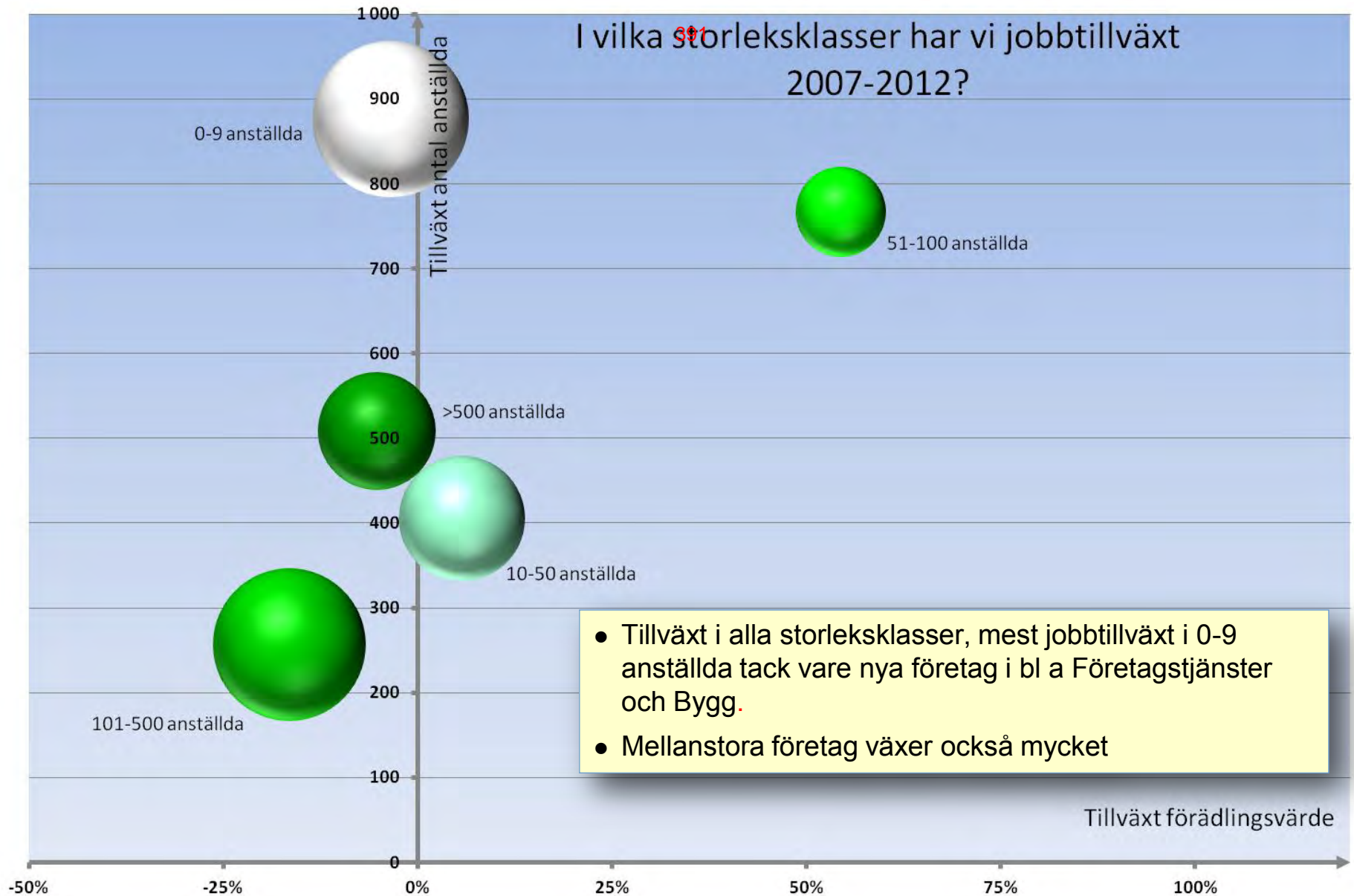
• God konkurrenskraft de flesta år,  
något svag 2008



# De största företagen i förädlingsvärde i gruppen

Företag 0-9 anställda 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda	Bransch
<b>Största företagen i förädlingsvärde</b>	<b>3 441 150</b>	<b>9 362 738</b>	<b>0,93</b>	<b>250 814</b>	<b>4 620</b>	<b>-</b>
Gant Company AB	96 396	0	0,35	63 078	0	Textilindustri
Stingray Holding AB	72 570	0	0,15	61 630	0	Huvudkontor och Hc
Arcona Holding AB	63 466	13	0,07	58 997	0	Huvudkontor och Hc
Token-service AB	61 104	0	0,10	54 736	0	Huvudkontor och Hc
Nysätra Industrihus AB	60 778	0	0,03	59 098	0	Fastigheter
Klevrings Sverige AB	35 877	3 865	0,11	31 840	1	Detaljhandel
Gastroform AB	35 022	0	0,11	31 294	0	FoU (ej bioteknik)
HL Financial Services Aktiebolag	30 473	0	0,21	23 954	0	Finans och försäkrin
Spartoi Aktiebolag	29 260	93 392	0,83	5 016	4	Huvudkontor och Hc
SSP Primers Aktiebolag	27 680	105 764	1,35	-9 618	1	FoU (ej bioteknik)
B.N.W. Holding AB	27 331	0	0,11	24 431	0	Okänd
Engstaf Holding AB	26 651	0	0,11	23 823	0	Okänd
Invest Company Rendahl AB	25 114	456	0,12	22 203	0	Fastigheter
GoMobile nu Aktiebolag	23 973	80	0,48	12 577	0	Finans och försäkrin
Pinestream AB	22 397	6 212	0,12	19 736	0	Finans och försäkrin
Förvaltningsaktiebolaget Fösan	21 240	0	0,11	18 975	0	Okänd
Delicard Group AB	20 218	42 311	0,19	16 396	0	Detaljhandel
Scandinavian Concert Sound Aktiebolag	19 957	194	0,12	17 565	0	Företagstjänster
Dustin Sverige AB	15 813	480 905	0,30	11 029	0	Detaljhandel
Amanco AB	15 733	0	0,18	12 898	0	Huvudkontor och Hc
SAMT AB	15 498	0	0,11	13 865	0	Okänd
Ove Lundmark Anestesi AB	14 712	3 782	1,03	-460	3	Hälsa & sjukvård
Densitomea Aktiebolag	14 313	15 604	0,34	9 492	7	Creative/Copyright
Torell Pump Aktiebolag	14 301	41 738	0,55	6 419	8	Övrig parti- argentu
Nacka Stadshus Aktiebolag	14 288	41	0,40	8 547	0	Okänd
Ax Lin Invest AB	13 970	0	0,13	12 166	0	Okänd
Itex Rental AB	12 989	29 172	0,64	4 614	9	Företagstjänster
GRAPHOMED Aktiebolag	12 857	0	0,13	11 220	0	Fastigheter
Rådskäret AB	12 295	481	0,14	10 574	1	Företagstjänster
Klevrings Invest AB	11 999	0	0,12	10 558	0	Okänd
Jehag Consulting AB	11 755	2 412	0,17	9 704	1	IT/Telekom
Fastighets AB Jungblästern	11 564	20 017	0,62	4 350	0	Fastigheter

# I vilka storleksklasser har vi jobbtillväxt 2007-2012?



- Tillväxt i alla storleksklasser, mest jobbtillväxt i 0-9 anställda tack vare nya företag i bl a Företagstjänster och Bygg.
- Mellanstora företag växer också mycket

# Struktur

## Styrkor

- God tillväxt 2007-2012 i antal anställda och mycket god företagstillväxt
- Tillväxt i alla storleksklasser, mest jobbtillväxt i 0-9 anställda tack vare många nya företag i bl a Företagstjänster och Bygg. De minsta företagen har en ökande andel av de anställda.

## Svagheter

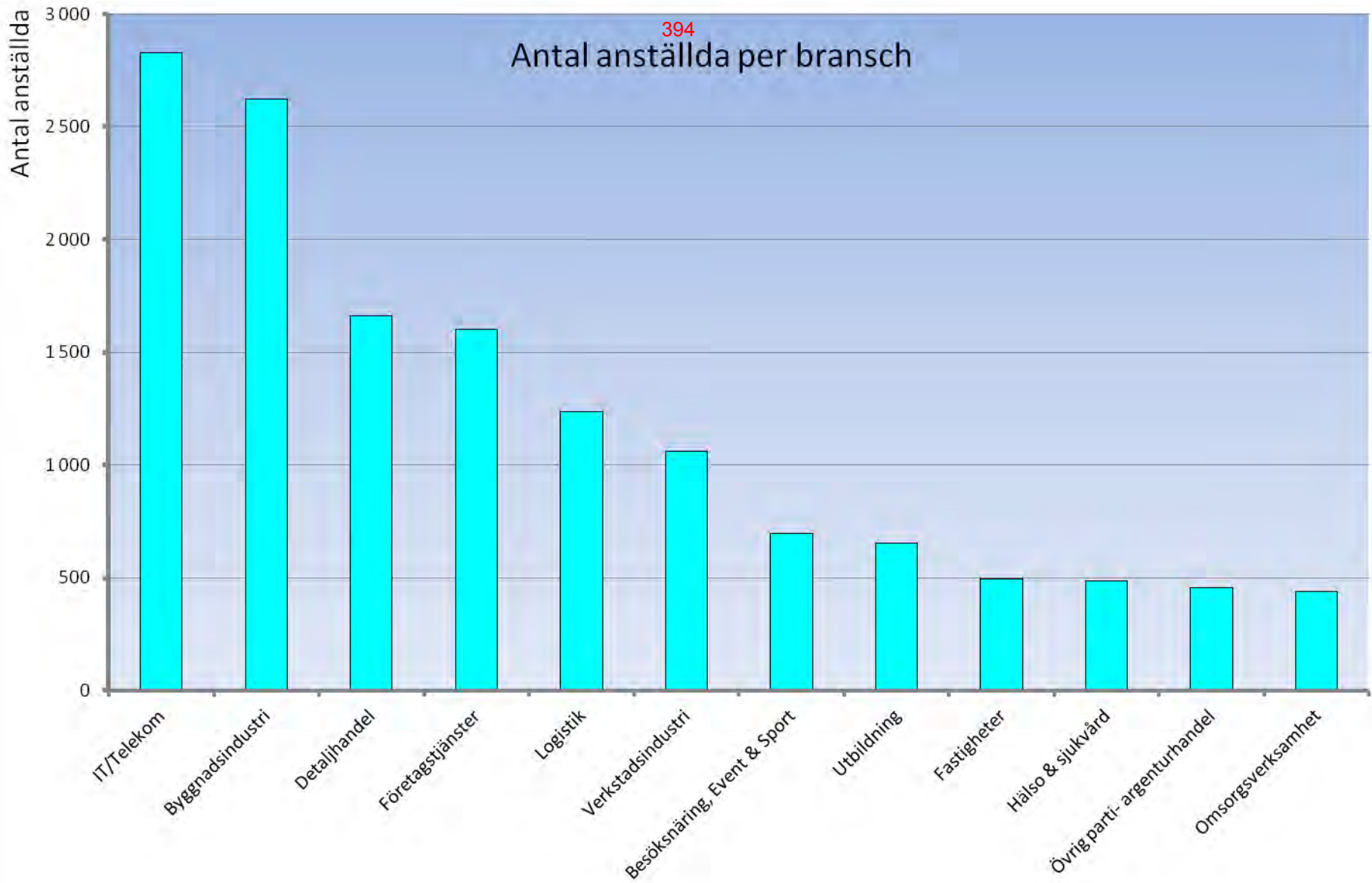
- Låg tillväxt 2007-2012 i förädlingsvärde, särskilt om Atrium Ljungberg och CGI inkluderas
- Mellanstora företag har en låg andel av antalet anställda.
- Andelen som arbetar i de största företagen fortsätter att minska. Ett av de stora företagen, CGI, går svagt och kommer att flytta från kommunen.

