

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000-0167), ("**Kommunen**"), och Orminge 60 AB, (org.nr. 559540-0259), ("**Bolaget**"), f n ett av Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, (org.nr. 556193-2905), ("**Viktor Hanson**"), indirekt ägt bolag, har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

Del av Orminge 60:1

Projekt Pylonen

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 CENTRALA UTGÅNGSPUNKTER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Det är av väsentlig betydelse för Kommunen att dess beslutade styrdokument för stadsbyggnad är väl förankrade hos Bolaget i dess arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal.

Följande styrdokument åsyftas bland andra;

- antaget "Klimat- och miljöprogram 2025-2040",
- antagna "Riktlinjer för hållbart byggande",
- antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal".

Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstådd med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumentet. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumentet, ska parterna lösa frågan i god anda genom dialog och samråd.

§ 2 BAKGRUND

Kommunen har i mellan Viktor Hanson och Kommunen ingånget markanvisningsavtal av den 30 mars 2020, ("**Markanvisningsavtalet**"), lämnat markanvisning till Viktor Hanson på del av fastigheten Orminge 60:1 som markerats på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har Viktor Hanson och Kommunen gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga 2 ("**Detaljplanen**").

Viktor Hanson har ingått ett samarbete med Storsala Projektutveckling AB (org.nr. 559192-3957), ("**Storsala**"), och Derome BoPartner AB (org.nr 559476-6452), ("**Derome BoPartner**"), om genomförandet av projektet. Innan tillträdet av Området kommer Storsala och Derome BoPartner via bolag att inträda som ägare i Bolaget. Viktor Hanson, Storsala och Derome BoPartner är överens om att Derome BoPartners moderbolag Derome AB (org.nr. 556120-

4487), ("Derome"), ska ställa ut borgensförbindelse avseende handpenning enligt överlåtelseavtalet.

§ 3 SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Syftet med Markgenomförandeavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Området. Detta avtal fullföljer och ersätter därmed Markanvisningsavtalet.

§ 4 AVTALSHANDLINGAR OCH TURORDNING

Markgenomförandeavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1-Området
- Bilaga 2-Detaljplan (inkl planbeskrivning men denna biläggs inte avtal)
- Bilaga 3-Överlåtelseavtal
- Bilaga 4-Gestalttningsprogram
- Bilaga 5-Utförande och omfattningsbeskrivning
- Bilaga 6-Miljökontrakt
- Bilaga 7-Anvisningar för inmätning
- Bilaga 8-Stompunkter

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

1. Markgenomförandeavtalet
2. Bilaga 3 och Bilaga 4
3. Övriga bilagor

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

I samband med detta avtals ingående ska Kommunen även överlåta Området till Bolaget på de villkor som framgår av bilaga 3 ("Överlåtelseavtalet").

§ 6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I samband med att parterna ingår Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter samt att för genomförandet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut bildas.
- b) Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov och erhållit startbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.

- c) Från det att Markgenomförandeavtalet tecknats äger Bolaget rätt att i samråd, och med Kommunens godkännande, nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med Plan- och bygglagen (2010:900).
- d) Bolaget ska inom tre (3) år från tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked för minst en huskropp och inom tre (3) år från detta startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked. Slutgiltigt slutbesked för samtliga fem (5) huskroppar ska ha erhållits inom tio (10) år från tillträdesdagen.
- e) Bolaget är införstått med att det kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med en vilja att samverka, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- f) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Köpeskillingen inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur, exempelvis medfinansiering till tunnelbanan.

§ 7 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

1. kommunfullmäktige senast den 30 juni 2026 beslutar att ingå Markgenomförandeavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
2. kommunfullmäktige senast den 30 juni 2026 antar Detaljplanen för Området genom beslut som senare vinner laga kraft, och
3. Överlåtelseavtalet fullföljs

Bolaget är medvetna om att sakägare har rätt att anföra besvär mot både beslut om detaljplan och beslut om markgenomförandeavtal och att besluten kan bli föremål för överprövning.

Markgenomförandeavtalet gäller intill dess att Bolaget uppfyllt samtliga sina förpliktelser enligt avtalet. När Bolaget skriftligen har anmält till Kommunen att åtagandena är uppfyllda, ska Kommunen utan oskäligt dröjsmål bekräfta detta. Parterna ska därefter skriftligen bekräfta att samtliga åtaganden är uppfyllda och att Markgenomförandeavtalet därmed upphör att gälla.

§ 8 HUVUDTIDPLAN

Bolaget ska, i samråd med Kommunen, upprätta en huvudtidplan för exploateringen senast tre (3) månader från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Av huvudtidplanen ska planerade arbeten, planerad tidpunkt för färdigställande av de allmänna anläggningarna, inflyttning inom kvartersmarken framgå. Bolaget och Kommunen ska informera varandra om förändringar som påverkar tidplanen. Huvudtidplanen ska även omfatta kritiska hålltider i Parternas respektive entreprenader för att möjliggöra en god framdrift för båda parter.

Om huvudtidplanen behöver justeras under projektets gång ska parterna göra detta i samråd.

§ 9 KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ska i samråd med Bolaget anlägga allmänna anläggningar enligt Detaljplanen. Arbetena ska samordnas i den huvudtidplan som ska tas fram efter att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt §8.

§ 10 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Markgenomförandeaftalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har på tillträdesdagen erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder i enlighet med omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 5, vilka ska bekostas av Kommunen. I den gemensamma planering som ska göras gällande utförandet skall Kommunens arbeten ges goda förutsättningar för att kunna bedrivas rationellt och ekonomiskt. Bolaget är skyldigt att samordna och anpassa sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer avseende exempelvis tid och utformning. Bolaget är även skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Detaljplanen och med de ledningsdragande bolagen. Kommunen skall dock i möjligaste mån tillse att samordningen mellan parterna inte förorsakar förseningar eller utökade kostnader för Bolaget. Parterna skall vid framtagande av huvudtidplan för projektet särskilt ta hänsyn till att god samordning uppnås vid projektgenomförandet.

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

Om Bolagets entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, ska dessa återställas innan Kommunen påbörjar

finplanering av de allmänna anläggningarna inom Området eller angränsande områden. Skäliga och direkta kostnader för återställandet debiteras Bolaget.

§ 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram, bilaga 4 som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 2.

Kommunen och Bolaget har som målsättning att byggnation av Området ska ske snarast möjligt efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. För att möjliggöra en skyndsam byggstart avser Kommunen att möjliggöra tillsättande av resurser och handläggning av bygglovsförfarande parallellt med att laga kraft inväntas från antagandet av Detaljplanen. Målsättningen är att bygglov för Området ska ges i nära anslutning till att Detaljplanen vinner laga kraft.

Bolaget ska samråda med Kommunen genom exploateringsenheten avseende planerad byggnation innan ansökan om bygglov respektive marklov inlämnas till ansvarig myndighet. Syftet är att samråda om bebyggelseförslagets förenlighet med Detaljplanen, grönytefaktor, dagvattenåtgärder, miljökontrakt, gestaltningsprinciper/gränssnitt mellan kvartersmark och allmän plats och/eller andra krav på utformning enligt Markgenomförandeavtalet samt ge stöd åt Bolaget inför bygglovsansökan. Samråd ska initieras av Bolaget när Bolaget påbörjar arbetet med att ta fram bygglovshandlingarna. Kommunen ska beredas möjlighet att lämna synpunkter på Bolagets bebyggelseförslag i god tid innan bygglovshandlingarna lämnas in till ansvarig myndighet. Om Bolaget inte har samrått med Kommunen, även innebärandes att Kommunen har fått möjlighet att lämna synpunkter på bygglovshandlingar, innan bygglovsansökan lämnas in, ska Bolaget till Kommunen erlagga vite om 50 000 (femtiotusen) kronor. Vite ska inte utgå om samråd i efterhand sker utan att Kommunen därigenom lider skada.

Bebyggelse på kvartersmark ska rätta sig efter höjdsättning på allmän platsmark.

Samtliga anläggningar som Bolaget utför och samtliga byggnader som Bolaget uppför ska följa det miljökontrakt som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 6.

I miljökontraktet angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökontraktet kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, kan bli nödvändig och att Kommunen, eller om det av tidsbrist är nödvändigt, att Bolaget ska utföra denna sanering. Sanering ska bekostas av Kommunen i enlighet med vad som anges i det följande. I det fall saneringen utförs av Bolaget ska Kommunen först godkänna sådana åtgärder och med dessa förknippade kostnader. Kommunen kommer endast ersätta direkta kostnader för sanering inklusive utredningskostnader direkt kopplat till eventuellt saneringsarbete, inga indirekta kostnader omfattas av ersättning från Kommunen. Sanering ska utföras innan bebyggelse på kvartersmark påbörjas. Upptäcks övriga saneringsbehov under byggnation så ska Bolagets direkta kostnader, inklusive moms, förknippade med sådan sanering fullt ut bäras av Kommunen. Bolaget ska innan det utför sådant arbete informera Kommunen om arbetets omfattning och kostnad. Kommunen ska

ges möjlighet att i första hand utföra och bekosta åtgärderna på egen hand förutsatt att detta inte försenar projektet. Kommunen ska inom tio (10) arbetsdagar från mottagen information meddela om kommunen önskar utföra åtgärderna själva. Om Kommunen inte lämnar besked inom denna tid, äger Bolaget rätt att omedelbart utföra arbetet på Kommunens bekostnad. Alla åtgärder som medför kostnader som inte är att betrakta som ringa ska godkännas av Kommunen för att Kommunen ska bära ansvar för dessa kostnader.

Kommunens åtagande enligt ovan avser endast markföroreningar som upptäcks i samband med den i Markgenomförandeaftalet överenskomna exploateringen och avser sådana föroreningar som kan hänföras till tid före Bolagets övertagande av Området.

Kommunens kostnadsansvar hänförligt till sanering är begränsat till 50% av den köpeskilling som Bolaget ska erlägga för Området i enlighet med Överlåtelseaftalet.

§ 13 SERVITUT

I samband med att Området överläts kommer Bolaget att upplåta servitut i enlighet med Överlåtelseaftalet.

I den mån ytterligare behov av allmän kommunal anläggning för projektet uppstår efter det att Området har överlåtits enligt Överlåtelseaftalet och anläggningen är till väsentlig nytta för Området, åtar sig Bolaget att upplåta servitut inom Området i den utsträckning detta är nödvändigt och skäligt och inte medför mer än obetydlig olägenhet eller kostnad för Bolaget. Är dessa villkor uppfyllda ska Bolaget upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas. Ingen ersättning ska utgå för ett sådant servitut.

§ 14 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget 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 Bolaget eller av denne anlita en entreprenör.

För det fall Bolaget, utan Kommunens skriftliga godkännande, skulle nyttja Kommunens mark i strid med denna punkt, utgår vite endast om Kommunen dessförinnan skriftligen har uppmanat Bolaget att upphöra med nyttjandet och Bolaget trots sådan uppmaning inte inom skälig tid rättat sig. Vite ska i sådant fall uppgå till högst med 10 000 (tio tusen) kronor per påbörjat dygn.

Bolaget ska vidta skyddsåtgärder avseende den i Detaljplanen identifierade befintliga vegetationen i enlighet med Nacka kommuns tekniska handbok innan exploateringsarbetena påbörjas. Detta gäller både träd på kvartersmark som ska sparas enligt plankartan, med förtydliganden i planbeskrivningen, samt träd och markskikt på kommunal mark som står nära detaljplaneområdet. Gemensam syn av vegetationen samt fotodokumentation av träden ska utföras av Bolaget och Kommunen innan arbeten påbörjas.

Bolaget ska tillse att varken Bolaget självt eller av Bolaget anlita entreprenör, underentreprenör eller annan som agerar på Bolagets uppdrag skadar träd eller vegetation inom allmän platsmark eller skyddade träd inom kvartersmark.

