

## **DETALJREGLERINGAR GÄLLANDE EXPLOATERINGEN AV PLANOMRÅDET**

Denna bilaga (Bilaga 6A) till Exploateringsavtalet syftar till att detaljreglera vissa specifika aspekter av exploateringen enligt Exploateringsavtalet. Alla hänvisningar till Bilagor syftar till bilagor i Exploateringsavtalet om inget annat uttryckligen anges. Samma definitioner som tillämpas i Exploateringsavtalet i övrigt, tillämpas också i denna bilaga.

### **1 Särskilda krav vad gäller vissa enskilda anläggningar**

#### **1.1 SÄRSKILDA KRAV GÄLLANDE TORGGARAGET**

Torggaraget är beläget under del av Augustendalsvägen, Fabrikörvägen och JV Svenssons torg. För Torggaraget gäller särskilda krav vid exploateringen i enlighet med vad som redogörs för nedan.

##### **1.1.1 SÄKERSTÄLLANDE AV KRAV FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR TORGGARAGET**

För att säkerställa den parkeringslösning som Kommunen och Exploateringsbolaget jämte Fastighetsbolagen respektive De anslutande fastighetsägarna har kommit överens om i Nacka strand, se parkeringsutredning för Nacka strand i systemhandlingen Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, daterad 2017-08-24, förutsätts det att en gemensamhetsanläggning bildas för Torggaraget.

Del av Torggaraget är beläget inom del av fastigheterna Nacka Sicklaön 13:77, 13:79 och 369:32. Ansökan om inrättande av en gemensamhetsanläggning för Torggaraget skickades till Lantmäteriet under år 2015 och ärendet har ärendenummer AB157644.

Exploateringsbolagets, Kommunens och de berörda Fastighetsbolagens respektive De anslutande fastighetsägarnas intention är att anläggningsförrättningen enligt ovan ska vara klar i samband med att inflyttning sker i de nya bostäderna på Sicklaön 369:32. Gemensamhetsanläggningen ska omfatta det befintliga Torggaraget, dock undantaget garageyta under Hus 83 (Tingsrättshuset), plan 4, 5 och 6, så att omprövningsförrättningar i möjligaste mån kan undvikas. För övriga krav vad gäller gemensamhetsanläggningen se även punkten 9.5.1 i Exploateringsavtalet.

I samband med förrättningen ska tillgängligheten till/från Torggaraget säkerställas till förmån för gemensamhetsanläggningen så att de som parkerar i Torggaraget i erforderlig utsträckning ges tillträde till planerade och befintliga trapp- och hissuppgångar som ansluter till Torggaraget. För det fall att den befintliga, inskickade ansökan inte hanterar denna fråga ska Exploateringsbolaget i egenskap av företrädare för de Fastighetsbolag, som ska vara medlemmar i anläggningen, komplettera ansökan med denna information. Eventuella avvikelser från denna punkt ska stämmas av med och godkännas skriftligt av Kommunen. Om Exploateringsbolaget inte fullföljer sitt åtagande att, om tillämpligt, inge komplettering till befintlig ansökan enligt denna bilaga, ska det eller de Fastighetsbolag som motsätter sig kompletteringen utge vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

## Bilaga 6A

Befintliga exploateringsfastigheter, dvs. fastigheter med kommande byggrätter i Detaljplanen eller kommande detaljplan, ska ingå i gemensamhetsanläggningen med uppskattade andelstal baserat på p-tal, vilka i sin tur grundas på av Kommunen tillämpad p-norm, se närmare redovisning i den ovan nämnda parkeringsutredningen, alternativt pågående detaljplanearbete för sådan exploateringsfastighet.

Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning.

### 1.1.2 3D-FASTIGHETSBLDNING I ANSLUTNING TILL TORGGARAGET

Parterna är överens om att delar av Torggaraget ska utgöra en egen 3D-fastighet under allmän plats, vilken blir belastad av en gemensamhetsanläggning för garaget (jfr punkten 1.1.1 ovan). Exploateringsbolaget ska, i egenskap av företrädare för berörda Fastighetsbolag, tillse att ansökan om 3D-fastighetsbildning inges samt bekosta de förrättningar som krävs för detta. Gränsdragningen mellan allmän plats och garagets konstruktion ska ske i samråd med Kommunen.

Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för berörda Fastighetsbolag, ska tillse att ansökan om förrättning skyndsamt ges in efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och samråd kring gränsdragning enligt ovan har skett med Kommunen. Om Exploateringsbolaget underlåter att ansöka om förrättningen till följd av att Fastighetsbolag motsätter sig denna, ska vite utgå till Kommunen i enlighet med vad som framgår av Fastighetsutvecklingsavtalet.

### 1.1.3 RENOVERING AV TORGGARAGETS PELARE MM

En besiktning och tillståndsbedömning har tagits fram över Torggaragets konstruktion, som visar att renovering behövs av delar av garaget. Renovering av garaget ska senast vara utfört i samband med att gemensamhetsanläggning för garaget inrättas, se punkt 1.1.1 ovan. Om renoveringen inte hinner bli klar är Exploateringsbolaget skyldig att säkerställa att Exploateringsbolaget har rådighet att utföra arbetena på garaget även efter inrättandet av gemensamhetsanläggningen, vilket har skett genom Fastighetsutvecklingsavtalet respektive Anslutandeavtal.

Renoveringen enligt ovan ska utföras på ett sådant sätt att bärighetsklass 1 (BK1) innehålls för ovanliggande gator samt på ett sådant sätt att övriga krav som redovisas för renoveringen i Bilaga 6 till Exploateringsavtalet innehålls.

Efter att Torggaraget pelare har renoverats enligt ovan ska resultatet verifieras genom att Kommunen får ta del av besiktningsprotokoll. Besiktningen av pelarna ska utföras av oberoende besiktningsman som ska godkännas av Kommunen.

Arbetet med att renovera pelarna enligt ovan ska påbörjas redan innan Detaljplanen har antagits och ska ej invänta att Detaljplanen vinner laga kraft.

## 1.2 SÄRKILDA KRAV GÄLLANDE ELLENVIKSGARAGET

### 1.2.1 TREDIMENSIONELLT FASTIGHETSUTRYMME. ELLENVIKSGARAGET

## Bilaga 6A

Parterna är överens om att de delar av Ellensvikgaraget som ligger under Ellensvikvägen skall utgöra ett tredimensionellt fastighetsutrymme som urholkar den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1. Exploateringsbolaget ska, i egenskap av företrädare för berörda Fastighetsbolag, tillse att erforderlig ansökan inges till Latmåterimyndigheten samt bekosta de förrättningar som krävs för detta. Gränsdragningen mellan allmän plats och garagets konstruktion ska ske i samråd med Kommunen.

### 1.2.2 RENOVERING AV ELLEVINGSGARAGETS BJÄLKLAG

En tillståndsbedömning har tagits fram över Ellensviksgaraget, vilket är beläget under Ellensviksvägen. Ellensviksvägen har anslutit Nacka strand till Bergs oljehamn, men har i praktiken nyttjats som en gångväg, då den är smal och bilar inte kan mötas på vägen. I genomförandet av Detaljplanen kommer Ellensviksvägen att breddas upp till en lokalgata. Bärighet på underliggande konstruktioner under vägen måste därför uppfylla Bärighetsklass 1 (BK1). Eftersom Ellensviksgaragets bjälklag inte uppfyller BK1, är Exploateringsbolaget i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, skyldigt att tillse att bjälklaget uppdimensioneras så att det uppfyller BK1, längs hela den sträcka som allmän plats är belägen ovanpå garaget. Arbetena ska utföras på ett sådant sätt att övriga krav som redovisas i Bilaga 6 till Exploateringsavtalet innehålls för bjälklaget på angiven sträcka.

Exploateringsbolaget är skyldig att tillse att arbetet enligt ovan är färdigställt till det att Detaljplanen har vunnit laga kraft och i vart fall utan längre tidsutdräkt därefter, för att därigenom möjliggöra ett snabbt färdigställande av Ellensviksvägen. Vägen är viktig för att förbättra Nacka strands alternativa vägar till och från området, framförallt under utbyggnadsskedet, men även efter att Nacka strand är färdigställt. Parterna är således överens om att Ellensviksvägen ska byggas ut i ett tidigt skede för att kunna nyttjas som alternativ väg för trafik när den allmänna platsen byggs om.