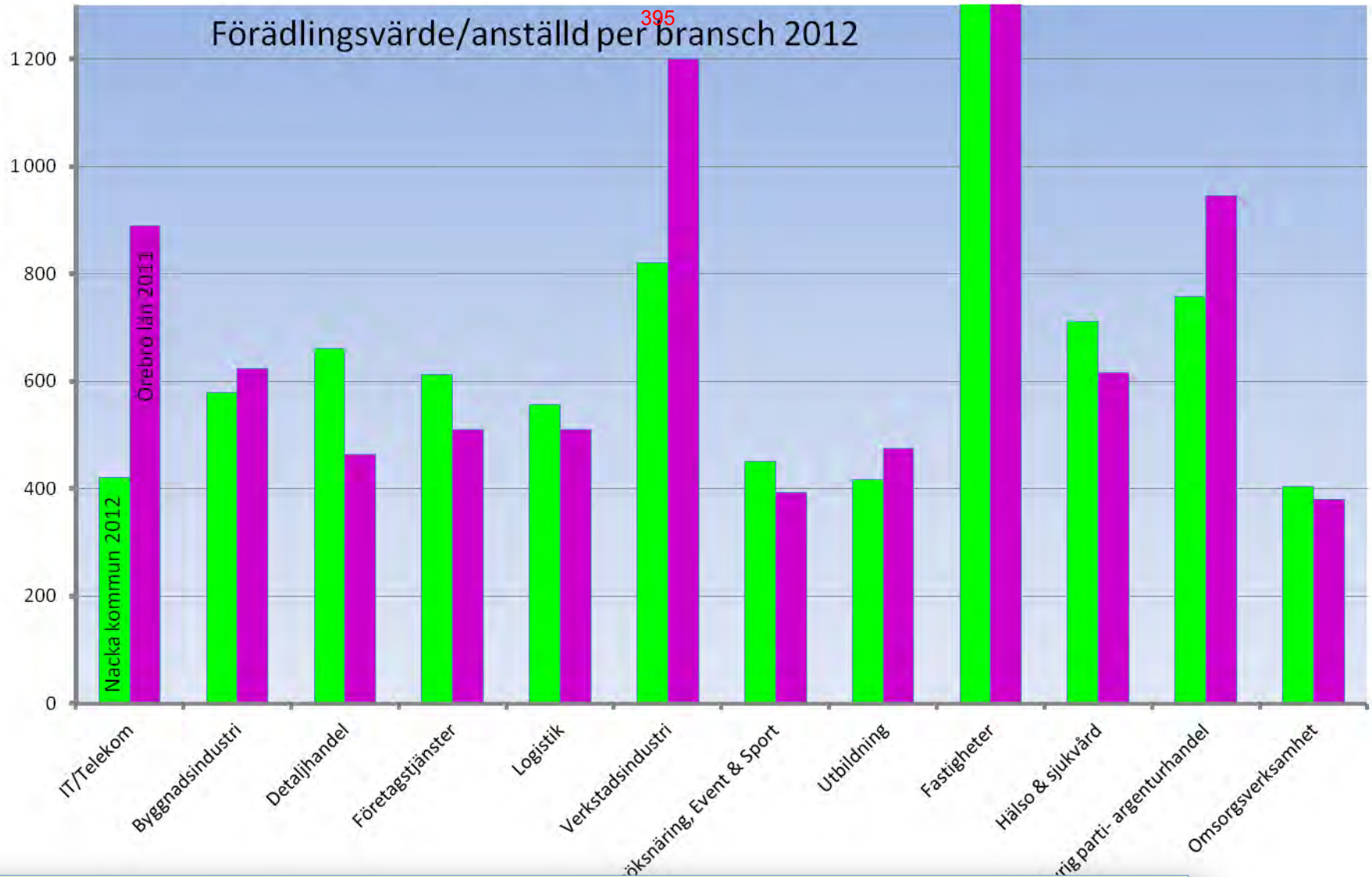
## Rekommendationer

- Nära relationer med de största företagen, är de på väg att minska ned eller lämna kommunen?
- Tillväxtåtgärder för att stärka upp strukturen med fler medelstora företag
- Nyföretagandet är starkt, men vilka företag kan bli arbetsgivare?



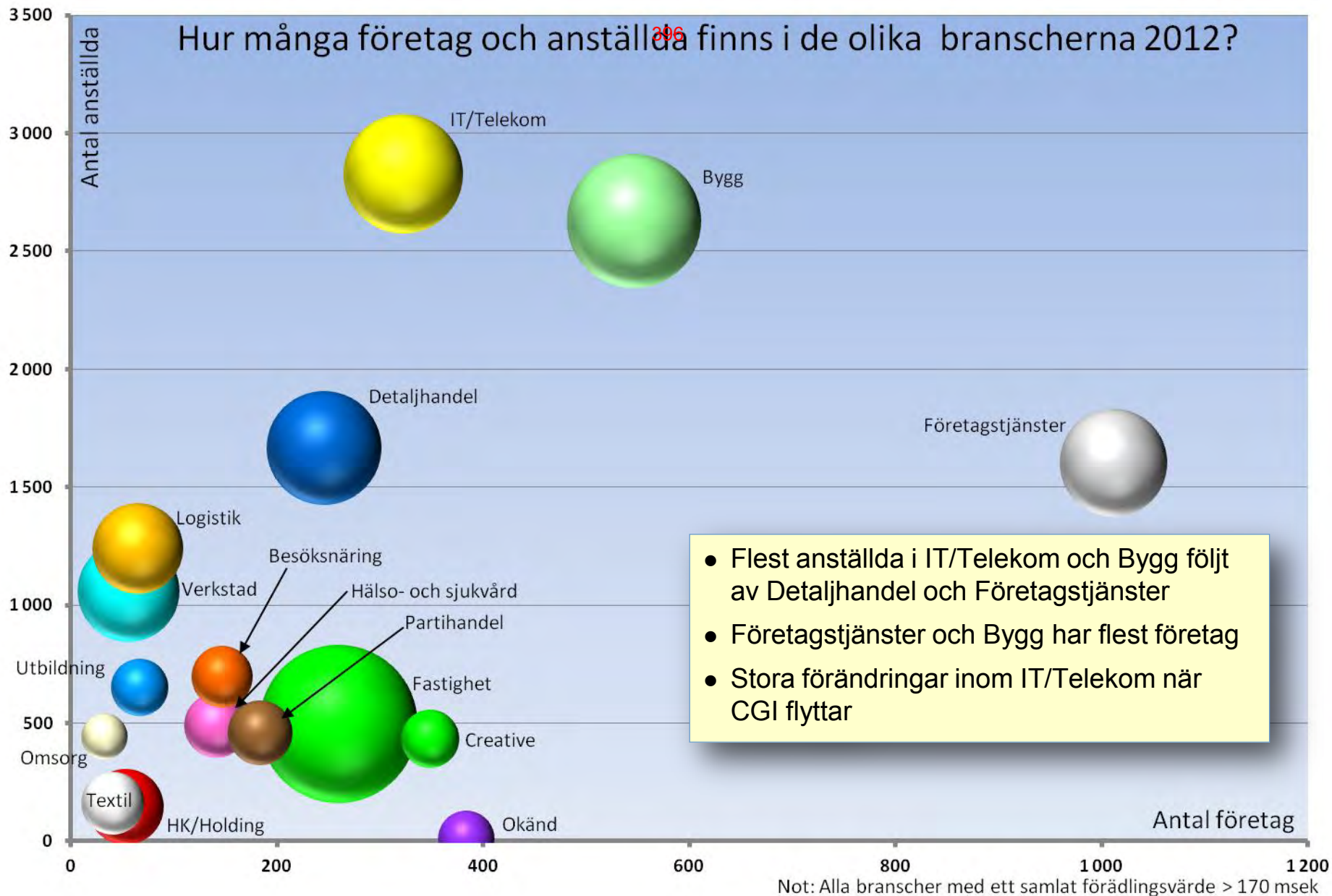
## *Branscherna*





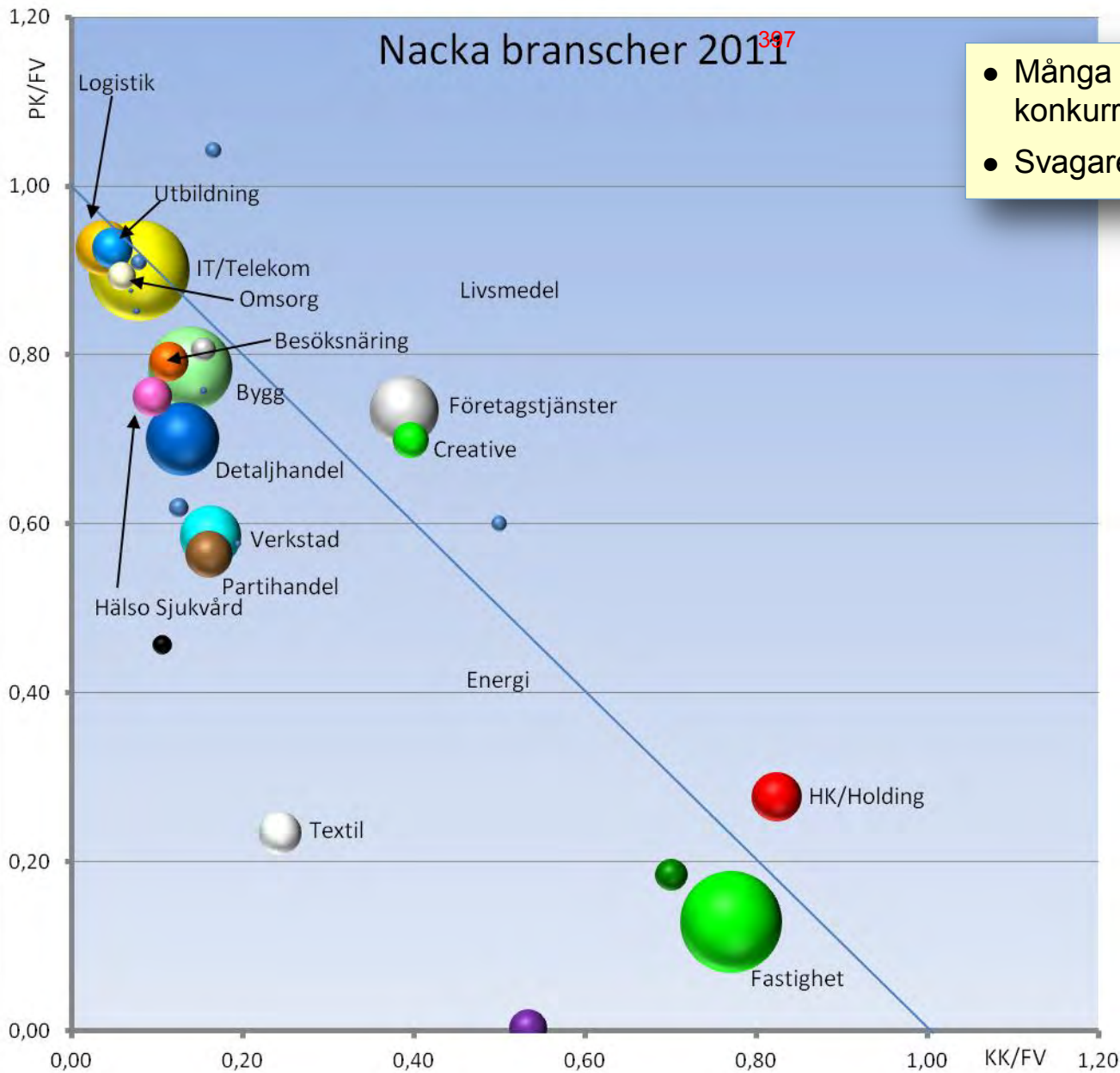
- Verkstad i Nacka har ett ganska högt förädlingsvärde per anställd. Verkstadsindustrin i Örebro län har ett ovanligt högt förädlingsvärde, medel i Sverige ca 600-800 msek per anställd.
- I några branscher ser Nacka kommuns företag ut att ligga lågt i FV/anställd, speciellt IT/Telekom. Inom detaljhandel ligger Nackas företag å andra sidan högt.

# Hur många företag och anställda finns i de olika branscherna 2012?



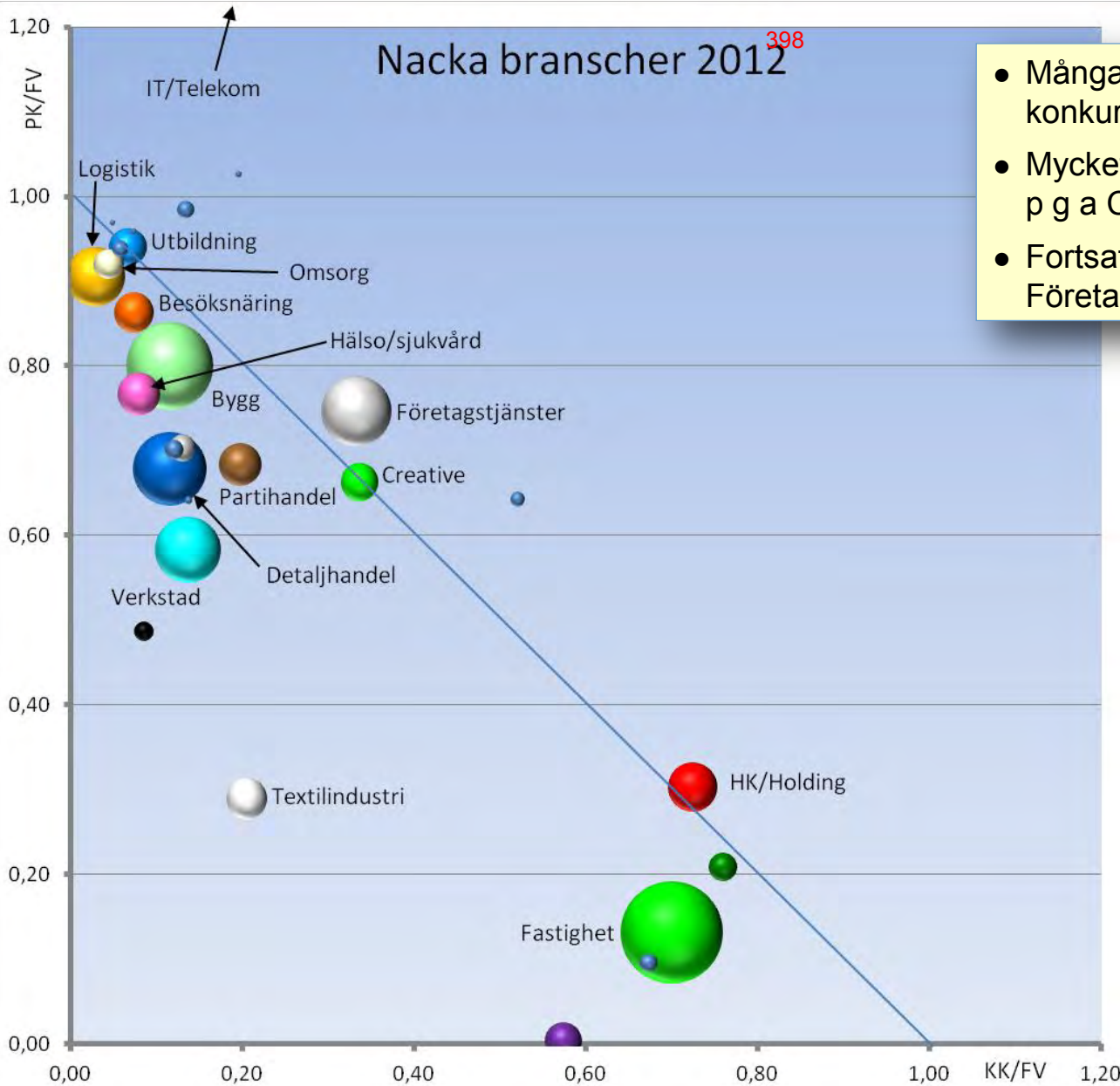
- Flest anställda i IT/Telekom och Bygg följt av Detaljhandel och Företagstjänster
- Företagstjänster och Bygg har flest företag
- Stora förändringar inom IT/Telekom när CGI flyttar