Vid skada på träd ska Bolaget utge vite beräknat enligt Alnarpsmodellen. Vite per skadat träd ska dock maximalt uppgå till 250 000 kronor och det sammanlagda vitet för samtliga skadade träd ska inte överstiga 3 000 000 kronor. Vite ska endast utgå om skadan är att anse som väsentlig, vilket innebär att den medför en påtaglig risk för att trädet inte kan överleva eller bibehålla normal vitalitet. Mindre skador, eller skador som kan åtgärdas utan väsentlig påverkan på trädets överlevnad, ska inte medföra vite. Bedömningen av om skada är väsentlig ska göras av en oberoende sakkunnig arborist.

Vite ska inte utgå om Bolaget har vidtagit skäliga skyddsåtgärder i enlighet med god branschpraxis och skadan uppenbarligen inte kunnat förutses eller undvikas.

Bolaget ska alltid ges skälig tid att på egen bekostnad åtgärda skadan innan Kommunen äger rätt att påkalla vite.

Vid annan skada på vegetation eller mark, som inte omfattas av vitesbestämmelsen ovan, ansvarar Bolaget för att utan dröjsmål själv vidta reparationsåtgärder eller, om Bolaget inte gör detta inom skälig tid efter skriftligt påpekande, bekosta Kommunens åtgärder. Detta ansvar gäller endast skador som uppkommit genom Bolagets entreprenadarbeten och som inte är av ringa betydelse.

§ 15 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark kommer byggas ut i den ordning som ska redovisas i huvudtidplan enligt § 8.

§ 16 SAMORDNING

Samordning med Kommunen

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram i god tid innan arbeten ska påbörjas och senast i samband med att huvudtidplanen tas fram.

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

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar bebyggelse är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

§ 17 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två (2) månader från interimistiskt slutbesked 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, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 7.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 18 STOMPUNKTER

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

I de fall som stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Området är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se bilaga 8.

När åverkan med anledning av exploatering kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Bolaget skyldig att kontakta Kommunens lantmäterienhet (lantmateri@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

§ 19 BYGGTRAFIK

Ingen etablering eller uppställning av material eller fordon mm är tillåtna utan anmälan och tillstånd. Trafikanordningsplan (TA-plan) och schacktillstånd anmäls/söks via Kommunens system ISY CASE, <https://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/omrsidor/tillstand/>

Utanför Området gäller regler för allmän platsmark och anmälan om intrång så som uppställning mm anmäls till Kommunen. APD-plan för området visar gränsdragning mellan byggområde/Detaljplan och allmän platsmark. APD-plan ska innehålla kransamordning.

Bolaget ska hålla Kommunen informerad om Bolagets byggtrafik. Uppställning av byggtrafik får ej ske på allmän plats utan skriftligt medgivande från Kommunen.

§ 20 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska om möjligt ske inom kvartersmark på Området. För etablering på allmän plats där Kommunen är markägare görs en ansökan hos polismyndigheten samt bygglovsenheten efter överenskommelse med Kommunen. Ansökan skickas sedan som remiss för yttrande till tillståndsenheten inom Kommunen. Tillstånd för etablering kan ges högst 1 år i taget. För användning av offentlig plats (allmän plats) tillkommer avgift enligt Kommunens taxa.

§ 21 KOMMUNIKATION

Kontaktorgan

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

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

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

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

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

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

Konsten att skapa stad

Kommunen driver "Konsten att skapa stad", ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Bolaget är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar

medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Bolaget åtar sig att driva och stötta insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden. För att uppfylla åtagandet kan Bolaget i skälig omfattning verka för att:

(i) möjliggöra att byggnader eller gemensamma ytor inom Området förses med konstnärliga inslag, såsom permanenta installationer, fasadkonst eller tillfälliga utställningar, i samarbete med exempelvis lokala konstnärer, skolor eller ideella organisationer,

(ii) bidra till att det i Området kan genomföras aktiviteter under byggtiden som främjar delaktighet och samhörighet, exempelvis workshops, öppet hus, rundvandringar eller kulturarrangemang i samverkan med lokala aktörer,

(ii) föra dialog med Kommunen och berörda intressenter om hur konst- och kulturinsatser kan integreras i projektet samt informera boende och allmänhet om planerade initiativ.

§ 22 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) bygglovsavgifter,
- c) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa,
- d) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- f) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se § 17),
- g) kostnader för nya stompunkter (se § 18),

Kommunen ska bekosta:

- 1. Anläggande av allmänna anläggningar inom Detaljplanen
- 2. Utföra och/eller bekosta saneringsåtgärder enligt § 12 ovan

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten.

Om Bolagets entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget (se § 11).

§ 23 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN OCH UTFÖRANDE

Bolaget ska inom tre (3) år från tillträdesdagen till Området enligt Överlåtelseavtalet ha erhållit startbesked och inom tre (3) år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för minst en (1) byggnadskropp. Vidare ska Bolaget ha erhållit slutgiltigt slutbesked för samtliga fem (5) huskroppar senast 10 år efter Bolagets tillträde till Området.

Vid bristande fullgörelse enligt ovan ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Har startbesked för den första huskroppen inte meddelats inom tre (3) år från tillträdesdagen enligt Överlåtelseavtalet ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per påbörjad månad som startbesked försenas.
 2. Om bebyggelsen av den första huskroppen inte har färdigställts så att interimistiskt slutbesked eller slutbesked meddelas inom tre (3) år från erhållet startbesked ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per påbörjad månad som slutbesked försenas.
 3. Om samtliga fem (5) huskroppar inte erhållit slutbesked senast tio (10) år efter tillträdet ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,1 procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet för varje huskropp som bristen gäller, per påbörjad månad som slutbesked försenas.
 4. Om byggnader eller anläggningar inte har uppförts i enlighet med vad parterna i detta avtal överenskommit, med undantag av överenskomna ändringar, avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska Bolaget utge vite till Kommunen för det fall avvikelsen är väsentlig. Kommunen ska dock alltid skriftligen underrätta Bolaget om den påstådda avvikelsen och ge Bolaget skälig tid till rättelse innan vite kan utgå. Vite ska därefter, om rättelse inte sker inom den angivna tidsfristen, utgå med 1 procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per påbörjad månad från den tidpunkt då rättelsefristen löpt ut till dess att rättelse vidtagits och godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.
- I. Viten är omedelbart förfallna till betalning om Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2, eller
 - II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3. Sammanlagt vite enligt punkterna 1–3 ska aldrig överstiga två (2) procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet.

Syftet med vitet är att säkerställa att Området blir bebyggt inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar, avtal med övriga byggherrar samt ur stadsbilda- och

miljösynpunkt. Kommunen får inte påkalla vite om Bolaget kan visa att arbetena trots dröjsmål fortskrider i enlighet med projektets Huvudtidplan.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram av Kommunen om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a. omständighet hänförlig till Kommunen eller förhållande på Kommunens sida,
- b. myndighetsbeslut, resurs- eller materialbrist eller begränsning av arbetskraft,
- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout
- d. osedvanliga väderleks- eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten.
- e. annat förhållande utanför Bolagets kontroll som Bolaget skäligen inte bort räkna med och inte rimligen kunnat undanröja,
- f. genomgripande försämring av konjunkturläge eller finansieringsförutsättningar för bygg- och bostadsmarknaden.

§ 24 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND M.M.

Vite enligt Markgenomförandeaftalet förfaller först till betalning om Bolaget, efter att Kommunen skriftligen påtalat den påstådda vitesgrundande omständigheten, inte vidtagit rättelse inom skälig tid. Rättelse ska anses ha skett när Bolaget fullföljt åtaganden som innebär att den vitesgrundande omständigheten och dess effekt undanröjs. Rättelse ska innebära att den vitesgrundande omständigheten och effekten av den inte längre föreligger.

Rätten till vite enligt Markgenomförandeaftalet, utom vad gäller vitesregleringen avseende skyddsvärda träd och skyddsvärd vegetation enligt § 14 Upplagsplats och vegetation, begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Bolagets avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

§ 25 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

§ 26 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET INOM OMRÅDET

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Området, övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Bolaget, vid äventyr av vite om 10 000 000 (tiomiljoner) kronor, att tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Markgenomförandeaftalet genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om 10 000 000 (tiomiljoner) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Bolaget träffat

Markgenomförandeavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1. Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av fastighet/del av fastighet tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Nacka kommun med 10 000 000 (tiomiljoner) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Om Området delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

Bolaget är inte skyldig att överföra förpliktelser eller utge något vite enligt ovan för det fall överlåtelse av fastighet eller del av fastighet inom Området sker till annan juridisk person inom den koncern som Bolaget ingår i, slutkonsument eller bostadsrättsförening. Bolaget ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett.

Bolagets förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet kvarstår även om Bolaget överlåter fastighet eller del av fastighet inom Området intill dess att även Markgenomförandeavtalet överlåts i sin helhet enligt § 27 Överlåtelse av markgenomförandeavtalet.

Bolaget är skyldig att senast inom fyra veckor efter det att fastighet eller del av fastighet inom Området övergått i annan ägo, informera Kommunen om överlåtelse.

Parterna är överens om att denna bestämmelse § 26 inte ska vara tillämplig på en överlåtelse av Bolaget.

§ 27 ÖVERLÅTELSE AV MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Bolaget får inte överlåta Markgenomförandeavtalet utan Kommunens skriftliga medgivande. En överlåtelse av Markgenomförandesavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Markgenomförandeavtalet.

§ 28 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 29 TVIST

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

§ 30 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

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

§ 31 LOV OCH TILLSTÅND

Det åligger Bolaget att ansöka om och bekosta de lov, tillstånd och anmälningar, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Bolaget har ansvar för inom Området.

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Orminge 60 AB

.....

.....

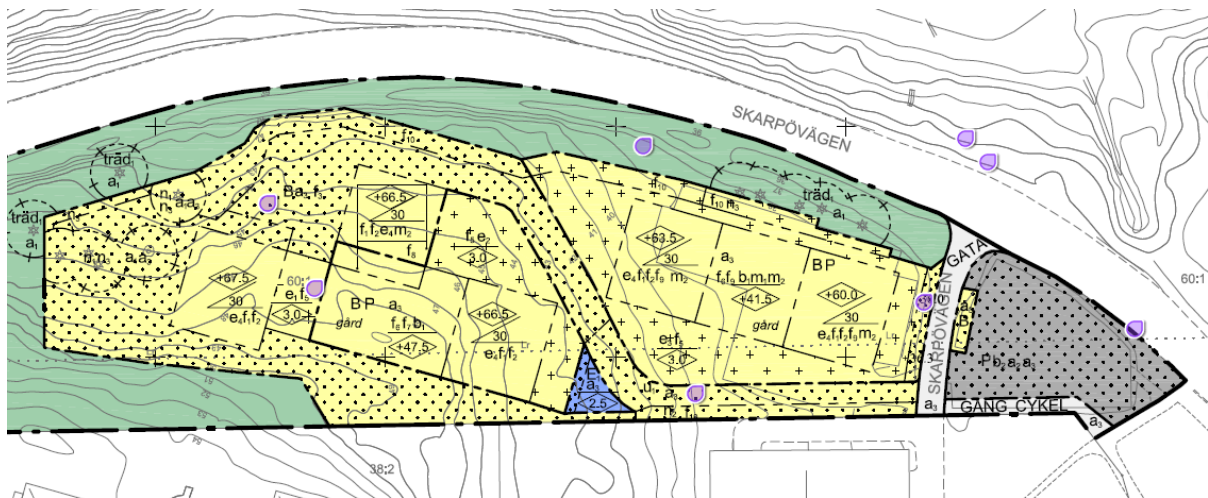
.....

.....