Efter att Ellensviksgaragets bjälklag har renoverats enligt ovan ska resultatet verifieras genom att Kommunen får ta del av besiktningsprotokoll. Besiktningen av bjälklagen ska utföras av oberoende besiktningsman som ska godkännas av Kommunen.

### 1.3 FLYTT AV GASOLTUBSSKÅP

Ett privat skåp avsedd för gasoltuber är anlagd mot stödmuren på Sicklaön 13:77, mellan Sicklaön 13:80 och Tingsrätten, vilken stödmur ska övertas av Kommunen. Exploateringsbolaget ska flytta skåpet till annan plats inom kvarteretsmark där det inte utgör ett hinder för Kommunen att förvalta samt sköta drift och underhåll på stödmur, anläggningar inom allmän plats eller E-områden.

### 1.4 ALLMÄN BELYSNING PÅ ENSKILDA BYGGNADER

Se § 5 i Bilaga 7 till Exploateringsavtalet.

## **2 Särskilda krav vad gäller utformningen av Delområden**

## Bilaga 6A

### 2.1 UTFORMNING AV DELOMRÅDE 1

#### 2.1.1 HÖJDSÄTTNING AV MARK

Delområde 1 är beläget mot Augustendalsvägen i öster och mot Västra Hällmarksparken i väster. Det är stora höjdskillnader mellan den östra och västra delen av Delområde 1. Kommunen, Exploateringsbolaget och berört Fastighetsbolag, som äger aktuell fastighet, är överens om att tillkommande bebyggelse i möjligaste mån ska anpassas efter befintlig topografi. Det är i detta avseende viktigt att fasadhöjden på tillkommande bebyggelse anpassas så att goda ljusförhållanden erhålls på innergården. Härutöver är det viktigt att mötet mellan Delområde 1 och planerad parkmark enligt detaljplan 4 hanteras med varsamhet.

Mötet mellan delområde 1 och allmän plats får ej ske genom bergsskärning. Vid exploatering av område 1 så gäller generellt att den framtida marknivån ska förhålla sig till dagens marknivå plus/minus två meter.

Vad gäller marknivåerna för sektionerna för den Norra gården i **Bilaga B** så gäller dock att dessa ska följas i princip, men att terrassernas mått och placering kan komma att justeras. Marknivåerna ska dock i sin helhet efterlikna de redovisade sektionerna. Undantag från denna regel är där marknivån regleras i detalj i systemhandlingen såsom marknivån i anslutning till ny garageinfart och allmän plats. Mellan byggnaderna väster om torget kan avvikelser dock under kortare sträckor som mest uppgå till plus/minus tre meter.

Ett exempel på hur den södra gården kan ansluta till marknivån plus/minus två meter redovisas i Bilaga B.

I den mån ovan angiven reglering inte skulle följas vad gäller överenskomna markhöjder utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

#### 2.1.2 DAGVATTENHANTERING INOM DELOMRÅDE 1

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med Bilaga 10 till Exploateringsavtalet, så att ett 100-årsregn kan avledas på markytan i öppningar i huset eller över taket på det södra huset. Efter godkännande från Kommunen kan dock annan likvärdig teknisk lösning accepteras av Kommunen, under förutsättning att Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för berört Fastighetsbolag som äger aktuell fastighet, i förväg inhämtar Kommunens godkännande till att använda lösningen.

### 2.2 UTFORMNING AV DELOMRÅDE 2

#### 2.2.1 GESTALTNING ENLIGT GESTALTNINGSPRINCIPER

De tre planerade byggnadsvolymer i södra delen av Delområde 2 har en något annorlunda utbredning än den befintliga kontorsbyggnaden som ska rivas. Detta medför att hållrum från kontorshusets källare uppstår. Dessa utrymmen får bebyggas, dock med en nockhöjd som ansluter till närliggande marknivå. Utrymmena ska utifrån sett ha en karaktär av källare och ska inte användas för bostadslägenheter. Eftersom bebyggelsen kommer att vara synlig från långt håll är gestaltningen av byggnaderna noggrant beskrivna i planbeskrivningen. I syfte att säkerställa att fastställda gestaltungsprinciper efterföljs, ska Exploateringsbolaget, i egenskap

## Bilaga 6A

av företrädare för Fastighetsbolag, samråda med Kommunens bygglovenhet i frågan. Detta ske senast 3 veckor innan det att ansökan om bygglov ges in.