# Nacka branscher 2011



- Många branscher ligger på god konkurrenskraft
- Svagare position för Företagstjänster

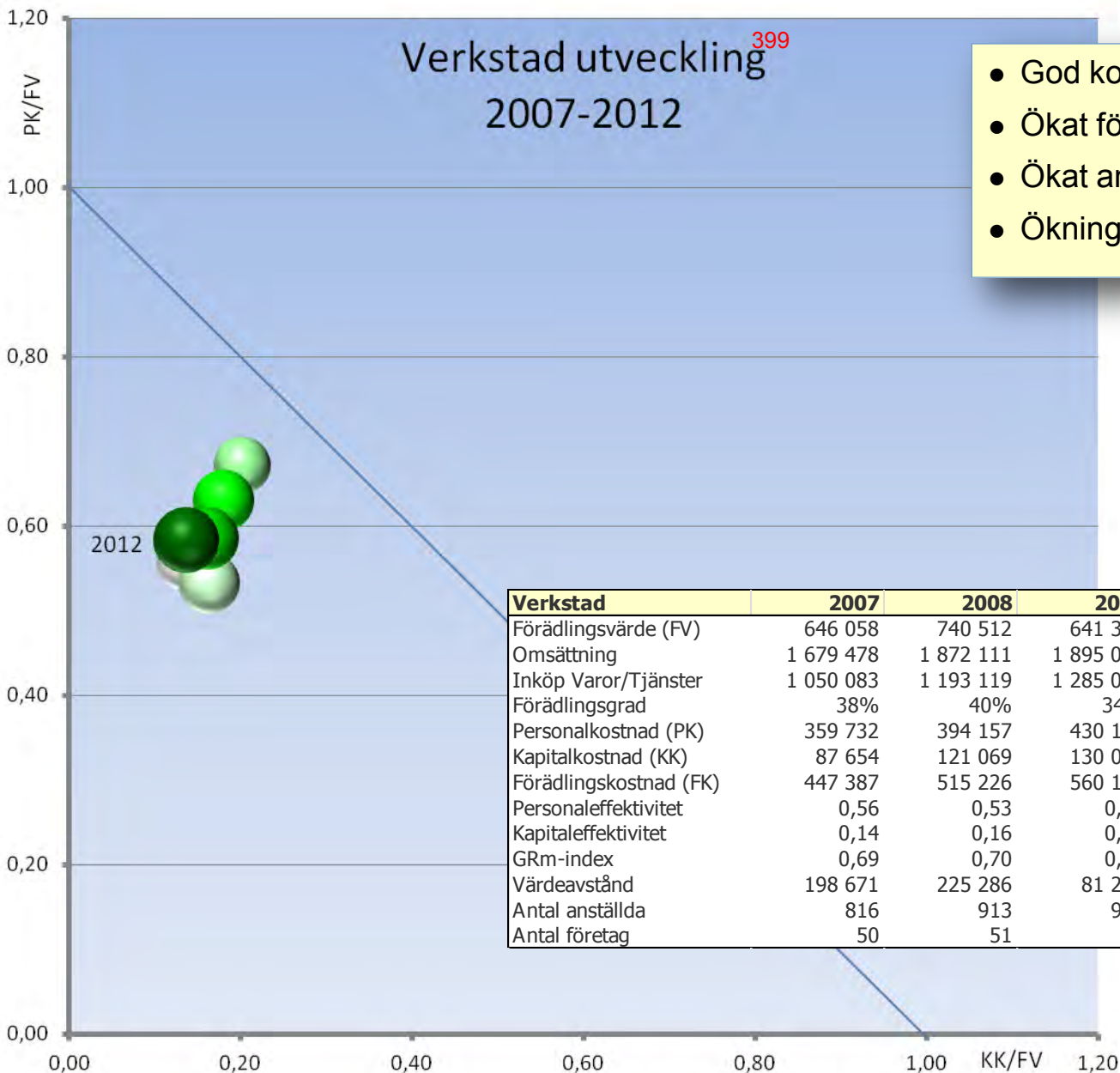
# Nacka branscher 2012



- Många branscher ligger på god konkurrenskraft
- Mycket svag position för IT/Telekom p g a CGI och 24 Mobile
- Fortsatt något svagt läge för Företagstjänster

# Verkstad utveckling 2007-2012

- God konkurrenskraft alla år
- Ökat förädlingsvärde +34%
- Ökat antal anställda +30%
- Ökning i antal företag +6 netto



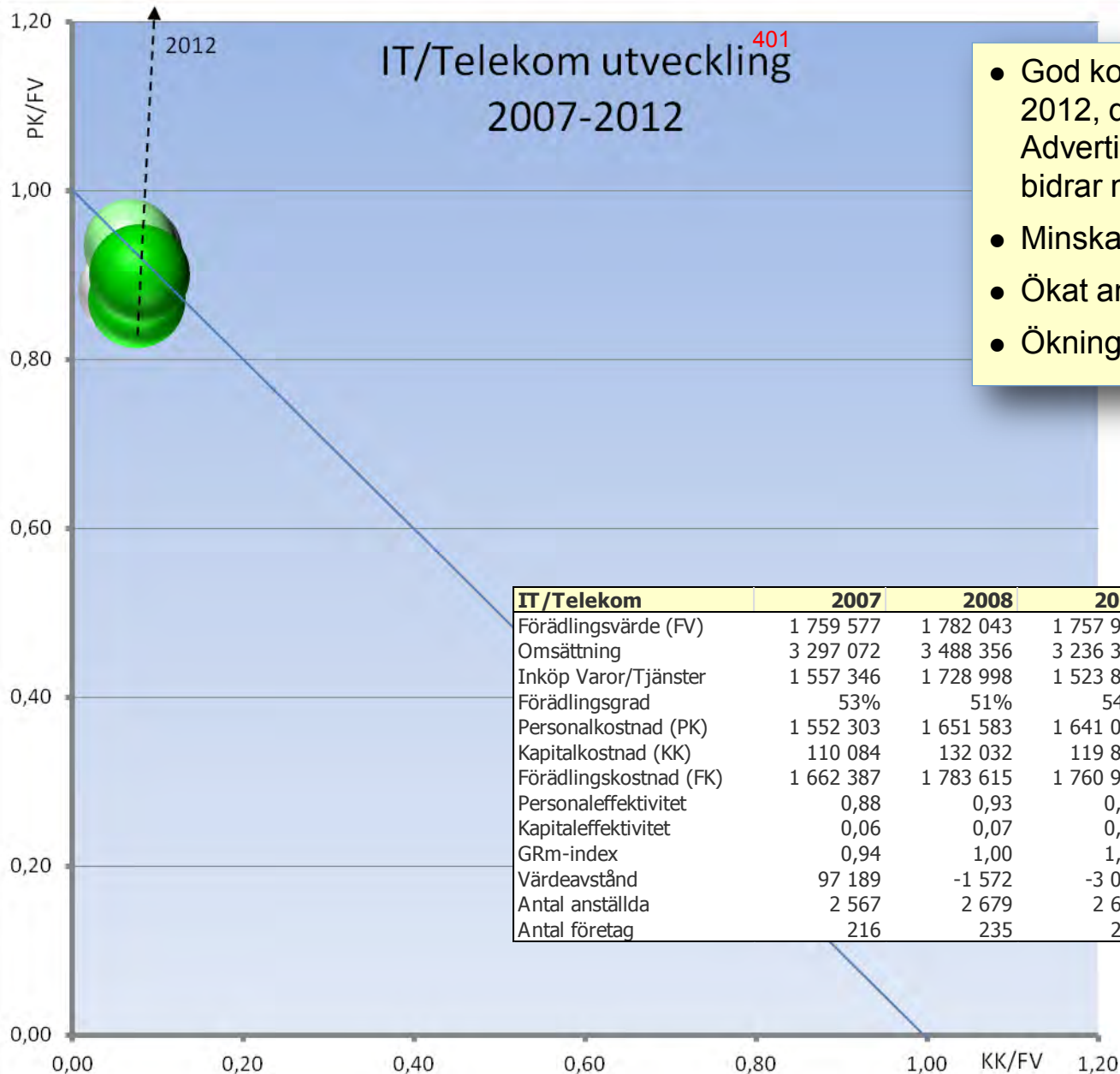
Verkstad	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	646 058	740 512	641 333	731 167	773 073	868 542
Omsättning	1 679 478	1 872 111	1 895 077	1 973 302	2 099 454	2 268 812
Inköp Varor/Tjänster	1 050 083	1 193 119	1 285 043	1 268 355	1 344 479	1 410 859
Förädlingsgrad	38%	40%	34%	37%	37%	38%
Personalkostnad (PK)	359 732	394 157	430 107	460 175	452 028	505 525
Kapitalkostnad (KK)	87 654	121 069	130 013	131 956	125 704	119 090
Förädlingskostnad (FK)	447 387	515 226	560 120	592 131	577 732	624 614
Personaleffektivitet	0,56	0,53	0,67	0,63	0,58	0,58
Kapitaleffektivitet	0,14	0,16	0,20	0,18	0,16	0,14
GRm-index	0,69	0,70	0,87	0,81	0,75	0,72
Värdeavstånd	198 671	225 286	81 213	139 036	195 341	243 928
Antal anställda	816	913	938	971	970	1 059
Antal företag	50	51	50	52	53	56

# De största företagen inom Verkstad

Verkstadsindustri 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda
Största företagen i antal anställda	868 542	2 268 812	0,72	243 928	1 059
Atlas Copco Koncern	772 347	1 861 458	0,60	310 640	800
Opcon Bioenergy AB	-17 703	140 750	-3,36	-77 226	66
Una Portar Aktiebolag	11 486	21 528	0,95	627	21
Visual A.C.T Scandinavia AB	11 361	32 868	0,95	584	19
EKAB Elkraftservice Aktiebolag	15 050	23 445	0,70	4 503	14
Stockholms Trumslagare Aktiebolag	8 567	16 465	0,68	2 770	14
EZ Technology Aktiebolag	5 854	8 772	1,30	-1 777	14
Sune Carlsson Båtvarv Aktiebolag	3 550	11 178	1,10	-340	9
Tyresö Svets AB	6 242	14 727	0,79	1 323	8
Kummelnäs Varv Aktiebolag	5 029	12 012	0,90	524	8
AWT i Nacka AB	7 258	16 041	0,60	2 927	7
Northlab Photonics AB	4 348	14 086	0,94	248	6
Formatec Aktiebolag	1 722	3 688	1,16	-284	6
Värmdö Produktion Mekaniska Verkstad Aktiebolag	5 381	8 797	0,71	1 585	5
Maskinreconditionering i Nacka Aktiebolag	2 927	6 713	0,74	747	5
Nya Älta Galvan Aktiebolag	1 203	2 905	1,22	-268	4
Wärö stål Aktiebolag	690	3 035	2,58	-1 088	4
Saltsjö-Boo Mekaniska Aktiebolag	1 120	2 026	0,83	191	3
Yachtsnickeriet Larsson & Lorensso AB	948	2 307	0,97	25	3
Börjesson Båt AB	912	5 773	1,42	-384	3
Quadraform Aktiebolag	891	1 632	1,03	-24	3
Virgula Aktiebolag	689	1 479	1,17	-114	3
KN Truck och Lyftteknik Aktiebolag	2 116	5 484	0,83	362	2
Båtkompaniet i Skurusundet AB	1 302	7 390	0,59	539	2
Saltsjö Reningsteknik Aktiebolag	944	2 564	0,99	10	2
Aktiebolaget Svenskt Säkerhetsmide	876	2 104	0,97	26	2
TJK Järnkonst & Smide AB	615	1 189	1,33	-201	2
TVM Dvelop AB	614	2 366	1,40	-244	2
Saltsjöbadens Jaktvarv Aktiebolag	533	2 773	0,95	24	2
Stål & Svetsmontage Sune Lindblad Aktiebolag	506	1 367	1,08	-38	2
Shipshape AB	355	1 409	2,12	-397	2
Scanyacht AB	-17	2 064	-47,37	-822	2