BILAGA 1 – OMRÅDET

Överlåtelseområde -del av fastighet Orminge 60:1

Område som ska överlåtas är det som i detaljplan KFKS 2018-00244 är planlagt som kvartersmark, skiss nedan markerat med gult och mörkgrått.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark utan beteckning gäller inom all kvartersmark. Administrativa bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA
- GÅNG
- CYKEL
- NATUR

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- P
- B
- E

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

- träd₁

Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁
- e₂
- e₃
- e₄

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁
- f₂
- f₃
- f₄
- f₅
- f₆
- f₇
- f₈
- f₉
- f₁₀

Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad. Takkupor eller takfönster får inte uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostadshus ska utföras med skifferfasad. Accentfärg på utvalda detaljer i fasad ska utföras med färgsättning enligt Ormingepaletten. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda. Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge med färgsättning enligt Ormingepaletten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,9 meter över punktprickad kvartersmark och ska ha en lägsta fri höjd på 3,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,9 meter över punktprickad kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,9 meter över korsmarkerad kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,9 meter över angiven nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Slutna fasader, garageplan och sockelväningar mot väst och norr ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Slutna fasader, garageplan och sockelväningar mot öster ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

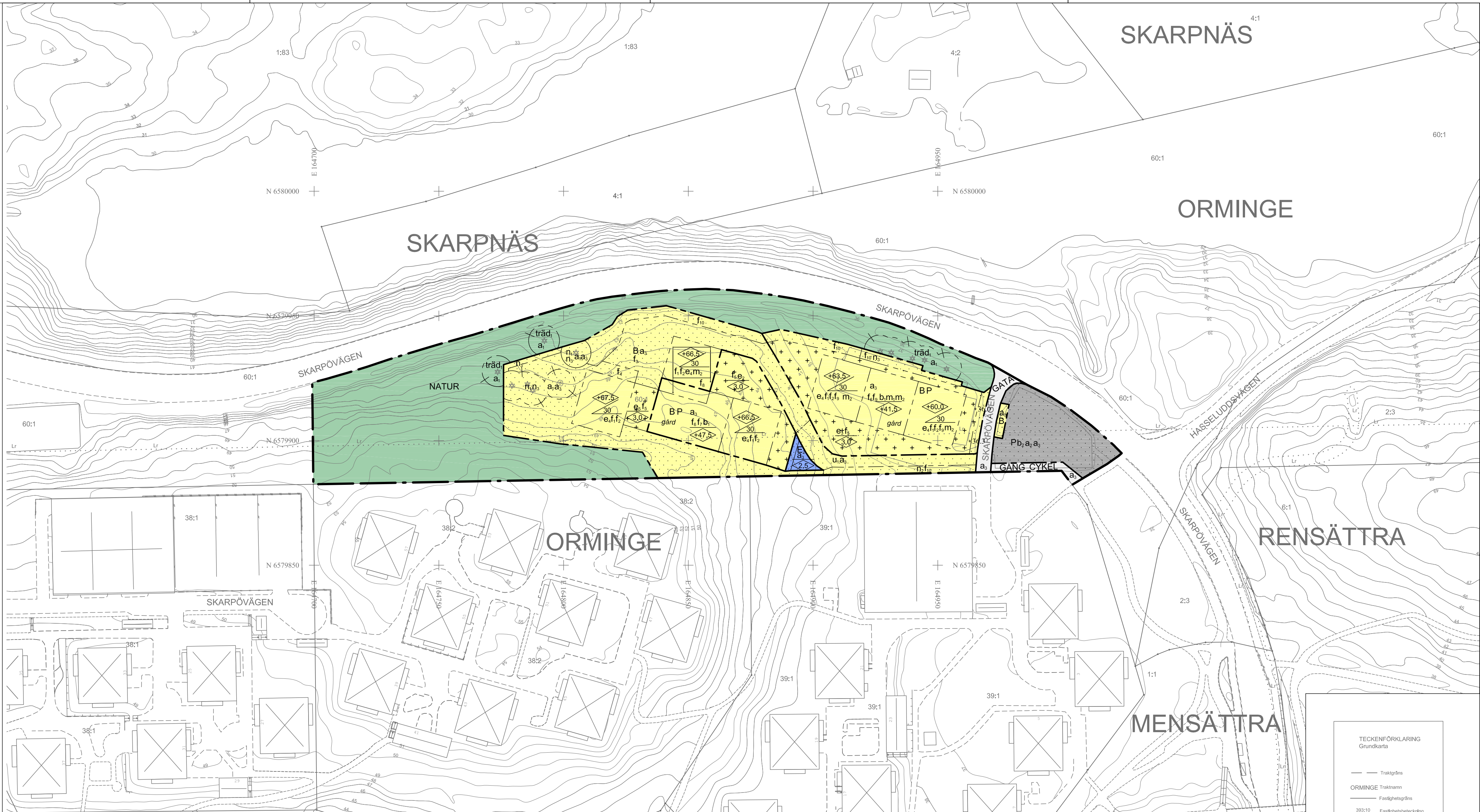
Slutna fasader, garageplan och sockelväningar mot norr och söder ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stödmur ska utformas med variation i material, struktur och/ eller kulör. Murens yta ska präglas av relief, indrag eller annan variation av struktur alternativt utföras med konstnärlig utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Största takvinkel i grader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b₁

Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,5 meter på minst 40% av egenskapsytan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



- b₂

Minst 30 % av ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁
- n₂
- n₃

Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. 4 kap. 10 §

Växtbäddar för fördröjning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Kvartersmarken ska möta omkringliggande naturmark med särskild omsorg och terränganpassning. Rötter och kronor till träd på NATUR ska skyddas från skador. 4 kap. 10 §

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.. 4 kap. 10 §

- + 0,0

Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁
- m₂

Bullerskärm får uppföras utöver angiven nockhöjd. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Inom 25 meter från Skarpövågen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövågen. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a₁
- a₂

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Marklov krävs även för marktågårdar som försämrar markens genomsläpplighet. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

- u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Strandskydd

- a₁

Strandskyddet är upphävt.. 4 kap. 17 §

ILLUSTRATION

- gård

Illustrationstext

Skala 1:1000 (A1)

Grundkarta: Pylonen
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000
Upprättad: 2025-01-08

Grundkarta upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.
Fastighetsindelningen i karta har inte rättverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

ANTAGANDEHANDLING

UPPLYSNINGAR:
Planen är påbörjad den 10 april 2018 och därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1 i Boo Nacka kommun Standardförfarande Planenheten i februari 2025, justerad i augusti 2025

Angela Jonasson Gruppchef Kristina Nitsch Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft

Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning Gestaltungsprogram

KFKS 2018-00244

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000-0167), ("**Kommunen**"), och Orminge 60 AB (org.nr. 559540-0259), ("**Bolaget**"), f n ett av Byggnadsfirman Viktor Hanson AB (org.nr. 556193-2905), ("**Viktor Hanson**"), indirekt ägt bolag, har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

nedan benämnt "**Överlåtelseavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Orminge 60:1 ("**Fastigheten**").

Kommunen har i mellan Viktor Hanson och Kommunen ingånget markanvisningsavtal av den 30 mars 2020, ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat markanvisning till Viktor Hanson för att uppföra bostadslägenheter inom ett område på Fastigheten som markerats på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har Kommunen och Viktor Hanson gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan, KFKS 2018-00244 ("**Detaljplanen**") för Området.

I markgenomförandeavtal ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("**Markgenomförandeavtalet**"), har Bolaget påtagit sig att exploatera Området i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeavtalet.

Viktor Hanson har ingått ett samarbete med Storsala Projektutveckling AB (org.nr. 559192-3957), ("**Storsala**"), och Derome BoPartner AB (org.nr 559476-6452), ("**Derome BoPartner**"), om genomförandet av projektet. Innan tillträdet av Området kommer Storsala och Derome BoPartner via bolag att inträda som ägare i Bolaget. Viktor Hanson, Storsala och Derome BoPartner är överens om att Derome BoPartners moderbolag Derome AB (org.nr. 556120-4487), ("**Derome**"), ska ställa ut borgensförbindelse avseende handpenning enligt § 5 *Köpeskillning* i Överlåtelseavtalet.

§ 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen härmed Området, markerat på bilaga 1, till Bolaget.

§ 3 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

1. kommunfullmäktige senast den 30 juni 2026 beslutar att ingå Markgenomförandeavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

2. kommunfullmäktige senast den 30 juni 2026 antar Detaljplanen för Området genom beslut som senare vinner laga kraft senast två (2) år efter detta avtals undertecknande, och
3. Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmåteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmåteriförrättning sedermera vunnit laga kraft inom två och ett halvt (2,5) år från detta avtals undertecknande. Bolaget äger dock ensidigt rätt att förlänga denna tidsfrist med sex (6) månader i taget, vid högst fem (5) tillfällen.

§ 4 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

§ 5 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Området ("**Köpeskillingen**") ska beräknas utifrån förhållandena vid Tillträdesdagen i enlighet med vad som närmare framgår nedan.

Bostad

Bolaget ska till Kommunen erlagga en köpeskillning om 9100 (NIOTUSENETTHUNDRA) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder, vilket ska erläggas för 15 000 kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Köpeskillning per kvadratmeter ljus BTA för bostäder ska regleras i enlighet med vad som anges under rubriken *Indexreglering av Köpeskillingen för bostad*.

För handel/kontor/etc

Bolaget ska till Kommunen erlagga en köpeskillning om 2800 (TVÅTUSENÅTTAHUNDRA) kronor per kvadratmeter BTA för handel/ ljus BTA för kontor/etc, vilket ska erläggas för 0 kvadratmeter BTA för handel/ ljus BTA för kontor/etc. Köpeskillning per kvadratmeter BTA för handel/ ljus BTA för kontor/etc ska inte regleras.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i [bilaga 2](#).

Indexreglering av Köpeskillingen för bostad

Viktor Hanson har i samband med Markanvisningsavtalets ingående erbjudit sig att betala priset, B 9100 (NIOTUSENETTHUNDRA) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Viktor Hanson offererade priset B i prisläge April 2019 ("**Värdetidpunkten**") och ska indexregleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Indexreglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA för bostäder på Tillträdesdagen,

B = 9100 kronor (det pris som Viktor Hanson erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder vid Värdetidpunkten),

C = senast månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom DeSO:0182C1490 som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom DeSO:0182C1490 enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

Med månatligt genomsnittspris ovan avses tre månaders glidande medelvärde.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då det inte längre var tillgängligt.

Trots det som stadgas ovan ska Köpeskillingen under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Viktor Hanson erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Kostnader som ska avräknas från Köpeskillingen

Från Köpeskillingen ska göras avdrag motsvarande (i) 4 889 330 kronor för Kommunens kostnader avseende framtagande av detaljplan, vilka tidigare fakturerats Viktor Hanson, och (ii) 13 310 000 kronor för den överenskomna kostnaden som Bolaget ska svara för avseende vägbyggnation på kvartersmark (tidigare allmän plats).

Köpeskillingen beräknas vid ingåendet av detta avtal till:

136 500 000 kr (9 100 kr/kvm ljus BTA × 15 000 kvm ljus BTA)
– 4 889 330 kr (avdrag för detaljplanekostnader)
– 13 310 000 kr (avdrag för vägbyggnation på kvartersmark)
= 118 300 670 kr

Handpenning

Bolaget ska inom 14 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft betala 11 830 067 (ELVAMILJONERÅTTAHUNDRATRETTIOTUSENSEXTIOSJU) kronor, vilket motsvarar 10 (TIO) procent av köpeskillingen beräknad utifrån förhållandena vid Överlåtelseavtalets ingående, i handpenning till Kommunen ("**Handpenning**"). Kommunen ska senast 10 dagar före beloppet förfaller till betalning ha anvisat bankkonto till vilket Handpenningen ska betalas.

Som säkerhet för överlåtelsens fullgörande har Derome AB, org.nr. 556120-4487, åtagit sig, se bilaga 3 Borgensförbindelse, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av erläggande av Handpenning. Borgensförbindelsen gäller fram till dess att Bolaget erlägger Handpenning.

Erläggande av utestående del av Köpeskillingen

Den utestående delen av Köpeskillingen ska Bolaget betala till Kommunen på Tillträdesdagen.

§ 6 REVIDERING AV KÖPESKILLINGEN

Om det eller de senast beviljade bygglov(et)/byggloven medger ett större antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/BTA handel/etc än vad Köpeskillingen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskillning erläggas. Tilläggsköpeskillningen ska utgå med 9100 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2800 kronor per kvadratmeter BTA för handel/ ljus BTA för kontor/ etc. för de antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/BTA handel/ etc som överskrider det antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/BTA handel/ etc som Köpeskillingen är beräknad utifrån. Tilläggsköpeskillning för bostäder ska regleras enligt vad som anges ovan under § 5 Köpeskillning under rubriken *Indexreglering för Köpeskillning för bostad* fram till och med dagen för Tilläggsköpeskillningens erläggande. Tilläggsköpeskillning ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om Köpeskillingen ännu inte erlagts, det senare datum som Köpeskillingen enligt ovan erläggs.