Exploateringsbolaget är, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag som äger aktuell fastighet, skyldigt att tillse att skriftlig redovisning med tillhörande ritningar avseende utformning av hålrum redovisas för Kommunen innan Fastighetsbolaget ansöker om bygglov.

### 2.2.2 HÖJDSÄTTNING AV MARK

Marken ska som utgångspunkt höjdsättas enligt Bilaga B under förutsättning att Kommunen och Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag som äger aktuell fastighet, inte överenskommer om ett annat förfarandesätt.

Om markhöjden förändras så att den inte överensstämmer med ovan nämnd bilaga till Exploateringsavtalet redovisade sektioner, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

### 2.2.3 DAGVATTENHANTERING INOM DELOMRÅDE 2

För Delområde 2 redovisas en avledning av dagvatten från innergården till ett avvattningsstråk längs med naturmarken norrut i Bilaga 10 till Exploateringsavtalet. Naturmarken är planlagd som allmän plats och överläts till Kommunen i enlighet med Bilaga 5a till Exploateringsavtalet. Kommunen, Exploateringsbolaget och Fastighetsbolaget, som äger aktuell fastighet, är överens om att den föreslagna lösningen i stora delar är lämplig om flödesberäkningen i dagvattenutredningen (Bilaga 10 till Exploateringsavtalet) kan efterlevas och kan hanteras så att utsläpp av dagvatten inte sker i enstaka punkt. Parterna är således överens om att dagvattenfrågan ska lösas på sådant sätt att stora flödesmängder inom begränsade geografiska områden kan undvikas. Av denna anledning är det olämpligt att anlägga ett dike i enlighet med vad som föreslås i dagvattenutredningen.

Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolaget som äger aktuell fastighet, ska inför exploateringen av Delområde 2 samråda med Kommunen gällande hur utsläpp av dagvatten kan ske i naturmarken utan att erosion uppstår. Parterna ska vidare under en treårsperiod efter Delområdes 2 färdigställande, gemensamt utreda i vilken mån som erosion har uppstått i naturmarken. Om förekomst av erosion skulle konstateras under utvärderingsperioden, ska parterna gemensamt utvärdera vilka åtgärder som bör vidtas för att undvika ytterligare erosion. Fastighetsbolaget, som äger aktuell fastighet, ska härvid bekosta nödvändiga åtgärder för att tillse att erosionen upphör. Exploateringsbolaget är i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag som äger aktuell fastighet, skyldig att tillse att fastighetsbolaget fullgör sådan skyldighet.

Då exploateringen inom Delområde 2 medför förändrade avvattningsvägar och vattnet avvattnas mot kajen istället för mot gatan, som före exploatering, erfordras fördröjningsåtgärder på kvartersmark trots att beräkningarna visar att inget vatten behöver fördröjas. Anledning till det är att utan fördröjningsåtgärder kommer erosionsrisker att uppstå på naturmarken bakom huset då det lutar kraftigt ner mot kajen.

## 2.3 UTFORMNING AV DELOMRÅDE 7A

De bostadshus som planeras att uppföras i Delområde 7a angränsar till allmän park. För att undvika att parken, som ligger i direkt anslutning till bostadshuset, får en privat karaktär, får inte bostadshusens utgångar och uteplatser placeras på eller längs fasad som är vänd mot

## Bilaga 6A

parken, se **Bilaga A**. Exploateringsbolaget ska i egenskap av ombud för Fastighetsbolagen, även samråda med Kommunens bygglovenhet i frågan gällande hur parkens allmänna karaktär kan bibehållas mot bostadshusen. Samråd ska ske senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in.