# IT/Telekom utveckling 2007-2012



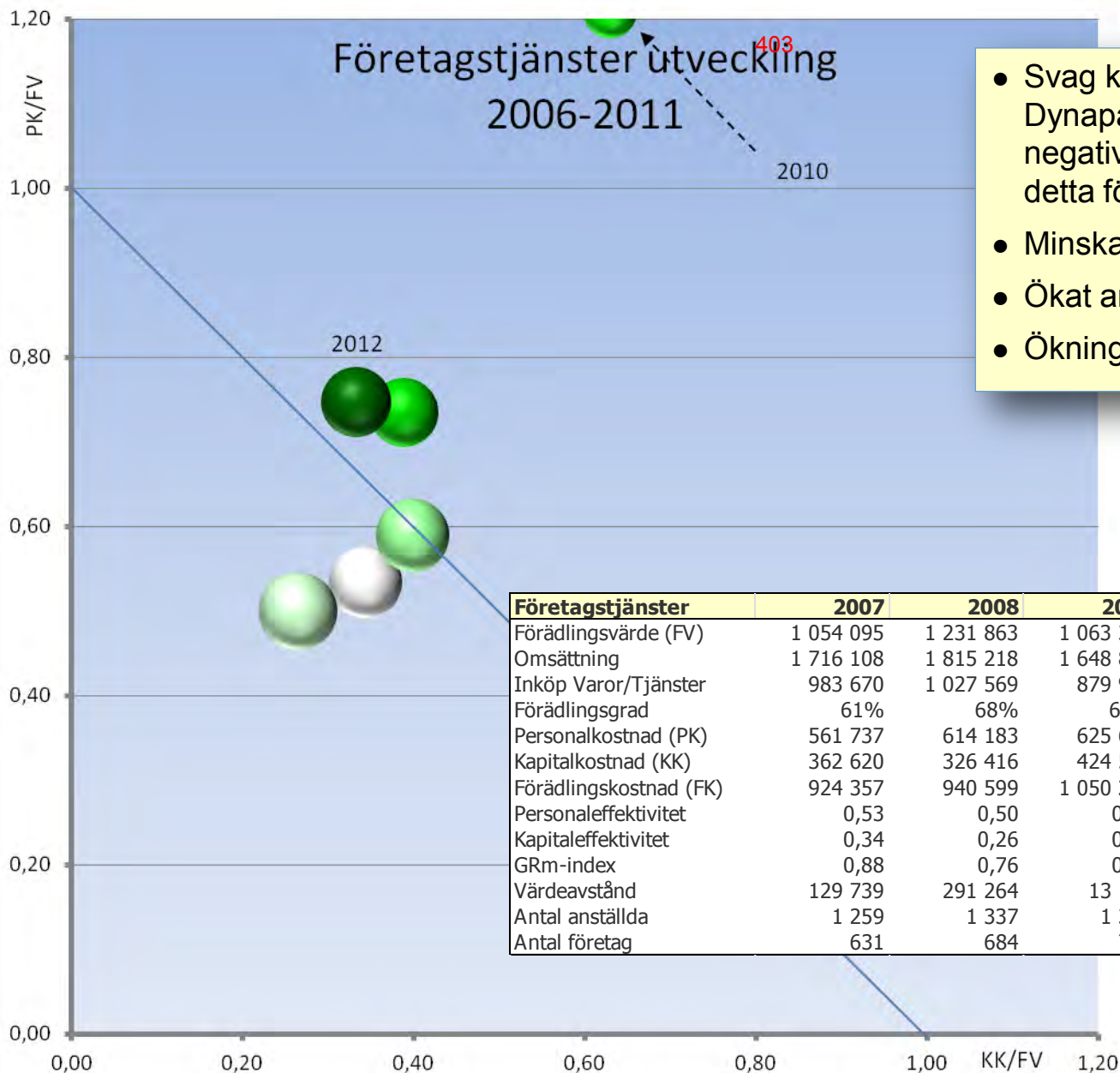
- God konkurrenskraft alla år utom 2012, då företaget 24 Mobile Advertising Solutions AB och CGI bidrar mycket negativt
- Minskat förädlingsvärde -32%
- Ökat antal anställda +10%
- Ökning i antal företag +107 netto

IT/Telekom	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	1 759 577	1 782 043	1 757 937	1 901 733	2 065 738	1 190 986
Omsättning	3 297 072	3 488 356	3 236 326	3 531 534	3 896 686	3 545 474
Inköp Varor/Tjänster	1 557 346	1 728 998	1 523 874	1 658 644	1 898 315	1 837 164
Förädlingsgrad	53%	51%	54%	54%	53%	34%
Personalkostnad (PK)	1 552 303	1 651 583	1 641 087	1 655 207	1 858 035	1 925 744
Kapitalkostnad (KK)	110 084	132 032	119 879	144 281	164 551	178 638
Förädlingskostnad (FK)	1 662 387	1 783 615	1 760 966	1 799 488	2 022 586	2 104 382
Personaleffektivitet	0,88	0,93	0,93	0,87	0,90	1,62
Kapitaleffektivitet	0,06	0,07	0,07	0,08	0,08	0,15
GRm-index	0,94	1,00	1,00	0,95	0,98	1,77
Värdeavstånd	97 189	-1 572	-3 029	102 245	43 152	-913 396
Antal anställda	2 567	2 679	2 618	3 065	2 769	2 826
Antal företag	216	235	255	272	294	323

# De största företagen inom IT/Telekom

IT/Telekom 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda
Största företagen i antal anställda	1 190 986	3 545 474	1,77	-913 396	2 826
CGI IT-konsulter AB	686 707	1 761 842	2,14	-783 072	1 800
Brodit Aktiebolag	49 710	98 019	0,82	9 162	83
RebTel Networks AB	53 484	368 125	1,01	-347	73
24 Solutions Aktiebolag	45 572	92 289	1,06	-2 558	61
Palette Software & Consulting Aktiebolag	42 861	69 947	0,99	472	56
Qall Kundservice AB	9 435	9 582	1,00	-33	36
Generic Systems Sweden AB	34 006	93 363	0,95	1 807	34
IT-Hantverkarna Linköping AB	15 534	20 876	0,78	3 423	31
IT-Hantverkarna Göteborg AB	10 966	19 175	1,00	0	24
IT-Hantverkarna Norrköping AB	10 627	15 605	0,93	758	24
IT-Hantverkarna Stockholm AB	7 650	12 572	1,12	-892	23
Generic Solutions Sweden AB	17 037	33 539	1,12	-2 010	22
Navigation Technologies Sweden AB	13 806	18 280	0,99	144	18
IT-Hantverkarna Västerbotten AB	7 723	11 730	0,92	621	17
SMS smart media solutions AB	21 015	110 030	0,82	3 726	15
Generic Mobile Systems Sweden AB	22 593	50 606	0,46	12 161	14
IT-Hantverkarna Karlstad AB	7 377	12 107	0,86	1 030	14
Qall Telecom AB	23 325	188 276	0,48	12 070	13
IT-Hantverkarna Örestad AB	3 488	5 338	0,99	51	13
Bontouch AB	12 815	15 958	0,67	4 272	12
Q-App AB	3 485	6 206	0,85	516	12
Deltanode Solutions AB	16 259	48 109	0,63	6 038	11
PW B-right Aktiebolag	10 079	11 634	0,83	1 676	11
IT-Hantverkarna Stockholm Syd AB	6 078	11 041	0,88	742	11
Bogleboo AB	8 985	22 994	0,90	906	10
Metodika AB	8 941	18 179	0,96	316	10
Esplanad Business Solutions AB	8 421	8 564	0,78	1 848	10
IT-Hantverkarna Sverige AB	5 417	14 789	0,83	946	10
IT-Hantverkarna Sundsvall AB	4 149	5 692	0,83	697	9
Grundbulten i Sverige Aktiebolag	4 677	10 645	0,99	40	8
IT - Hantverkarna Västervik AB	4 256	6 150	0,82	786	8
Netcare Aktiebolag	1 587	5 481	1,52	-828	8

## Företagstjänster utveckling 2006-2011



- Svag konkurrenskraft 2010 då Dynapac AB bidrog mycket negativt. Även 2011 och 2012 går detta företag svagt.
- Minskat förädlingsvärde -7%
- Ökat antal anställda +27%
- Ökning i antal företag +381 netto

Företagstjänster	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	1 054 095	1 231 863	1 063 387	571 955	966 791	978 762
Omsättning	1 716 108	1 815 218	1 648 885	1 805 424	1 996 186	2 005 326
Inköp Varor/Tjänster	983 670	1 027 569	879 923	955 182	1 133 603	1 126 331
Förädlingsgrad	61%	68%	64%	32%	48%	49%
Personalkostnad (PK)	561 737	614 183	625 636	690 801	709 479	730 035
Kapitalkostnad (KK)	362 620	326 416	424 595	360 453	376 029	326 339
Förädlingskostnad (FK)	924 357	940 599	1 050 230	1 051 254	1 085 508	1 056 374
Personaleffektivitet	0,53	0,50	0,59	1,21	0,73	0,75
Kapitaleffektivitet	0,34	0,26	0,40	0,63	0,39	0,33
GRm-index	0,88	0,76	0,99	1,84	1,12	1,08
Värdeavstånd	129 739	291 264	13 157	-479 299	-118 717	-77 612
Antal anställda	1 259	1 337	1 382	1 551	1 503	1 600
Antal företag	631	684	733	787	917	1 012

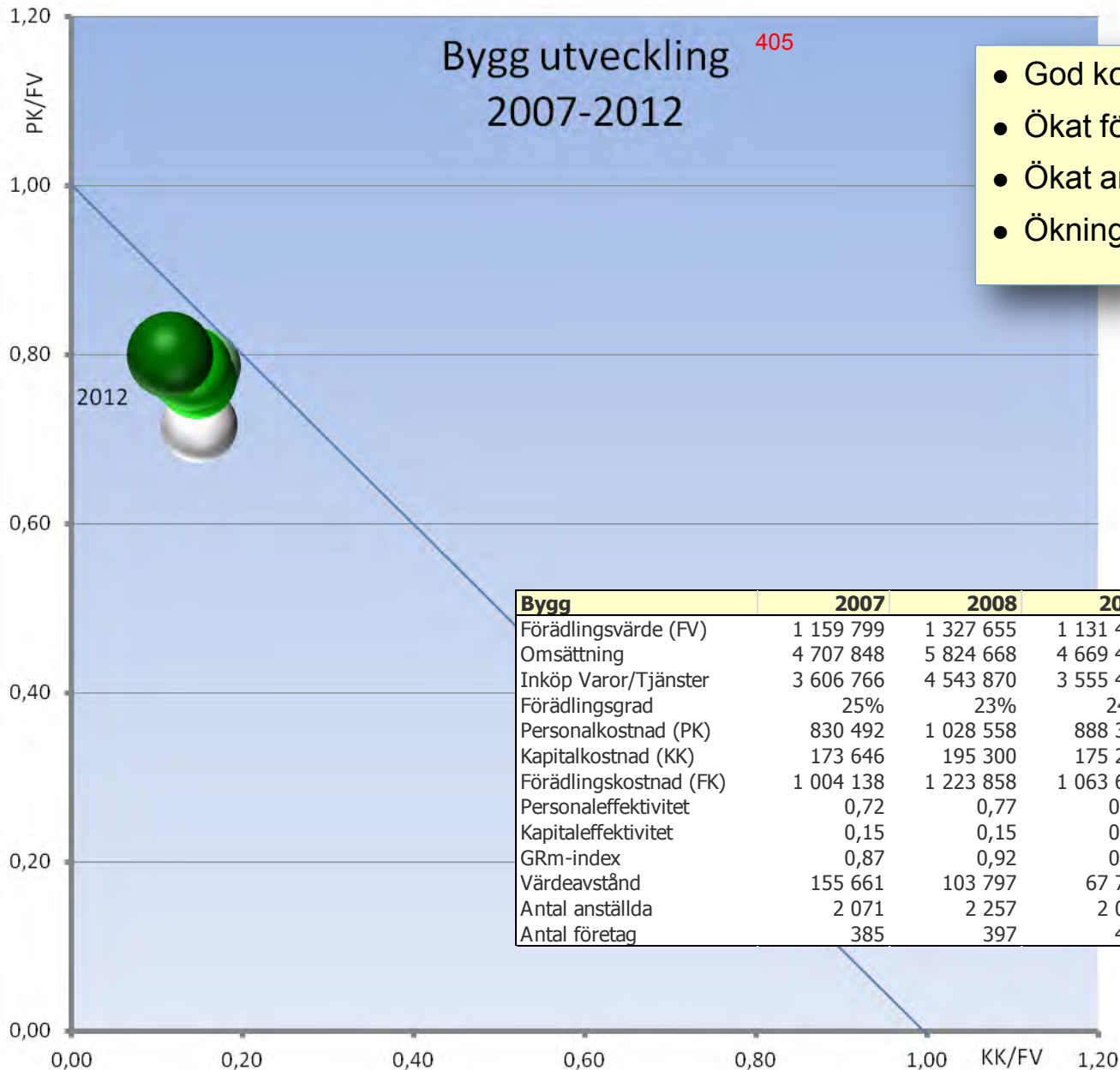
# De största företagen inom Företagstjänster <sup>404</sup>