Om det eller de senast beviljade bygglov(et)/byggloven medger ett lägre antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/BTA handel/etc än vad Köpeskillingen är beräknad utifrån, ska justering av Köpeskillingen ske förutsatt att bygglovsbeslutet/bygglovsbesluten innebär att ytterligare köpeskillingsgrundande byggrätt enligt Detaljplanen inte återstår att nyttja. Köpeskillingen ska justeras med belopp motsvarande 9100 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 800 kronor per kvadratmeter BTA för handel/ljus BTA för kontor/ etc för de antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/BTA handel/ etc som understiger det antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/BTA handel/ etc som Köpeskillingen är beräknad utifrån. Återbetalning ska också göras av det indexreglerade belopp som hänförs till den justerade köpeskillningen enligt vad som anges ovan under § 5 Köpeskillning om *Indexreglering för Köpeskillning för bostad*. Återbetalning ska göras till Bolaget senast 30 dagar efter att det eller de senast beviljade bygglov(et)/byggloven har vunnit laga kraft. Om Köpeskillingen ännu inte erlagts vid den tidpunkten, ska Köpeskillingen beräknas utifrån byggrätten i det eller de senast beviljade bygglov(et)/byggloven.

§ 7 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 5 ovan.

§ 8 KOMMUNENS GARANTIER OCH OMRÅDETS SKICK

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Kommunen att:

- a) Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och har full rätt att förfoga över Området.
- b) Kommunen garanterar att Området vid tillträdet är fritt från pantbrev, inteckningar eller andra säkerhetsbelastningar.
- c) Det inte finns några förelägganden, pågående tillsynsärenden, eller andra beslut eller åtgärder från domstol eller myndighet som begränsar användningen av Området, medför skyldighet till sanering eller annan kostnad (med undantag för att Parterna är införstådda med att sanering av en mindre del av Området kan bli nödvändig, och att Kommunen i enlighet med § 12 i Markgenomförandeaftalet ansvarar för att sådan sanering utförs och bekostas, oavsett om saneringen utförs av Kommunen eller av Bolaget på uppdrag av Kommunen) och

- d) Kommunen inte är part i någon domstolstvist eller skiljetvist rörande den del av Fastigheten som ska överlåtas.
- e) Området är, såvitt Kommunen känner till, fri från markföreningar som kan medföra skyldighet till undersökning eller sanering enligt miljöbalken eller annan författning, med undantag för den eventuella sanering som Parterna särskilt reglerat i § 12 i Markgenomförandeavtalet.
- f) Det inte finns några kända avtalsförhållanden, servitut, nyttjanderätter, arrenden eller andra begränsade rättigheter belastande Området, annat än vad som framgår av fastighetsregistret eller som särskilt angivits i detta avtal.

Bolaget är införstådd med att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av Områdets utformning berättigar inte Bolaget rätt till avdrag på Köpeskillingen med undantag för att Köpeskillingen kan komma att justeras uppåt eller nedåt med anledning av antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/BTA handel/ etc som medges i bygglovet och Detaljplanen enligt 6 § *Revidering av köpeskillingen*.

Kommunen överlåter Området i befintligt skick på Tillträdesdagen till Bolaget.

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Området och beretts tillfälle att undersöka och besiktiga Området. Bolaget har fått del av information avseende Området och parterna är överens om att Kommunen har fullgjort sin upplysningsplikt. Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området utöver vad som framgår av punkterna a-f, varken explicit eller implicit, och Bolaget har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området utöver vad som framgår av detta avtal. Bolaget har förklarat sig vara medveten om att Området kan vara behäftat med fel eller brister och att Bolaget godtar Områdets skick.

Bolaget friskriver Kommunen från allt ansvar för eventuella fel och brister i Området, av slag det än må vara, inklusive såväl fel enligt lag eller annan grund, rättsliga fel, rådighetsfel, faktiska fel som dolda fel, utöver vad som följer av uttryckliga garantier i detta avtal. Kommunen svarar dock fortfarande för fel om hänför sig till markföreningar som påträffas i samband med den i Markgenomförandeavtalet överenskomna exploateringen och som uppkommit före Bolagets tillträde till Området i enlighet med vad som reglerats i § 12 i Markgenomförandeavtalet.

§ 9 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,

- b) verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital på Tillträdesdagen för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 10 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta nödvändiga servitut inom Området avseende anläggande och drift av nätstation enligt detaljplanekarta.

§ 11 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Området utan Bolagets skriftliga godkännande.

Den infartsparkering som vid detta avtals ingående upptar del av Området kommer Kommunen att bibehålla fram till Tillträdesdagen.

§ 12 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 13 TVIST

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Orminge 60 AB

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Området

Bilaga 2 Definition av ljus BTA

Bilaga 3 Borgensförbindelse

Överlåtelseområde -del av fastighet Orminge 60:1

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

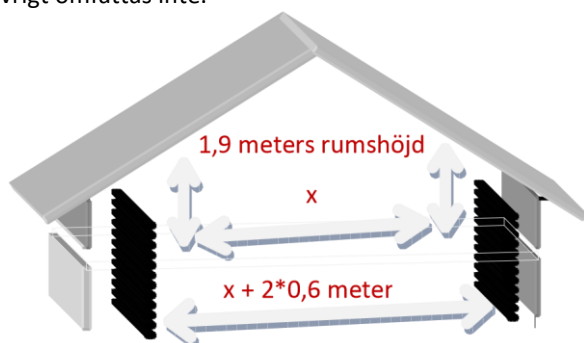
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är 100 % inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



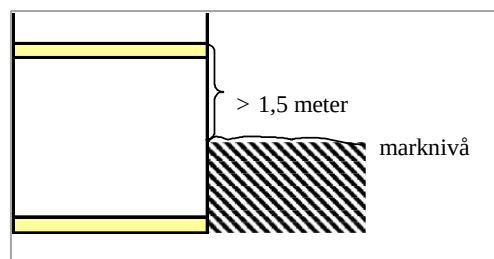
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

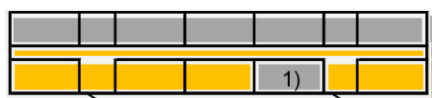
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

Borgensförbindelse (bilaga 3)

1. Parter

Borgensman:

Derome AB, org.nr 556120–4487, ("Borgensmannen")

Huvudgäldenär:

Orminge 60 AB, org.nr. 559540–0259 ("Bolaget")

Borgenär:

Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("Borgenär")

2. Bakgrund

Bolaget och Nacka kommun har gemensamt ingått avtal kring utveckling av stadsbyggnadsprojektet "Pylonen" inom Orminge, Nacka kommun.

Bolaget och Borgenären har ingått ett avtal om överlåtelse av fastighet ("Avtalet"). Denna borgensförbindelse utgör en bilaga till Avtalet. Som säkerhet för Bolagets fullgörande av skyldigheten att erlägga handpenning enligt Avtalet har Borgensmannen åtagit sig att ingå denna borgensförbindelse.

3. Åtagande

Borgensmannen åtar sig härmed, såsom för egen skuld (proprieborgen) och solidariskt med Bolaget, att gentemot Borgenären svara för rätta fullgörandet av Bolagets skyldighet att erlägga handpenning enligt ovan nämnda Avtal.

4. Giltighetstid

Denna borgensförbindelse gäller fram till dess att Bolaget fullgjort sin skyldighet att erlägga handpenning enligt Avtalet.

Borgensmannen har dock rätt att frånträda denna borgensförbindelse i samband med ägarbyte i Bolaget, under förutsättning att Borgenären skriftligen godkänner den nya borgensmannen.

5. Tillämplig lag och tvister

Denna borgensförbindelse regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av denna förbindelse ska avgöras av allmän domstol på Borgenärens hemort som första instans.

Ort och datum: _____

För Derome AB

För Derome AB

Gestaltningsprogram

Pylonen, del av Orminge 60:1, Nacka.

Riktlinjer för utformning av plats och bebyggelse

Underlag till detaljplan för Pylonen



Inledning

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1 i Nacka.

Gestaltningens syfte är att ligga till grund för detaljplanen men även ett underlag till exploateringsavtalet. Detaljplanen syftar till att bestämma förutsättningarna för byggnation på den aktuella fastigheten och skall sätta de grundläggande spelreglerna för fortsatt arbete med byggnadernas utformning, dess volymer, höjder och gestaltning.

Gestaltningens programmet utvecklar och förtydligar även detaljplanens och projektets ambitioner och utgör underlag för övriga planhandlingar samt för fortsatt projektering.

Handlingen redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen, ambitionsnivå för fortsatt bearbetning och genomförande.

Gestaltningens programmet har satts samman av Nacka kommun i samarbete med berörda aktörer och arkitekter.

Illustrationsmaterial för bebyggelsen är framtaget av Arkitema.

Pylonen är tänkt att innehålla bostäder.

Aktörer inom planområdet



Arkitema ..

Platsen och dess omgivning

Planområdet för Pylonen ligger på en höjd med vacker utsikt över Myrsjön och det planerade naturreservatet. I direkt anslutning till tomten ligger befintlig bebyggelse från 1960-talet.

Norr om platsen går Skarpövägen som är en sekundärled för farligt gods, vilket innebär att ett minsta avstånd för bostadsbebyggelse på 15 meter behövs.

Området påverkas av buller från trafik på Skarpövägen.

Markens beskaffenhet är tunna jordar samt inslag av berg i dagen. Uppvuxna träd finns och utgörs i huvudsak av barrträd samt i mindre omfattning blandade lövträd.

Historik och vision – Orminge

Orminge planerades under slutet av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Området är tidstypiskt med uppdelning i zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen och domineras idag av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader.

I stadsutvecklingsprojektet Orminge centrum har följande mål för framtidens Orminge centrum tagits fram:

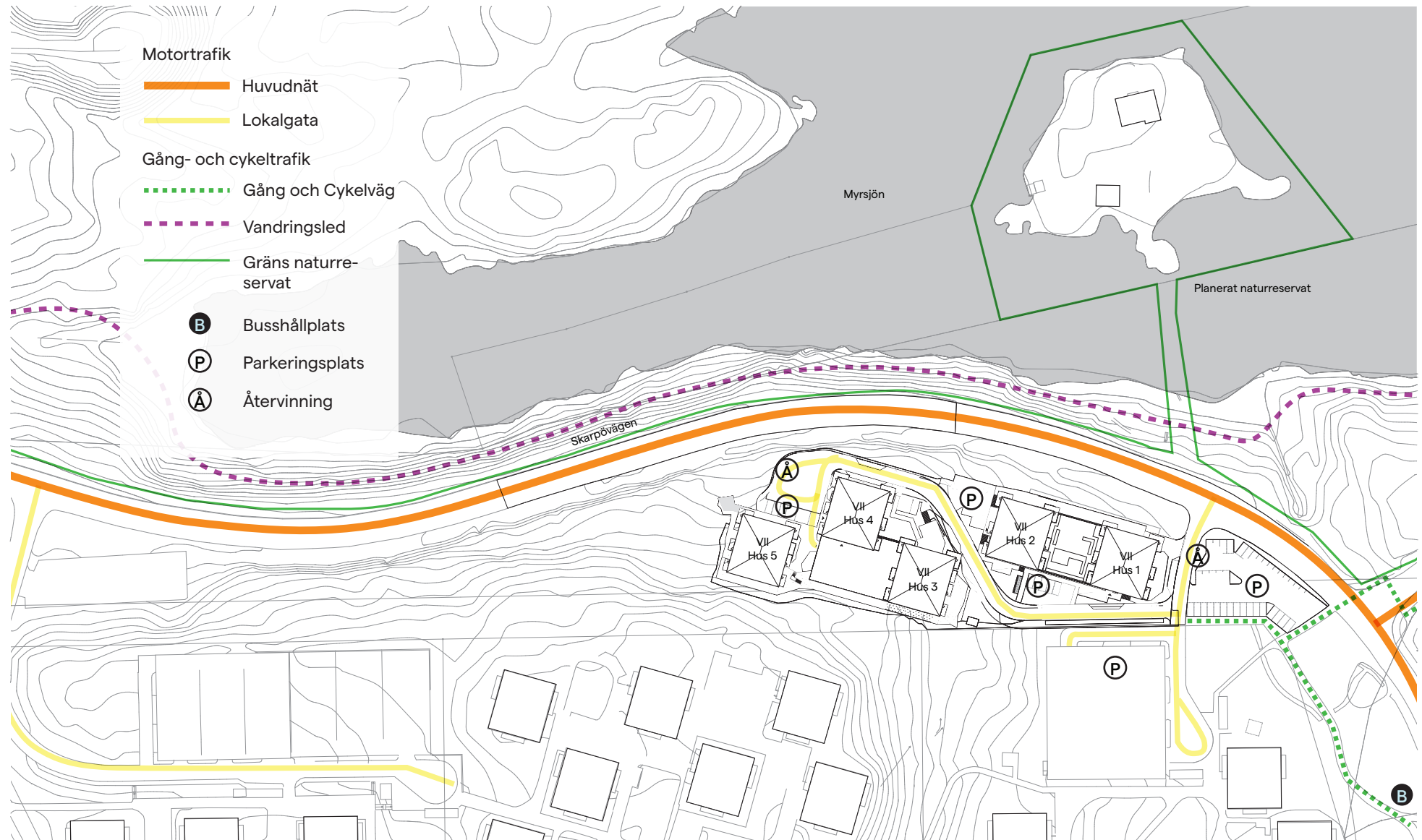
- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Strategier