Om samråd inte sker enligt ovan eller om bostadshusens utgångar och uteplatser placeras på eller längs fasad som är vänd mot parken, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

Parterna är vidare överens om att utformningen av byggnaden vid hamnen ska utformas med den ambition som uttrycks i planbeskrivningen. För byggnaden medges resandeservice och centrumverksamheter som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner.

### **3 Särskilda krav gällande utformning av nätstation**

Exploateringsbolaget, Kommunen och Fastighetsbolaget Ellensvik KB har kommit överens om hur nätstationen öster om Sicklaön 13:80, längs med Augustendalsvägen, ska utformas, se dokumentet "Nacka nätstation Augustendalsvägen, Förslag färgsättning", daterat 2016-11-01, i systemhandlingen, **Bilaga 6** till Exploateringsavtalet. Särskild överenskommelse om utbyggnaden av nätstationen i enlighet härmed ska tecknas mellan Kommunen, Exploateringsbolaget och Nacka Energi. Kommunen och Exploateringsbolaget, har sinsemellan relaterat till sådan utbyggnad överenskommit att principerna enligt sådan överenskommelse är att Nacka Energi dimensionerar och bygger nätstationen samt att Kommunen, efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft, projekterar och ansvarar för att det omslutande skalet till nätstationen byggs i enlighet med systemhandlingens riktlinjer för utformning, färgsättning m.m., vilket arbete Exploateringsbolaget ersätter Kommunen för enligt motsvarande principer som följer av punkt 9 i Exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för att driften av nätstationen i samråd med Nacke Energi.

### **4 Särskilda krav vad gäller enskilda anläggningar som är sammanbyggda med allmänna anläggningar**

#### **4.1 SEPARERING AV BRYGGOR OCH STRANDSKONING**

Separering av bryggor och strandskoning hanteras i **Bilaga 5a** till Exploateringsavtalet.

#### **4.2 FRISCHAKT, FÖRSTÄRKNING AV KÄLLARVÄGG OCH FABRIKÖRVÄGEN (DP2)**

Kommunens tillgång till frischakt under Fabrikörsvägen hanteras i **Bilaga 5e** till Exploateringsavtalet.

#### **4.3 GÅNGVÄG SOM VILAR MOT BRF HIMMELSBÅGENS HUS**

Av sammanställningen av tillståndsbedömningarna tillhörande **Bilaga 6** till Exploateringsavtalet, punkten 2.3.1.4, rekommenderas en fortsatt skadeutredning vad gäller Brf Himmelsbågen källarvägg på Augustendalsvägen 28. En kompletterande och mer utförlig provning rekommenderas för att kunna avgöra omfattningen på åtgärder. En sådan provning som förordas enligt ovan ska genomföras och beroende på resultatet av provningen ska åtgärderna som vidtas på aktuell källarvägg anpassas efter resultatet av den kompletterande

utredningen. I den mån skadeutredningen visar att ytterligare åtgärder krävs för aktuell källarvägg på Augustendalsvägen 28, ska Exploateringsbolaget bekosta skäligen merkostnader hänförliga till sådana åtgärder. Innan Kommunen övertar gångenvägen, ska en övertagandebesiktning genomföras.

## **5 Hantering av befintlig byggrätt inom Delområde 7B**

Inom Delområde 7b på fastigheten Sicklaön 13:82 finns en befintlig byggrätt, som inte är planerad att exploateras i samband med exploateringen enligt Exploateringsavtalet. I den mån som byggrätten inte har tagits i anspråk vid den tidpunkt som infaller tidigast av i) utgången av Detaljplanens genomförandetid, eller ii) den tidpunkt inom vilken Exploateringsbolagets åtaganden enligt Exploateringsavtalet relaterat till övriga Delområden fullgjorts, ska byggrätten inte omfattas av Exploateringsavtalet. I den mån som bygglovsansökan, för att ta byggrätten i anspråk i enlighet med Detaljplanen, inlämnas av berört Fastighetsbolag dessförinnan, ska dock Exploateringsavtalets bestämmelser, i tillämpliga delar, tillämpas vid exploatering av aktuell byggrätt. Exploateringsbolaget, är i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, skyldig att tillse att denna bestämmelse efterlevs.