Företagstjänster 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda
Största företagen i antal anställda	978 762	2 005 326	1,08	-77 612	1 600
Intrum Justitia Sverige Aktiebolag	225 489	502 475	1,03	-5 956	350
Dervas Städ Aktiebolag	13 598	17 440	0,99	108	48
SHS Facilities AB	14 840	15 545	1,00	-7	45
Skicklig Service i Stockholm AB	13 738	14 625	0,90	1 391	39
Cija Tank Aktiebolag	17 259	44 721	1,00	50	33
Svea Teknik AB	18 642	21 535	0,78	4 059	18
Bilreda Aktiebolag	16 488	22 596	0,92	1 319	16
Direktсанering i Skandinavien AB	3 182	5 824	1,05	-159	15
123 B & R AB	3 596	4 222	1,08	-280	13
Stockholm Trädgårdstjänst AB	6 298	23 010	0,63	2 323	13
Nacka Mark & Fastighetsvård AB	4 597	14 598	0,93	301	12
Centrumutveckling Sverige AB	6 878	10 952	1,05	-362	10
421 Resource Management AB	9 447	6 597	0,72	2 630	9
Itex Rental AB	12 989	29 172	0,64	4 614	9
Bea Folborska Service AB	1 566	1 736	1,06	-89	8
Carnaby Solutions AB	3 047	5 216	0,99	42	8
Artiko Aktiebolag	1 088	3 924	0,95	54	8
Crescendo Ekonomi AB	4 752	6 467	0,94	273	8
Legare Advokatbyrå Aktiebolag	9 292	12 922	0,83	1 570	8
Spinator AB	10 963	41 056	0,59	4 542	8
Moelven Elektro AB	-11 910	12 862	-0,49	-17 774	7
Timing Scandinavia AB	4 282	18 251	0,91	384	7
Sixten Reibo Ingenjörsfirma AB	4 672	7 205	0,90	461	7
Nordic NDT AB	6 035	10 000	0,85	901	7
Walfisch System AB	1 372	4 778	2,10	-1 512	6
Kostymateljén i Stockholm AB	2 445	4 931	1,07	-173	6
LSC Miljö AB	1 771	2 491	1,09	-167	6
Hrenovac Städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB	2 386	850	1,05	-128	6
Hans Ahlholm Städservice Aktiebolag	1 466	2 436	1,06	-81	6
DAHRNÉ GRUPPEN AB	1 827	2 216	0,99	9	6
LBE Städservice AB	2 418	2 752	0,96	106	6
Dream Car Rental i Stockholm AB	1 300	4 262	0,83	227	6

# Bygg utveckling 2007-2012

405

- God konkurrenskraft alla år
- Ökat förädlingsvärde +31%
- Ökat antal anställda +27%
- Ökning i antal företag +162 netto



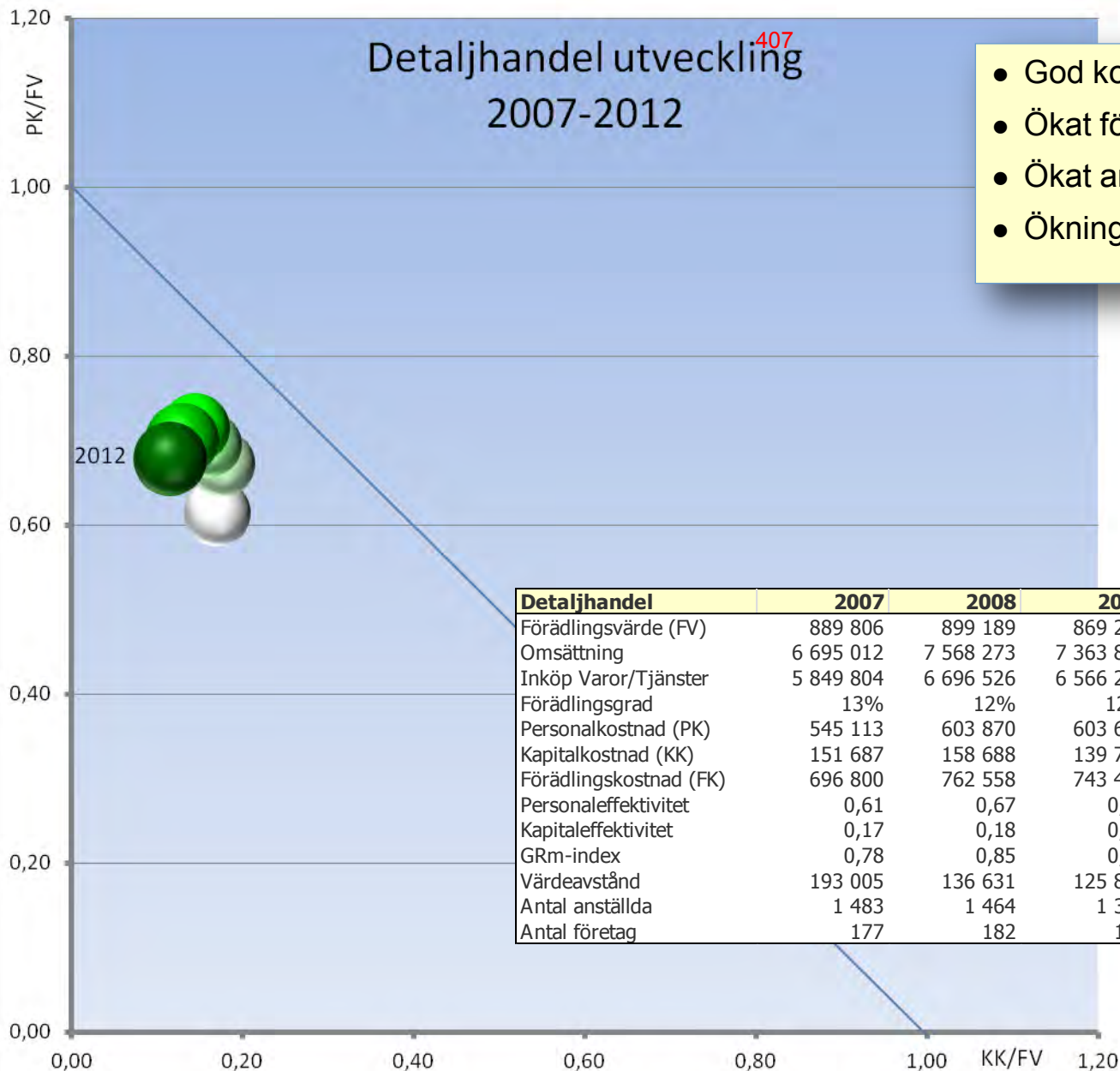
Bygg	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	1 159 799	1 327 655	1 131 403	1 262 944	1 437 082	1 519 286
Omsättning	4 707 848	5 824 668	4 669 410	5 145 278	5 826 065	6 148 790
Inköp Varor/Tjänster	3 606 766	4 543 870	3 555 455	3 928 631	4 416 317	4 660 617
Förädlingsgrad	25%	23%	24%	25%	25%	25%
Personalkostnad (PK)	830 492	1 028 558	888 377	972 605	1 124 738	1 214 237
Kapitalkostnad (KK)	173 646	195 300	175 252	185 446	200 019	176 478
Förädlingskostnad (FK)	1 004 138	1 223 858	1 063 629	1 158 051	1 324 757	1 390 715
Personaleffektivitet	0,72	0,77	0,79	0,77	0,78	0,80
Kapitaleffektivitet	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,12
GRm-index	0,87	0,92	0,94	0,92	0,92	0,92
Värdeavstånd	155 661	103 797	67 774	104 893	112 325	128 571
Antal anställda	2 071	2 257	2 055	2 145	2 423	2 624
Antal företag	385	397	418	445	505	547

# De största företagen inom Bygg

Bygg 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda
Största företagen i antal anställda	1 519 286	6 148 790	0,92	128 571	2 624
Fredells Trävaru Aktiebolag	136 781	687 068	1,08	-10 903	241
Nacka Trä & Byggvaror, Sven Gustafsson Aktiebolag	83 534	509 695	1,02	-1 735	141
Dipart Entreprenad AB	59 490	215 504	0,90	6 058	93
Vivaldi Aktiebolag	38 311	125 414	1,01	-193	76
L-G Lindqvist Bygg Aktiebolag	52 943	240 901	0,97	1 595	76
Bygg Teamet Södertörn AB	32 336	124 704	1,00	-146	75
Rivners Aktiebolag	31 972	86 600	1,29	-9 117	57
Gärdets Bygg AB	12 024	138 615	1,71	-8 519	43
Nordic PM AB	26 078	48 592	0,78	5 773	43
Stockholms Allmänna El o Bredbandsinstallation AB	14 639	17 102	0,92	1 132	40
Grundab Entreprenader i Stockholm Aktiebolag	23 862	55 628	0,87	3 209	38
CASAB Fasad & Bygg AB	18 554	53 816	1,04	-676	37
TQI Consult VVS AB	28 288	48 224	0,78	6 309	36
ML Demo AB	26 386	82 504	0,75	6 513	35
varmt & skönt i Stockholm Holding AB	11 073	31 714	0,98	166	34
Stenbolaget i Stockholm AB	16 696	58 401	0,77	3 846	32
Centrumbyggen Jan Jansson AB	9 249	65 996	1,51	-4 735	29
KUNGSMONTAGE Entreprenad Aktiebolag	20 823	109 739	1,21	-4 331	27
Bygg-Ole Servicecenter Aktiebolag	21 829	42 643	1,02	-439	25
SBG i Stockholm AB	9 266	13 385	1,04	-348	25
Bellmans Åkeri & Entreprenad Aktiebolag	36 332	718 327	0,77	8 330	25
BTM Smide AB	21 025	45 254	0,58	8 765	23
Tekno-Bygg i Stockholm AB	8 608	30 259	0,89	907	22
JE:s Svets & Smide AB	10 984	29 910	0,89	1 193	21
Aktiebolaget Nacka Lås och Larm	13 444	28 629	0,89	1 458	21
Hederén Maskinuthyrning i Nacka Aktiebolag	15 560	40 558	0,86	2 171	21
Björn Franzéns Rör AB	12 790	31 120	0,77	2 944	19
Storstadens Rör Aktiebolag	8 631	28 021	1,02	-200	18
Penslar & Fönster i Stockholm AB	7 619	11 635	0,89	868	18
Techtronic Industries Sweden AB	23 342	216 869	0,85	3 397	18
Albacon Aktiebolag	16 506	22 432	0,92	1 354	17
Orminge Trä & Bygg Aktiebolag	11 804	60 427	0,66	3 959	17

# Detaljhandel utveckling 2007-2012

- God konkurrenskraft alla år
- Ökat förädlingsvärde +23%
- Ökat antal anställda +12%
- Ökning i antal företag +69 netto



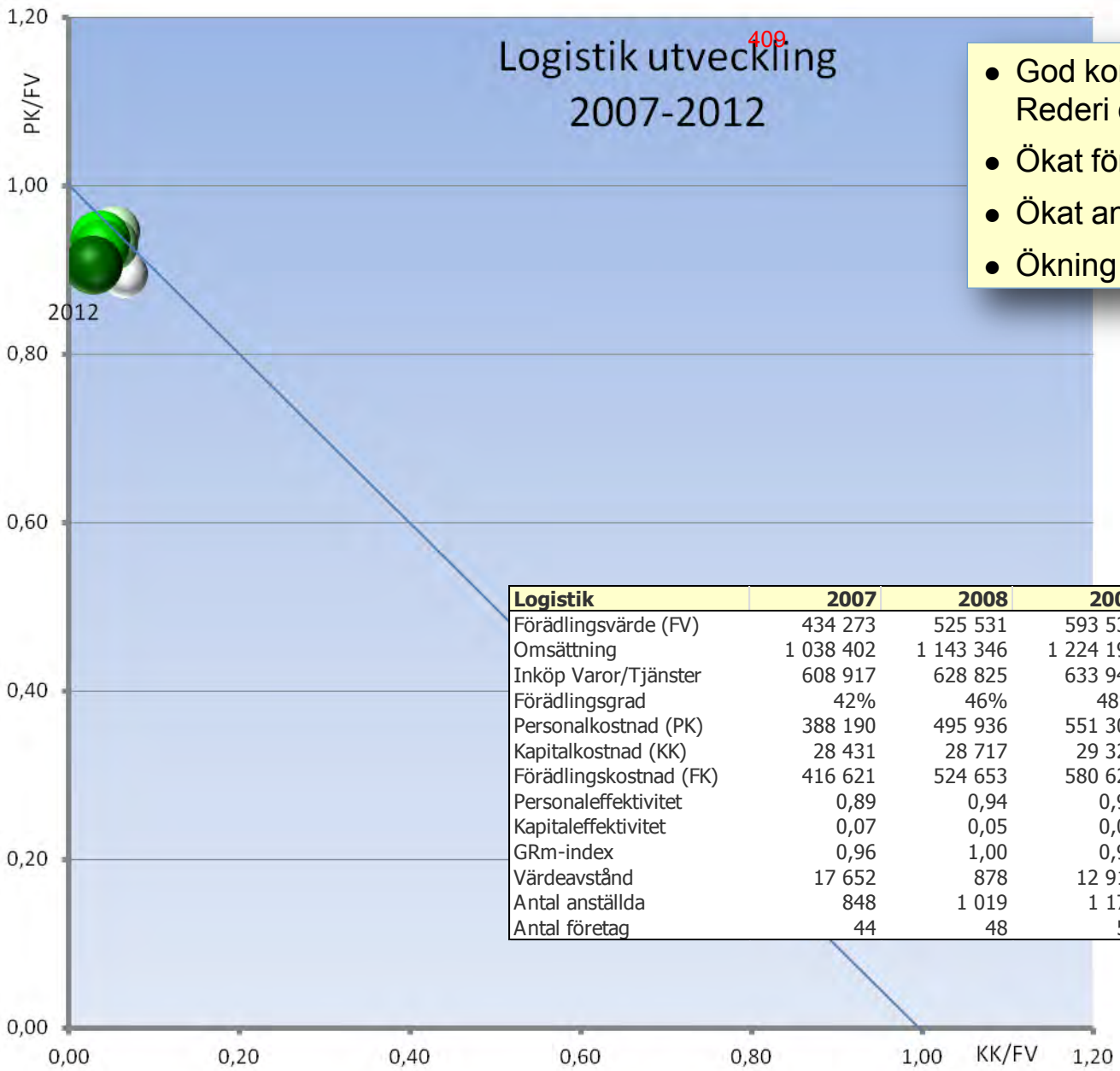
# De största företagen inom Detaljhandel