Programförslaget utgår från strategier som tillsammans med föreslagna åtgärder kan medföra att målen nås:

- Förstärk sambanden och attraktionskraften
- Funktionsblandning
- Förtätning
- Förnyelse
- Försköning

Illustrationsplan med kommande rörelseflöden och trafik



Gestaltning

Visionen är att tillföra en ny årsring i Orminges bebyggelse.

Förslagets bebyggelse anpassar sig i orientering och struktur till omkringsliggande hus. I den södra delen tillåts så mycket som möjligt av befintlig natur vara orörd och här får gårdarna en vildare karaktär med bergknallar och befintliga träd. Den gröna karaktären från omgivningen får sippra ner genom det nya området.

Bebyggelsestruktur

Förslaget utgår från närområdets bebyggelsestruktur med punkthus i park. De nya byggnadernas fotavtryck är detsamma som den befintliga bebyggelsens. Avstånden mellan husen känns också igen i den befintliga strukturen och förslaget är alltså en förlängning av den rådande bebyggelsetypen. Denna kännetecknas av tydliga rätblock med utanpåliggande balkonger.

Förslaget består av fem punkthus med sju våningar och ibland även suterräng/källare. Tack vare den varierande terrängen står husen på olika nivåer. Husen grupperar sig i två klungor runt två gröna, planterade gårdar för umgänge och lek. Dessa fungerar som lugna platser för utevistelse. Träd kan finnas i planteringslådor. Under gårdarna finns parkeringsgarage i suterräng.

Offentliga rum/gatan

Angöring sker från Skarpövägen och vidare in i området från en gata mellan byggnaderna. På så vis skapas ett tydligt, mer spännande och centralt gaturum med bebyggelse på båda sidorna. Precis som husen anpassar sig gatan till terrängens höjdförutsättningar. Ljusa och välkomnande entréer till bostadshusen tillsammans med levande bottenvåningar och de gröna gårdarna däremellan samverkar till ett levande och tryggt gaturum – dag som kväll, sommar som vinter.

Målet är att bevara så mycket orörd mark som möjligt mellan husen. Parkeringen sprids därför ut och ligger i garage och markparkering.

För att vidmakthålla och stärka spridningssambanden genom området arbetar vi med en medveten vegetationsgestaltning. Inhemskt växtmaterial med anpassad proveniens kommer användas. Företrädesvis kommer ek och tall att användas men även andra träarter som sälg, rönn, oxel, al, fågelbär, hagtorn osv. Även blommande och bärande buskar kommer användas så att vi uppnår en hög biodiversitet och en bra miljö för pollinerande insekter och bärätande fåglar och mindre djur. Exempel på buskar är rosor, en, vildapel, olvon, hassel och slån.

Markparkeringen föreslås delvis vara ytor med beläggning av armerat gräs, varvat med lummiga träd.

I området planeras en utsiktsplats, ett upphöjt trädäck med bänkar nära befintliga träd. Platsen nås via en spång och en trappa.

Den nya vägen är det nya områdets entré.

Bebyggelse, sammanhang och karaktär

Området karaktäriseras av natur inpå knuten och fri rörelse mellan husen. Här kan människor av olika åldrar vistas och mötas. Gårdarna rymmer odling, grillplats och lekutrustning och möjliggör skyddad lek och utevistelse för barn. I kombination med ett gemensamt utegym och en utsiktsplats skapas förutsättningar för kvartersanda och granngemenskap.

Gestaltningen präglas av ett modernt och enkelt uttryck med sunda och miljövänliga material som dels anpassar sig till naturen, dels samspelar med befintlig bebyggelses material och färgsättning. De material vi valt har en råhet och enkelhet som knyter an till exempelvis betongen som fasadmaterial i området.

Stor vikt har lagts vid att så många lägenheter som möjligt får ta del av den vackra utsikten.

Förslaget innehåller cirka 40 lägenheter per hus, i storlekar från 1 till 4 rok. Spridningen i lägenhetsstorlekar tillåter olika typer av hushåll och familjekonstellationer att bo i området.

Lägenheterna har balkonger eller uteplatser och tillgång till den gemensamma gården för utevistelse. Djup på balkongplattan är 1,8 meter.

Genom att förlägga fläktrum till vinden kan entrévåningarna innehålla en stor andel bostäder och på så sätt ge liv och trygghet till gatan och mellanrummen mellan husen.

Det till skapas p-platser både i garage som markparkering, samt besöksparkering längs med gatan. Cykelparkering sker i gårdshus och på förgårdsmark framför husen. En del av cykelparkeringsplatserna planeras vara moderna, låsbara boxar.

Sophantering sker med sopkassuner.

Utemiljön för de boende gestaltas med välkomnande förplatser vid entréer till trapphusen. Cykelparkeringen stödjer rumsbildningarna vid platserna. Gårdarna på bjälklag komponeras med planteringar som dels stödjer biodiversitet i området och dels fungerar för fördröjning och rening av dagvatten. Gårdarna får odlingslådor för de boende, lekplatser och sociala ytor för utevistelse.

Materialpalett, detaljer och kulörer

Husen har inspirerats av den nära naturen och gestaltas för att fint smälta in i denna. Med vackra skiftande skifferfasader kommer husen att få varierade toner och nyanser, precis som skiftningarna och variationerna hos naturen runtomkring. Skiffer för ner ljus tack vare sin reflekterande yta och syftet med fasadernas utformning är att skapa helhetsverkan.

Takmaterialet är plåt i kulör som harmoniserar med skifferns kulör. Enligt tradition i Orminge används en accentkulör på fönster och dörrar med syftet att behålla det arkitektoniska greppet och relatera till Ormingepaletten.