Detaljhandel 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda
Största företagen i antal anställda	1 097 768	8 365 260	0,79	226 995	1 663
Dustin Aktiebolag	329 104	4 084 147	0,73	88 790	357
GEAB The Phone House Aktiebolag	69 984	398 535	1,25	-17 599	165
Gant Sweden Aktiebolag	108 486	366 557	0,57	46 914	125
Nacka Stormarknad AB	81 747	616 019	0,78	18 102	124
Goodyear Dunlop Tires Sverige AB	77 317	490 425	0,75	19 617	115
Kajsas Livs i Sickla Aktiebolag	66 645	440 963	0,67	21 826	89
Campadre Scandinavia AB	-1 904	55 580	-10,03	-21 007	37
Autoexpo i Sverige AB	23 221	221 276	1,20	-4 697	36
Svenska Fotografiska museet AB	18 215	77 150	0,89	1 971	32
Kängan i Nacka Aktiebolag	12 048	53 509	0,87	1 575	23
AB Fabulous Brands Sweden	13 331	62 033	1,00	-20	22
Benn's Mast & Båttillbehör Aktiebolag	9 062	36 062	0,95	410	18
Ola Gunnarsson Lågprishandel Aktiebolag	8 202	60 643	0,90	808	18
Folka Doktorn John Edstam Aktiebolag	5 415	21 724	1,29	-1 554	16
Superstore Saltsjöbaden AB	2 523	38 098	1,84	-2 108	13
Nacka Biltrim Bilvärmarspecialisten Aktiebolag	5 520	13 270	1,10	-556	13
Erik Löwenfeldt Aktiebolag	6 747	20 569	0,85	1 018	13
Stockholm Blommor & Växter AB	2 194	10 431	1,32	-701	12
Interactive Solutions Stockholm AB	6 528	24 886	0,79	1 394	12
Pralinhuset Stockholms Choklados AB	2 658	7 521	1,08	-207	11
RINDAB Aktiebolag	8 386	40 607	0,97	290	11
Allinger Bensin & Livs AB	4 661	18 156	0,86	654	11
Roland Lindströms Livs Aktiebolag	5 500	31 473	0,85	832	11
Saltsjöbadens Bensinprodukter Aktiebolag	4 855	14 244	1,00	-14	9
Aktiebolaget Saltsjölärm	6 041	12 177	0,98	139	9
Bildelar i Nacka Aktiebolag	2 146	14 270	1,55	-1 183	8
Stockholms Fordons Förmedling AB	1 022	11 374	1,37	-376	8
Ljushuset Täby AB	4 005	13 776	1,07	-267	8
Däckbutiken i Nacka Aktiebolag	3 574	13 810	1,06	-204	8
Högström Servicehandel AB	1 982	11 698	0,94	122	7
Nacka Forum Bil & Butik AB	3 424	14 068	0,96	130	7
Nacka Service Center AB	4 856	14 777	0,96	174	7



# Logistik utveckling 2007-2012

- God konkurrenskraft alla år. Viking Rederi dominerande företag.
- Ökat förädlingsvärde +58%
- Ökat antal anställda +46%
- Ökning i antal företag +21 netto

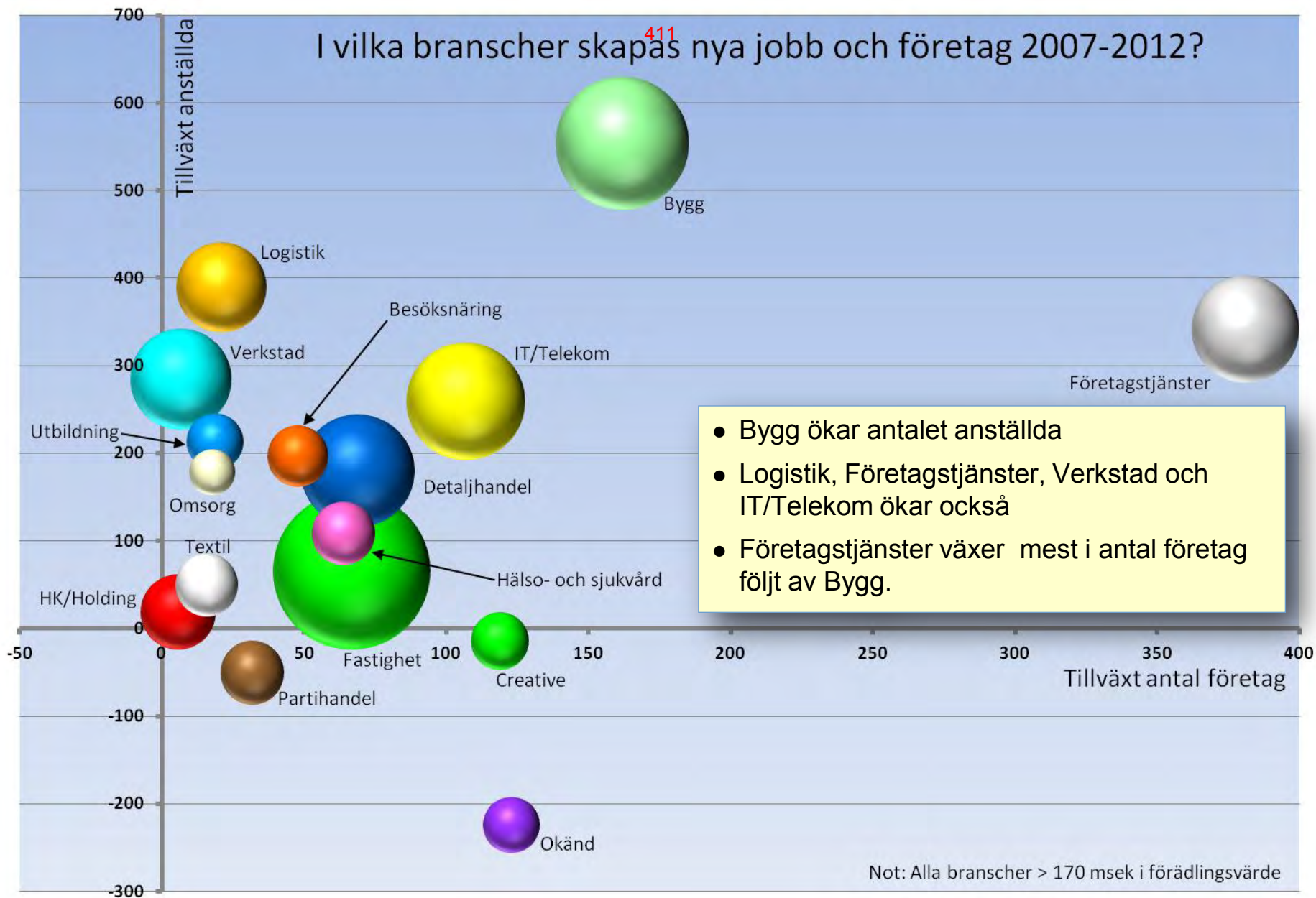


Logistik	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Förädlingsvärde (FV)	434 273	525 531	593 535	701 755	629 801	687 686
Omsättning	1 038 402	1 143 346	1 224 196	1 302 275	1 150 221	1 255 132
Inköp Varor/Tjänster	608 917	628 825	633 948	604 222	522 719	581 897
Förädlingsgrad	42%	46%	48%	54%	55%	55%
Personalkostnad (PK)	388 190	495 936	551 302	655 848	583 251	621 984
Kapitalkostnad (KK)	28 431	28 717	29 320	26 267	24 155	20 178
Förädlingskostnad (FK)	416 621	524 653	580 622	682 115	607 406	642 162
Personaleffektivitet	0,89	0,94	0,93	0,93	0,93	0,90
Kapitaleffektivitet	0,07	0,05	0,05	0,04	0,04	0,03
GRm-index	0,96	1,00	0,98	0,97	0,96	0,93
Värdeavstånd	17 652	878	12 913	19 640	22 395	45 524
Antal anställda	848	1 019	1 172	1 209	1 182	1 237
Antal företag	44	48	50	51	56	65

# De största företagen inom Logistik

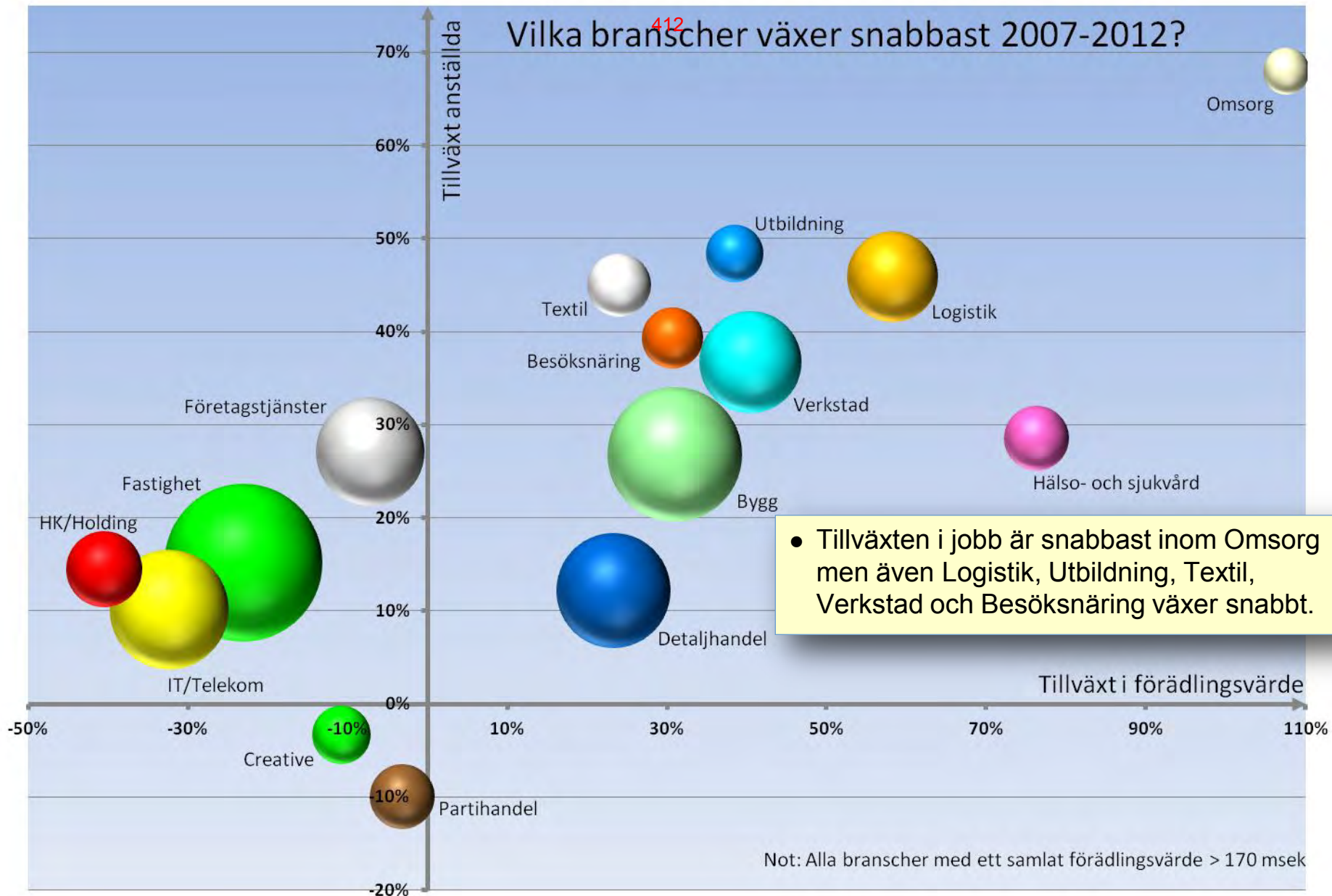
Logistik 2012	Förädlingsvärde (FV)	Omsättning	GRm-index	Värdeavstånd	Antal anställda
Största företagen i antal anställda	687 686	1 255 132	0,93	45 524	1 237
Viking Rederi Aktiebolag	465 490	535 438	0,99	4 302	909
Akzo Nobel Bygglim AB	87 819	391 283	0,65	30 415	74
Nacka Bilfrakt AB	30 132	84 858	0,87	3 919	51
Älta Transportservice Aktiebolag	16 567	38 466	0,98	335	34
On Time Lager & Distribution AB	15 297	42 828	0,83	2 535	26
L.G.A. Transport & Service Aktiebolag	10 814	20 898	0,88	1 282	20
4 Transport AB	7 376	14 387	1,13	-930	19
Nacka Express Aktiebolag	5 082	12 681	1,17	-844	11
Strandridder Transport Aktiebolag	4 046	6 739	0,85	606	9
Nacka Miljötransporter Aktiebolag	4 157	10 087	0,98	98	8
Nacka Last & Transport Aktiebolag	4 066	9 724	1,02	-93	6
Nacka Biltransport AB	3 533	6 804	0,90	357	6
Kjell Jinneby Allservice Aktiebolag	2 729	6 835	0,89	287	5
Arne Olander Åkeri Aktiebolag	1 374	4 607	1,09	-130	5
Taxikompaniet i Järla AB	729	2 256	1,39	-283	5
SM på vägen AB	2 249	4 320	0,97	58	4
Företagstransport Bo Wikström Aktiebolag	2 243	4 037	0,95	104	4
Nacka Logistik AB	1 626	3 378	1,02	-36	4
OFFICE RECYCLING SVERIGE AB	873	3 162	0,82	154	4
Arne Renfors Transport AB	788	1 303	0,97	24	4
Spednet Aktiebolag	1 269	3 609	0,81	244	2
LD Förvaltnings AB	737	483	3,88	-2 124	2
Larsens Åkeri Aktiebolag	711	1 299	0,77	165	2
M M Global Freight AB	708	13 516	1,12	-88	2
Saltsjöbadens Åkeri & Schakt AB	420	2 093	2,50	-630	2
Sea You Rederiet Aktiebolag	376	3 769	2,75	-658	2
Grön Green AB	123	840	3,41	-296	2
SwedAgency AB	1 067	1 444	1,01	-8	1
Sipari & Partners Nord Aktiebolag	862	1 122	1,24	-211	1
OL Leveranser AB	850	1 349	0,72	241	1
LEDAB AB	646	1 316	0,62	248	1
Jenstav Consulting AB	380	0	0,45	211	1