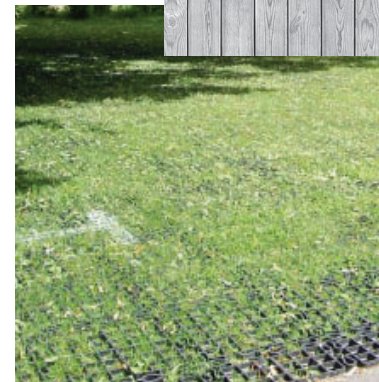
Material gårdar



Sedum kan täcka gårdshusens tak



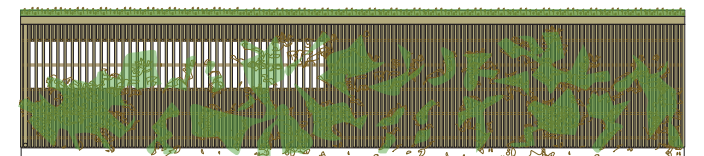
Träpanel för gårdshus



Armerat gräs för parkeringsplatser



Vägräcke



Gårdshus cykelskjul

Material hus



Accentkulör fönster & fönsterbleck



Träpanel entréer

Trätrall uteplatser



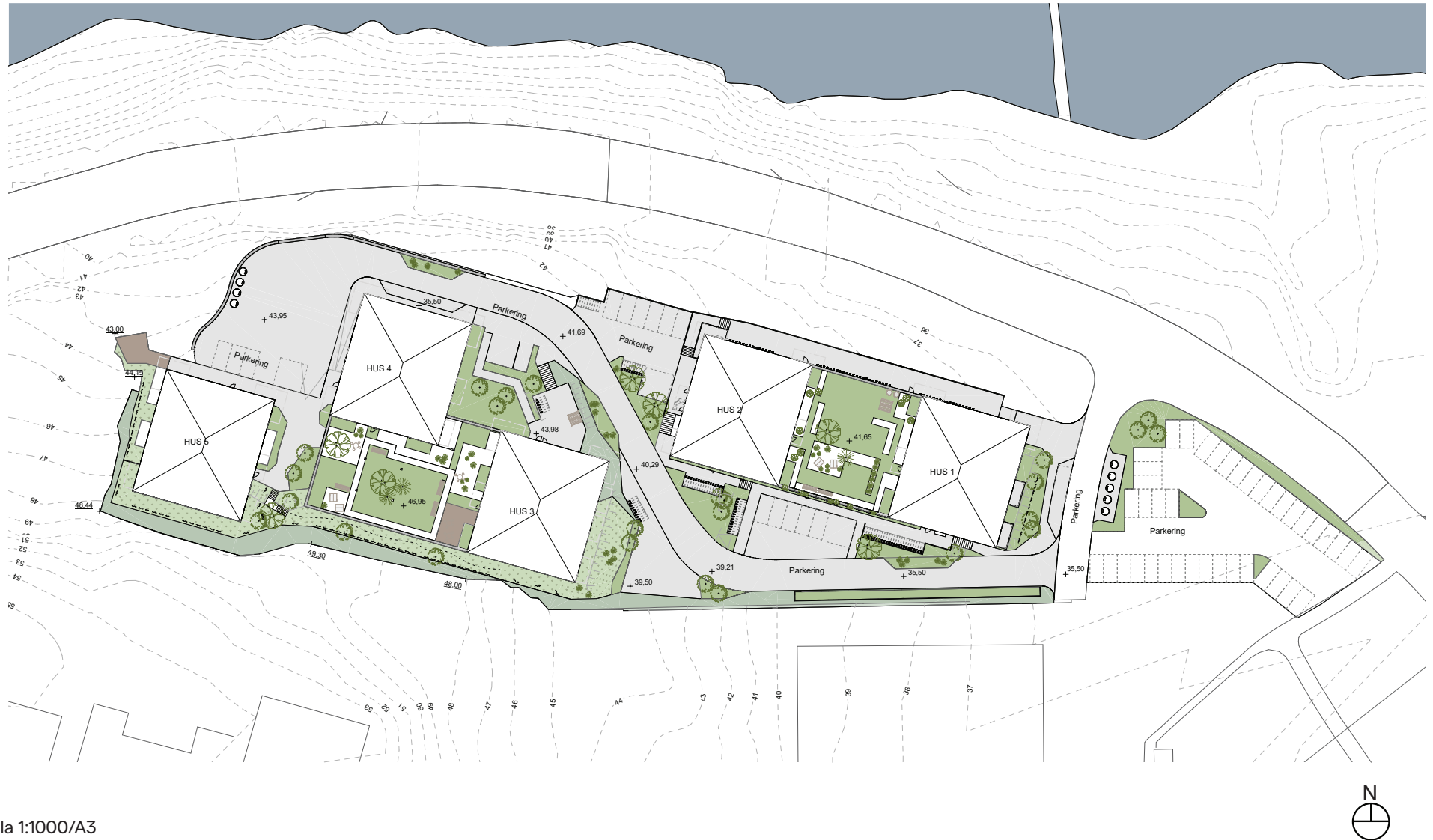
Skifferfasad, i varmt skiftande färger



Tak, takavvattning & balkongräcke,
grafitgrå



Situationsplan



Skala 1:1000/A3

2025-06-03



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

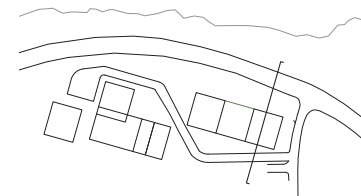
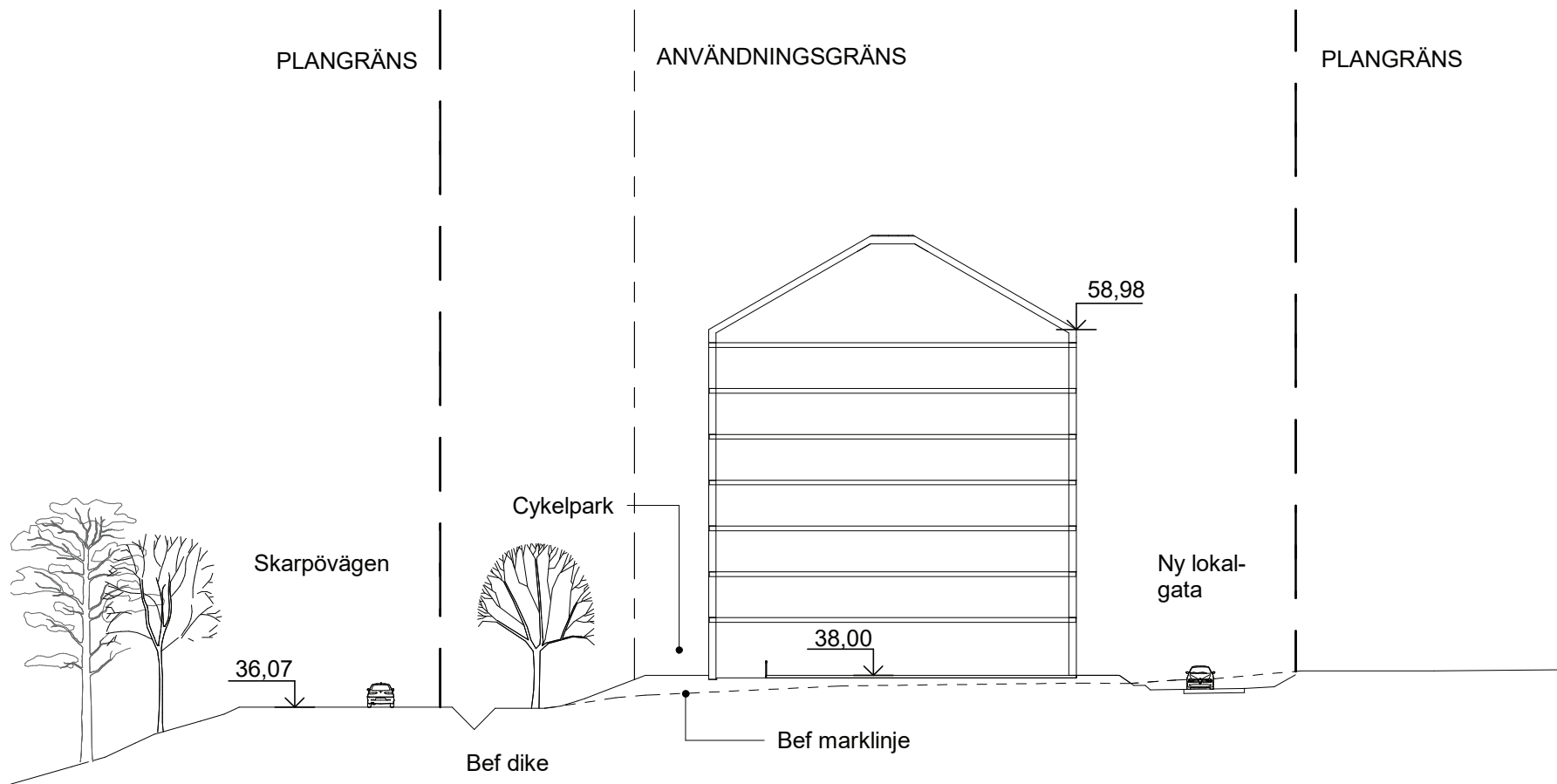
Fasader



FASAD MOT SÖDER



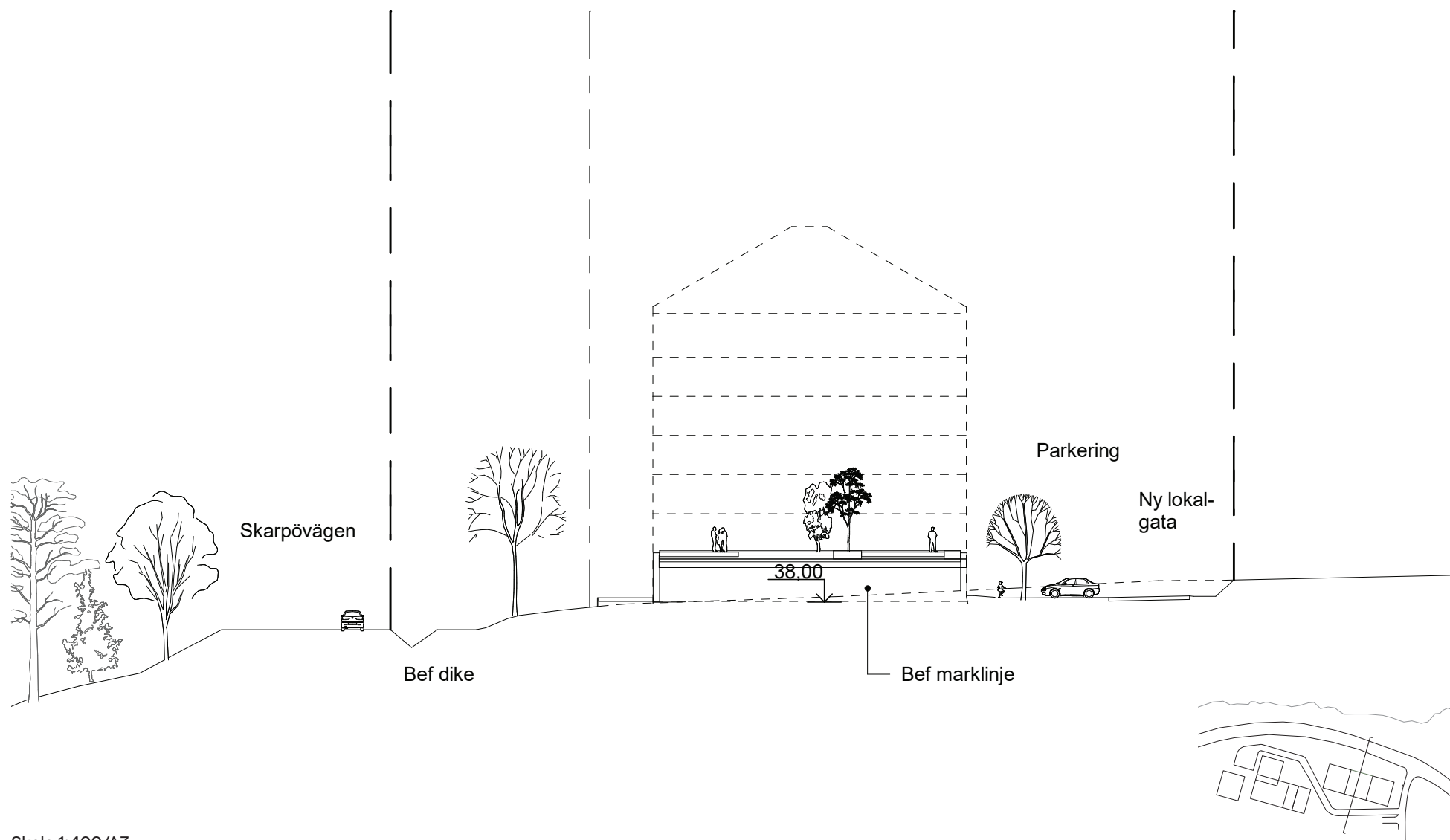
FASAD MOT ÖSTER



Skala 1:400/A3

2025-06-03

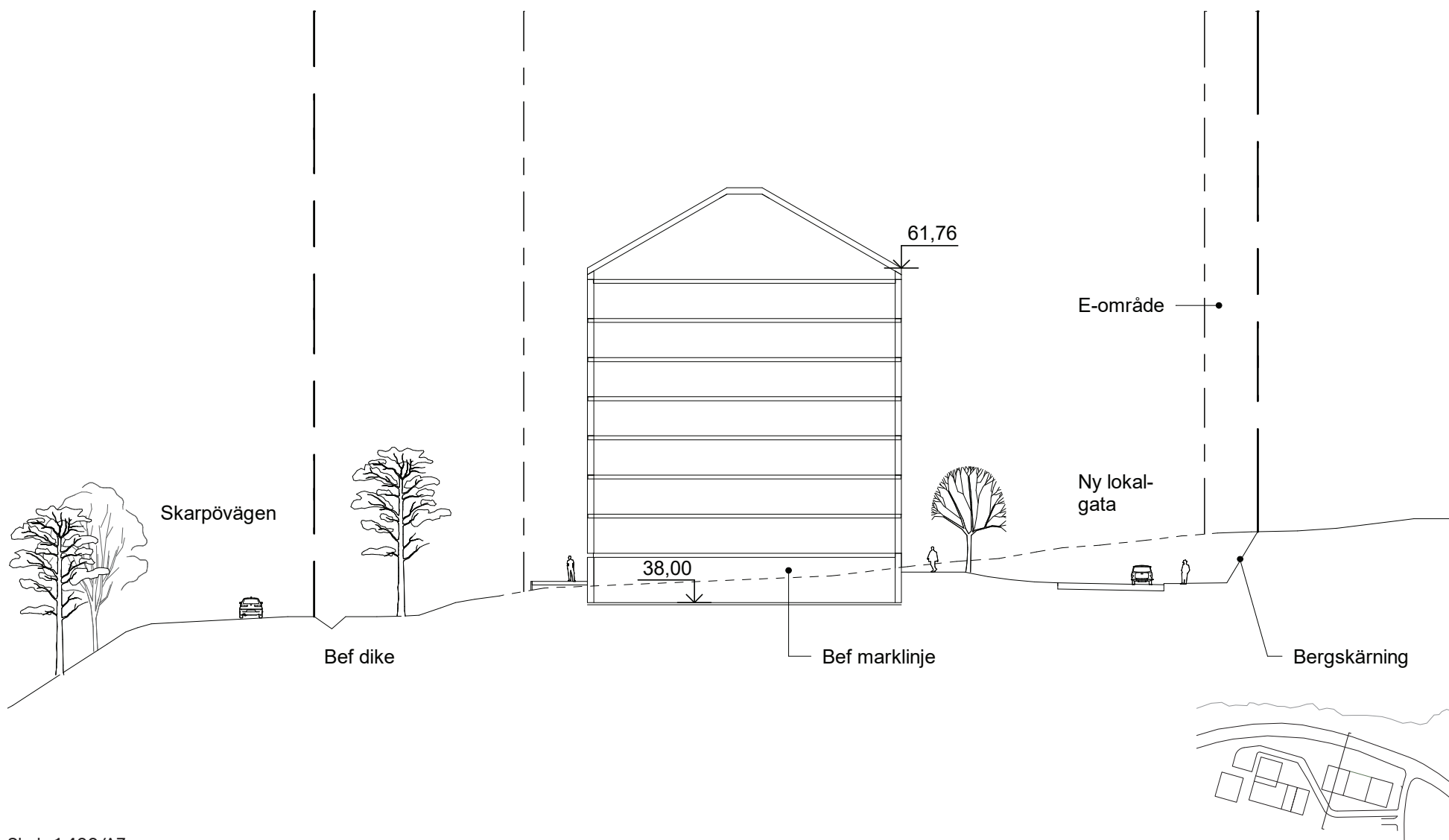
Sektion A-A 12



Skala 1:400/A3

2025-06-03

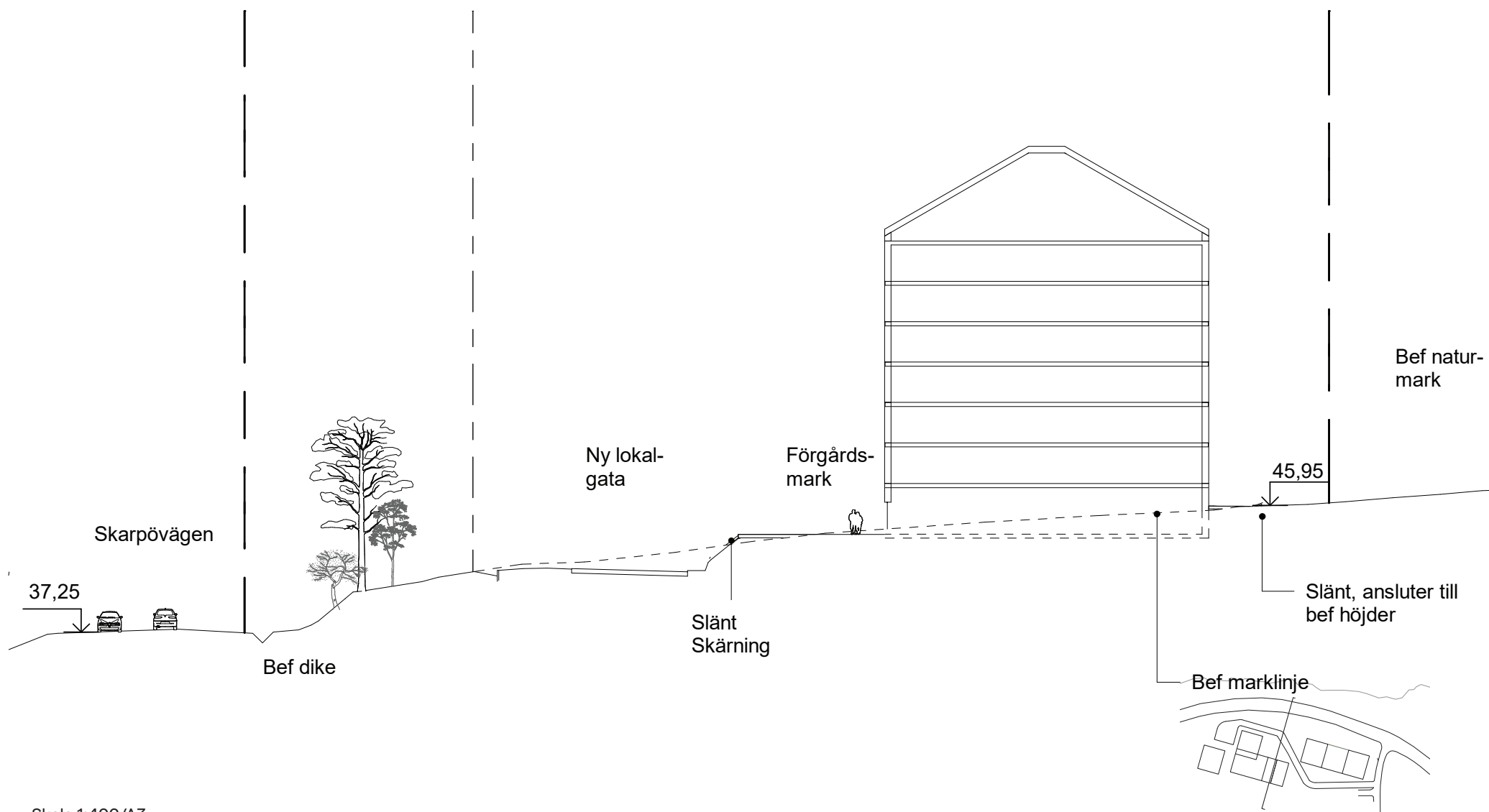
Sektion B-B 13



Skala 1:400/A3

2025-06-03

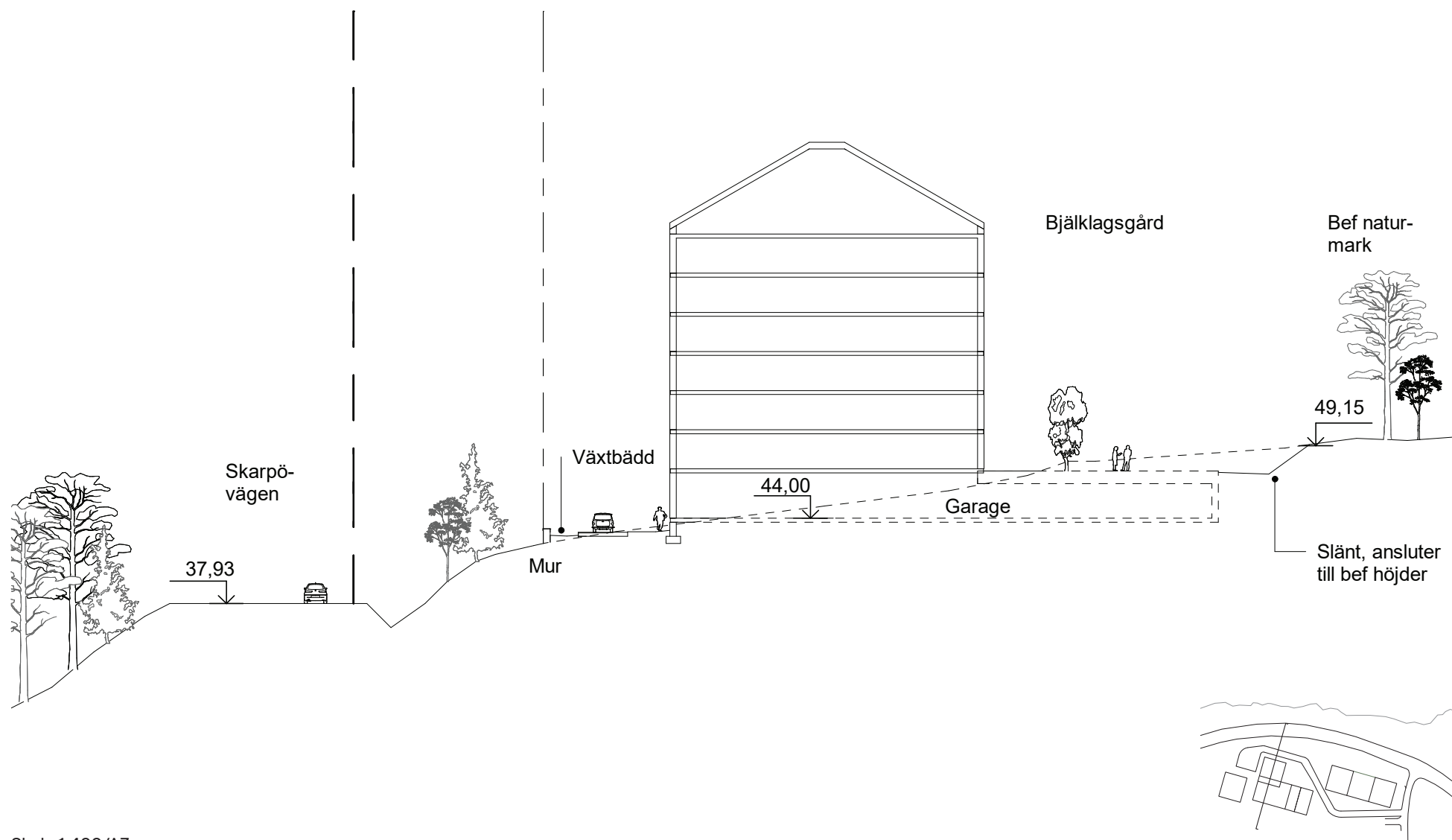
Sektion C-C 14



Skala 1:400/A3

2025-06-03

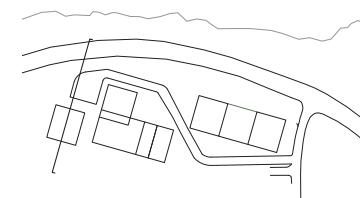
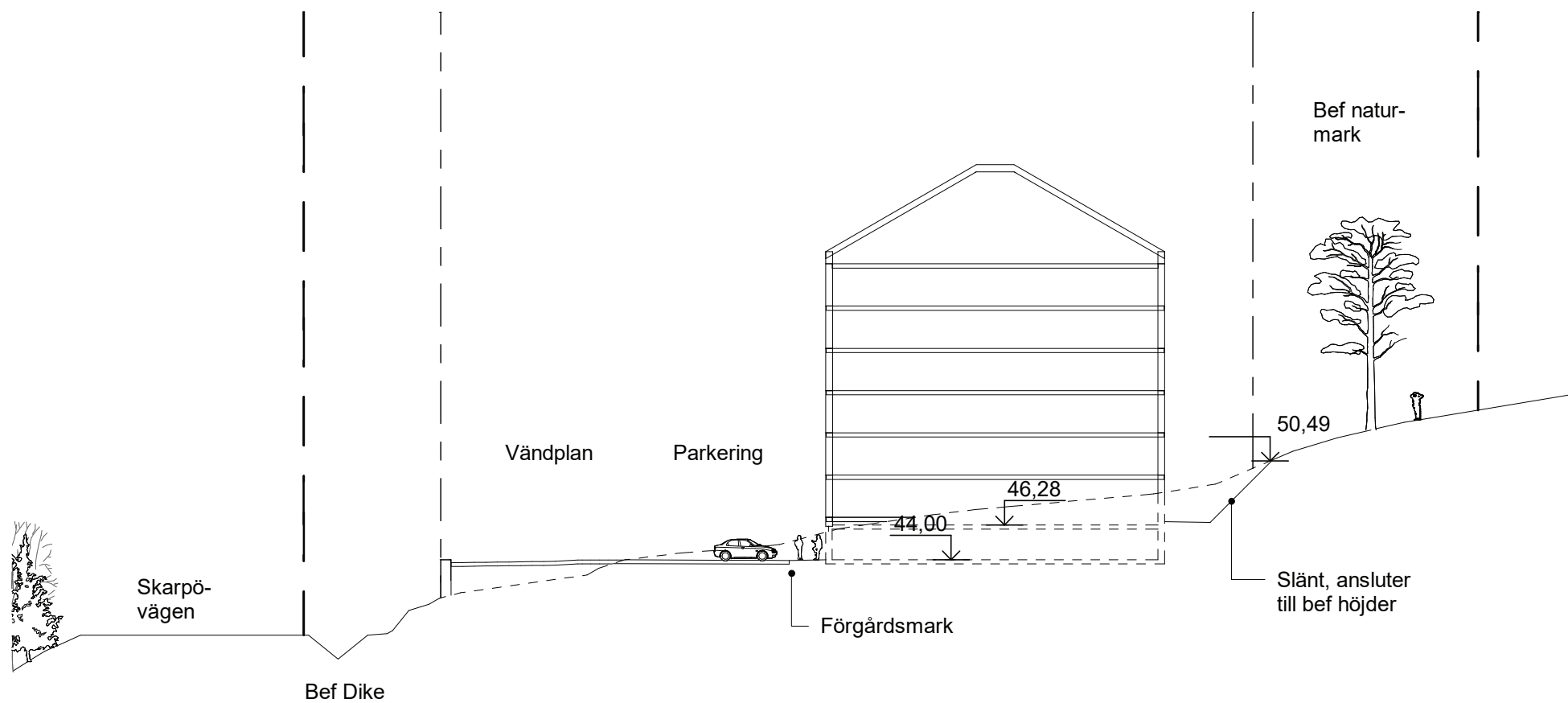
Sektion D-D 15