# I vilka branscher skapas nya jobb och företag 2007-2012?



- Bygg ökar antalet anställda
- Logistik, Företagstjänster, Verkstad och IT/Telekom ökar också
- Företagstjänster växer mest i antal företag följt av Bygg.

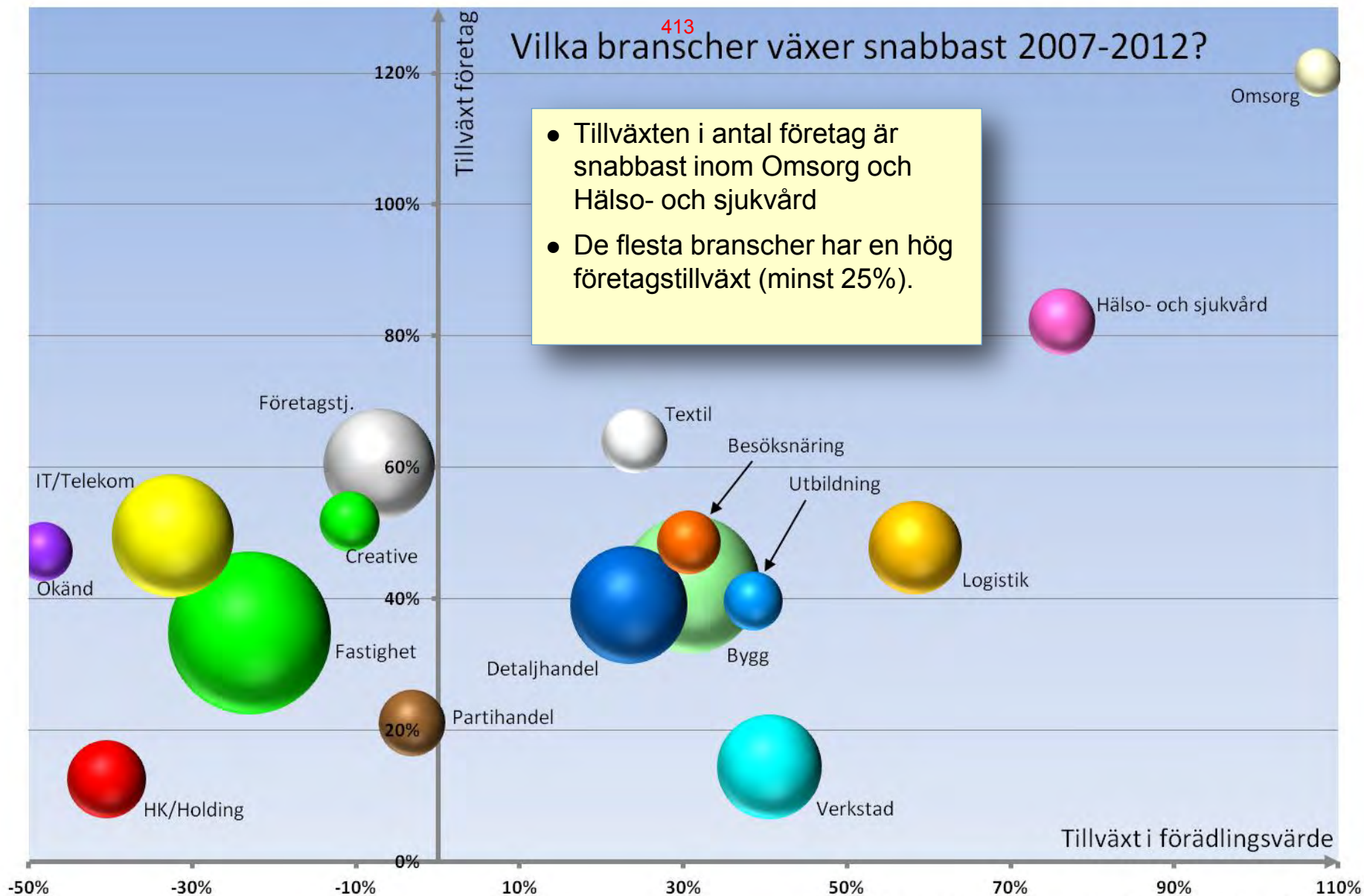
# Vilka branscher växer snabbast 2007-2012?



• Tillväxten i jobb är snabbast inom Omsorg men även Logistik, Utbildning, Textil, Verkstad och Besöksnäring växer snabbt.

# Vilka branscher växer snabbast 2007-2012?

413



- Tillväxten i antal företag är snabbast inom Omsorg och Hälso- och sjukvård
- De flesta branscher har en hög företagstillväxt (minst 25%).

# Branscher

## Styrkor

- Många branscher ligger på god konkurrenskraft 2012
- Bygg ökar antalet anställda mest 2007-2012. Logistik, Företagstjänster, Verkstad och IT/Telekom ökar också mycket.
- Företagstjänster växer mest i antal företag följt av Bygg.
- Snabb tillväxt i jobb och företag inom Omsorg och Hälso- och sjukvård. Tillväxten i jobb är även snabb inom Logistik, Utbildning, Textil, Verkstad och Besöksnäring växer snabbt

## Svagheter

- Svagare konkurrenskraft inom två stora branscher: IT/Telekom och Företagstjänster (dock handlar det om enskilda företag som går svagt eller mycket svagt).

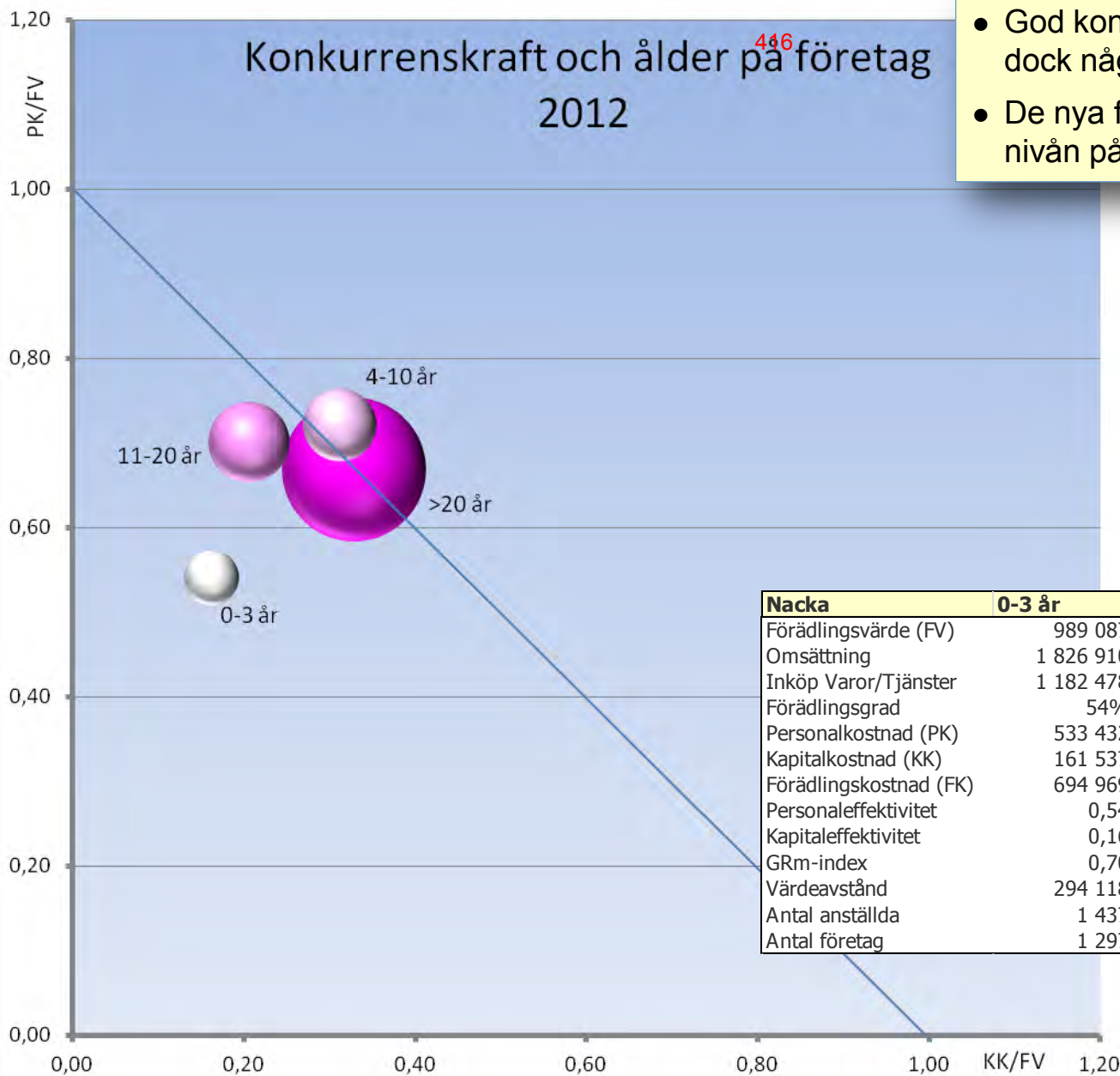
## Rekommendationer

- Följ de svaga företagen inom några av branscherna för att se om de kan få en bättre utveckling och för att vara förberedd på neddragning
- Följ tillväxtbranscherna och snabbväxarna inom dessa för att se vilka som kan förmås att växa till de medelstora företag som kommunen behöver.

## *Åldersklasser*

# Konkurrenskraft och ålder på företag 2012

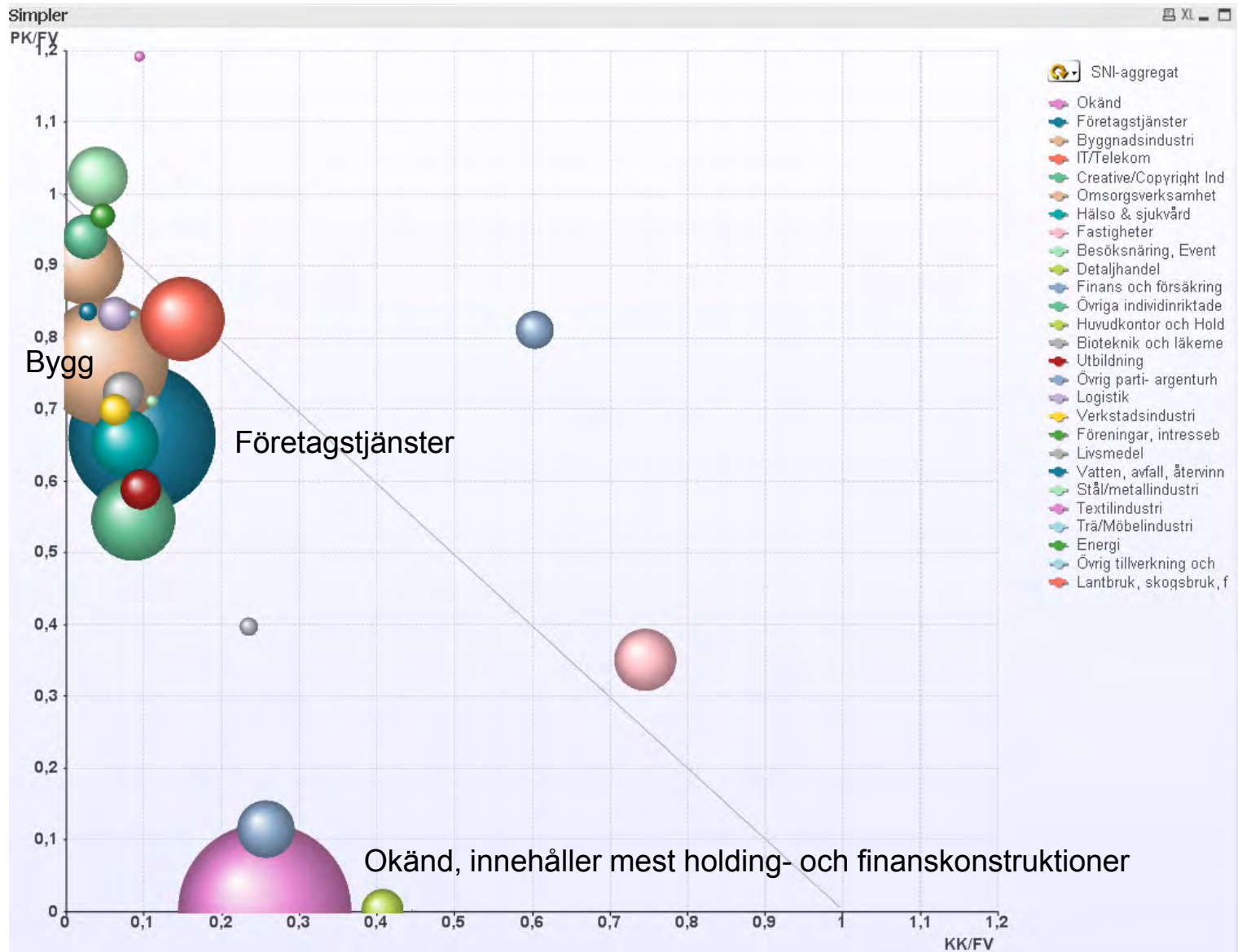
- God konkurrenskraft för alla grupper dock något svagare för 4-10 år
- De nya företagen går mycket bra, är nivån på risktagande för låg?



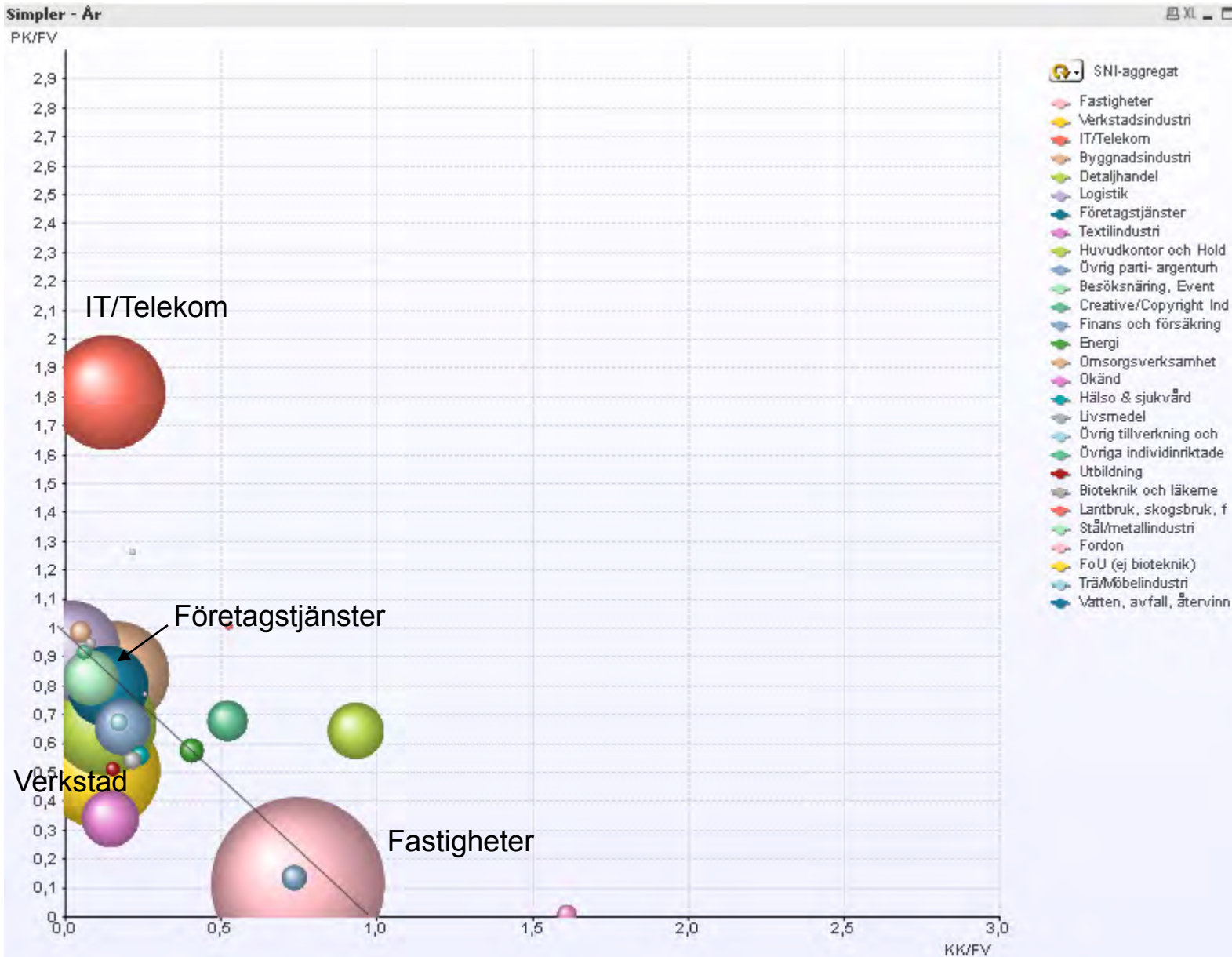
Nacka	0-3 år	4-10 år	11-20 år	>20år
Förädlingsvärde (FV)	989 087	1 789 778	2 155 594	7 014 695
Omsättning	1 826 910	6 474 043	6 109 298	20 950 660
Inköp Varor/Tjänster	1 182 478	4 812 687	4 399 403	14 362 652
Förädlingsgrad	54%	28%	35%	33%
Personalkostnad (PK)	533 432	1 289 292	1 508 043	4 682 570
Kapitalkostnad (KK)	161 537	559 701	445 016	2 308 558
Förädlingskostnad (FK)	694 969	1 848 993	1 953 059	6 991 128
Personaleffektivitet	0,54	0,72	0,70	0,67
Kapitaleffektivitet	0,16	0,31	0,21	0,33
GRm-index	0,70	1,03	0,91	1,00
Värdeavstånd	294 118	-59 215	202 535	23 567
Antal anställda	1 437	2 948	3 141	8 313
Antal företag	1 297	1 243	867	907

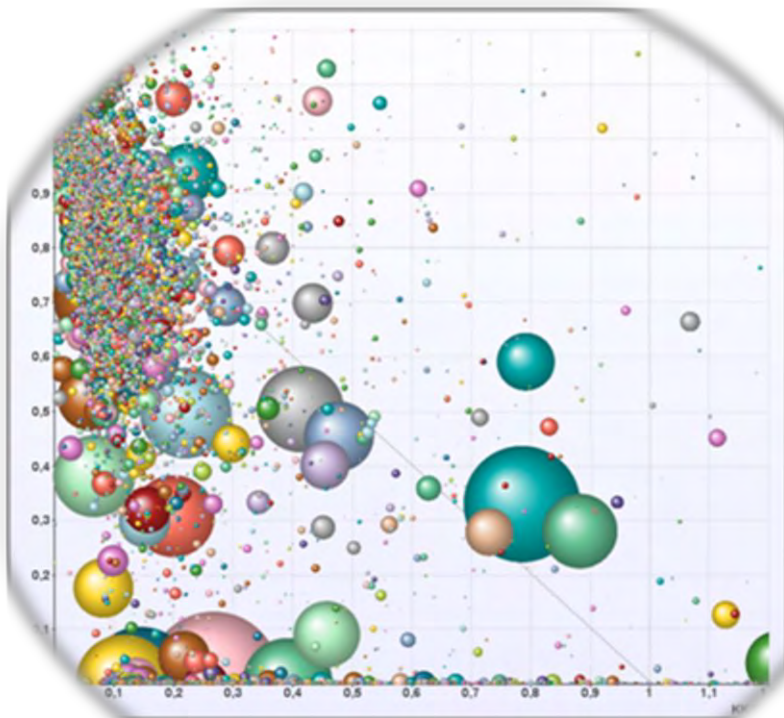


# Nystartade företag per bransch (0-3år)



# Mogna företag per bransch (>20år)





# Analys av näringslivet i Nacka kommun

2013-11-29

Anna Löfmarck Jan Fineman Håkan Wolgast

Kommunstyrelsen

## Delegation av beslutanderätt i upphandlingar till Stockholms inköpscentral

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen delegerar till regionchefen på Stockholms inköpscentral att fatta beslut i upphandlingar enligt följande, vilket införs i delegationsordningen.

Punkt	Vad	Delegat
	Beslut om förfrågningsunderlag, avbrytande av upphandling och tilldelningsbeslut i upphandlingar som kommunstyrelsen beslutat ska ske genom Stockholms Inköpscentral i eget namn	Regionchef Stockholms Inköpscentral

### Sammanfattning

Kommunen är med i Stockholms inköpscentral. En inköpscentral kan genomföra upphandlingar i eget namn eller ombudsupphandlingar. I en upphandling i eget namn fattar inköpscentralen alla formella beslut. I en ombudsupphandling fattas de formella besluten av ansvarig nämnd i de kommuner som är med i upphandlingen. Är många kommuner med ska många beslut fattas. En nämnd kan delegera till en inköpscentral att fatta de formella besluten i ombudsupphandlingen. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen delegerar dessa beslut till regionchefen på inköpscentralen. Beslutet gäller enbart för kommunstyrelsens ansvarsområden.

### Ärendet

Tillsammans bildade Täby, Vaxholms och Nacka kommun samt Kommuntus i år Stockholmsinköpscentral. Inköpscentralens har bildats för att genomföra upphandlingar på uppdrag av kommunerna som är med. Fler kommuner är på väg att ansluta sig till inköpscentralen.



Inköpscentralers möjlighet att verka finns reglerat i lagen om offentlig upphandling. En regel är det måste vara minst två kommuner/myndigheter som uppdrar åt inköpscentral att göra en upphandling. En enskild kommun/myndighet kan inte göra det. En annan regel är att man som kommun/myndighet måste ha anmält att man vill vara med på upphandlingar. Kommentus gör nationella upphandlingar. För att använda dem måste man dels anmäla sitt intresse dels betala en årsavgift på 1000 kr. Nacka gör det. För att använda upphandlingar som görs av Stockholms inköpscentral måste därtill även ha skrivit på ett samarbetsavtal.

En inköpscentral kan göra två typer av upphandlingar – upphandlingar i eget namn och ombudsupphandlingar. Vanligast är upphandlingar i eget namn. I samråd med de som är med i inköpscentralen kommer man överens om vilka upphandlingar som ska göras. Man kan även komma överens om krav som ska ställas i upphandlingen. Själva upphandlingen genomförs av inköpscentralen. Man beslutar om förfrågningsunderlag, tar in anbud, fattar tilldelningsbeslut och tecknar avtal. Medlemskommunerna kan sedan välja att göra avrop/inköp på avtalet. Man får dock inte ha ett eget avtal med en annan leverantör om samma vara/tjänst.

I en ombudsupphandling är inköpscentralen ombud för de kommuner/myndigheter som vill upphandla något. I samverkan tar man fram krav som ska ställas men det är varje kommun som måste ta beslut om förfrågningsunderlag. Sedan kan inköpscentralen ta emot inkomna anbud och komma med förslag till beslut, men det är varje kommun som måste fatta tilldelningsbeslut och teckna avtal. Eftersom man gör upphandlingen tillsammans flera kommuner så är underlaget för upphandlingen det som kommunerna samlat presenterar. Skulle någon kommun exempelvis inte ställa sig bakom förfrågningsunderlaget eller ta tilldelningsbeslut så faller hela upphandlingen. Ombudsupphandling är alltså en krångligare form, men den kan förenklas genom att ansvarig nämnd i en kommun delegerar till en person på inköpscentralen att fatta beslut. Det finns lagligt stöd för att göra så.

Stockholms inköpscentral genomför nu sina första upphandlingar. Den ena är persontransporter och utformad som en ombudsupphandling. Persontransporter köps av flera verksamheter i kommunen och kommunstyrelsen är ansvarig nämnd. Berörda verksamheter i kommunen är involverade i upphandlingen på likvärdigt sätt som om kommunen gjort upphandlingen själv. För att förenkla upphandlingen föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen ska delegera till regionchefen på Stockholms inköpscentral att fatta beslut om förfrågningsunder, tilldelningsbeslut och att teckna avtal i ombudsupphandlingar som görs. Förslaget avser endast upphandlingar inom kommunstyrelsens ansvarsområden. Vill annan nämnd låta göra en ombudsupphandling måste beslut om delegation fattas.

Styrgruppen för inköpscentralen har beslutat att den framtida inriktningen för upphandlingar i inköpscentralen i största möjliga utsträckning ska vara ramavtalsupphandlingar i eget namn. I sak ger det samma möjlighet för kommunerna att påverka upphandlingar men beslutsformerna blir enklare och tydligare.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Inga ekonomiska konsekvenser.

Mats Bohman  
Administrativ direktör  
Stadsledningskontoret

Bengt Herlin  
Enhetschef inköpsenheten