Skala 1:400/A3

2025-06-03

Sektion E-E 16



Skala 1:400/A3

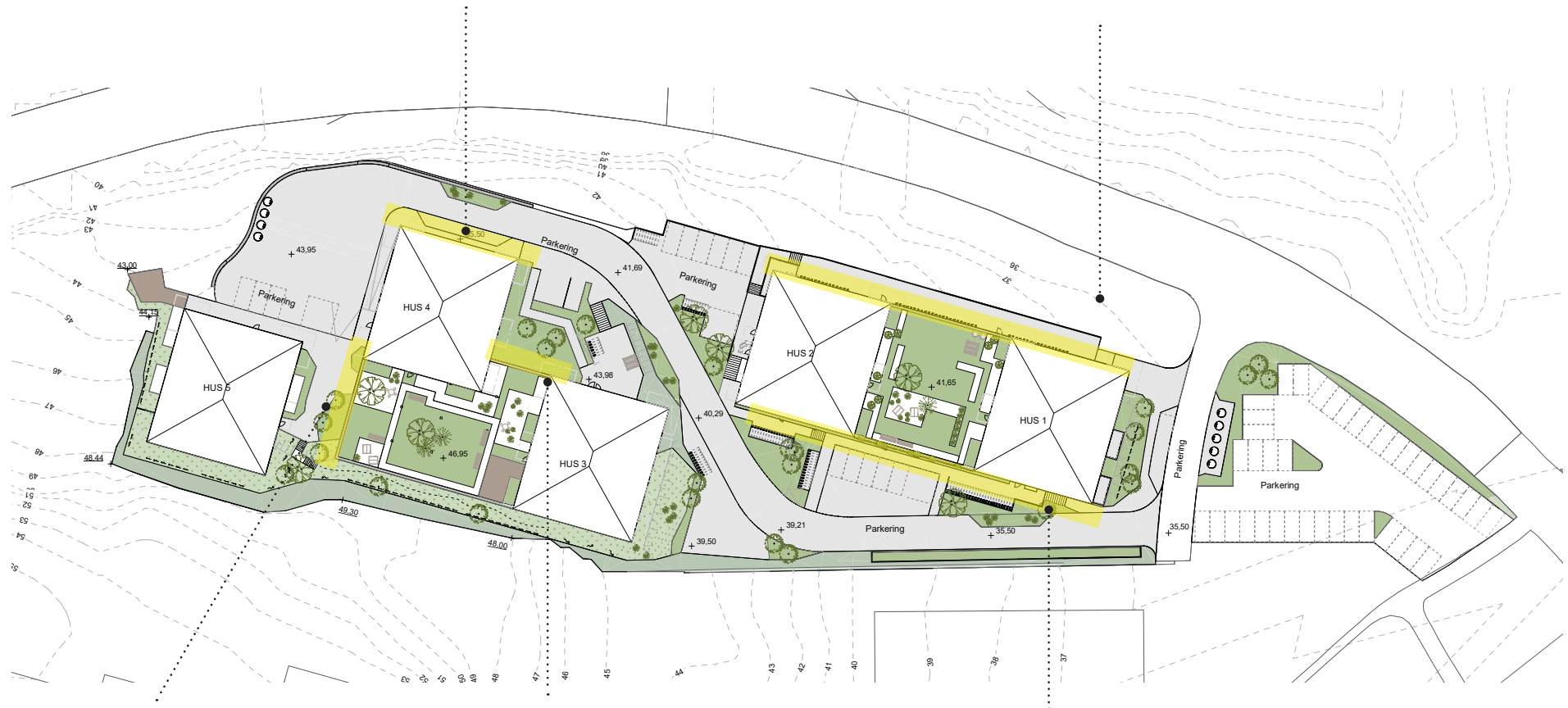
2025-06-03

Sektion F-F 17

Situationsplan slutna fasader

Sluten fasad mot norr - kan bekläs med växter

Sluten fasad mot norr - ges liv genom möblering av cykelställ framför fasaden



Sluten fasad mot väst - kan bekläs med växter

Sluten fasad mot norr - yttervägg mot garage av stenmaterial så som betong. Kan perforeras med exempelvis glas för att reflektera och släppa igenom ljus och på så sätt kännas mindre sluten

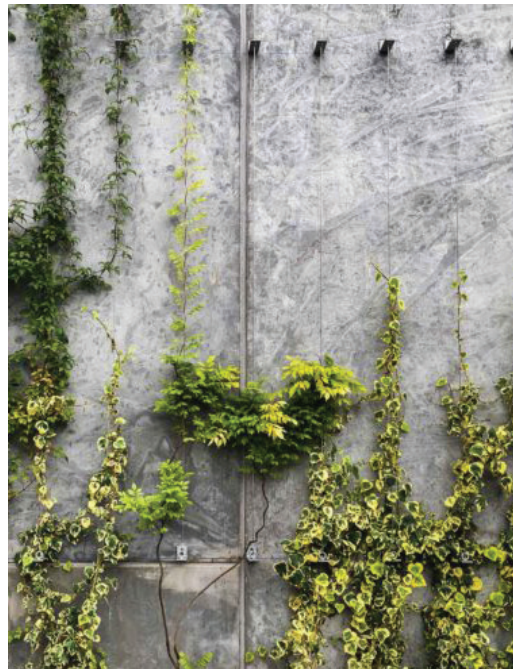
Sluten fasad mot söder - kräver omsorgsfull utformning av detaljer, exempelvis armaturer, belysning, detaljering av fasadmateriäl i mötet mot marken och glas i entrédörrar. Kan bekläs med växtlighet för att upplevas mer livfull



Exempel på växtlighet



Insektshotell eller andra
biodiversitetsfrämjande åtgärder



Växtlighet på vajer



Växtlighet på fasad med struktur

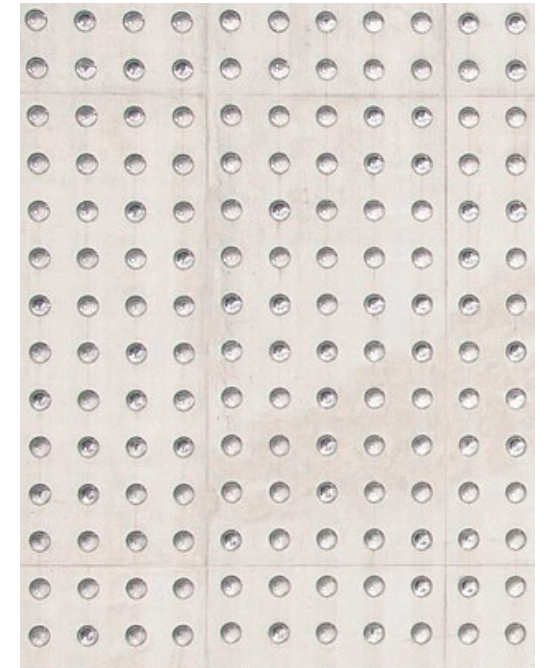
Exempel på detaljer



Utsmyckning med armaturer som också kan belysa fasaden i mörker. Detaljering i dörrar så som glasning etc

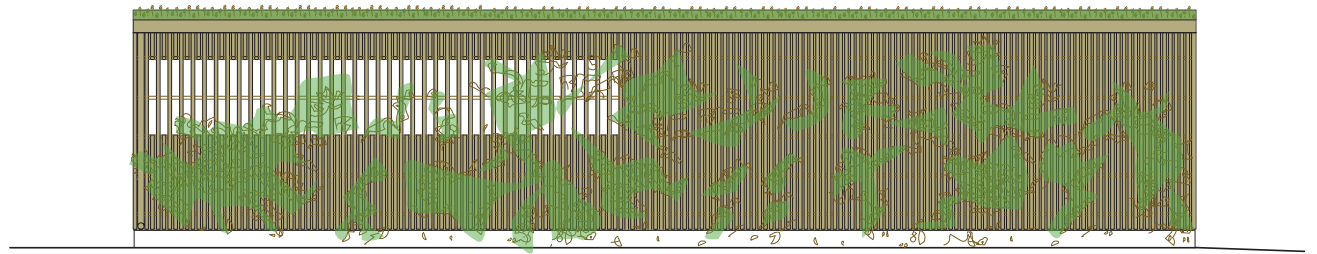


Livfullhet genom medveten utformning av skifferfasad - tex genom större skifferplattor i sockel och omsorgsfullt utförda detaljer mot mark. Skiffer som sätts som en fjällpanel ger skuggverkan. Detta gör fasaden vacker och fin att röra sig längs med



Betongfasad dekorerad med glas, kan reflektera eller släppa igenom ljus

Exempel på utformning av cykelställ



Cykelställ med tak och växtlighet
möblerar ytor framför slutna fasader

Solstudie 21 mars

kl 9.00



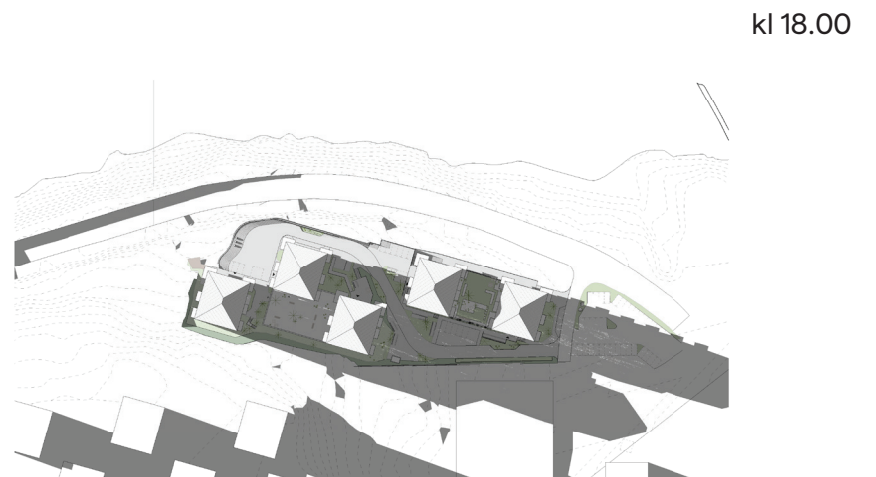
kl 12.00



kl 15.00



Solstudie 21 juni







Utförandebeskrivning Projekt Pylonen

Nacka kommun utför och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom projektet. Dessa består av utbyggnad av upprustning av infarten till området (ca 40 meter körbana) och byggnation av gång- och cykelväg i anslutning till parkeringsytan (ca 45 meter gångbana).

Förutsättningar för att kunna genomföra planen är att framtagna detaljplan vinner laga kraft, att fastighetsbildning genomförs och att markgenomförandeavtal tecknas med utsedd exploatör samt eventuellt behov av sanering av fyllnadsmassor.



De allmänna anläggningarna som ska projekteras och byggas ut av kommunen är

- upprustning av infarten från Skarpövägen in till området inklusive VA-ledningar som ansluter till kvartersmark (östra delen av planområdet)
- temporär infart jämte infart för åtkomst till garage under pågående produktion
- byggnation av ny gång- och cykelväg i anslutning till parkeringsytan som knyter an till befintligt stråk (östra delen av planområdet)

Upprustning av infarten samt byggnation av gång och cykelväg sker i två etapper. Första etappen sker före eller i samband med utbyggnaden av kvartersmarken och avser grovplanering/förstärkning av infarten inklusive VA-arbeten samt temporär infart för närboende. Planering av arbeten samt etableringsytor sker i samordning med exploatör. Etapp två utförs efter det att byggnation av kvartersmark är klar och består av finplanering av infarten. Ny gång- och cykelväg kan utföras antingen i etapp ett eller två.

MILJÖKONTRAKT MILJÖÅTGÄRDER FÖR PROJEKT I DETALJPLANEOMRÅDET PYLONEN

2022-06-30

Innehåll

1.	Bakgrund	2
2.	Redovisning	2
3.	Miljöåtgärder för driftskedet.....	2
4.	Miljökrav i byggskedet	5
1.	Exploatörens miljöarbete.....	5
1.1.	Miljöledning i exploatörens verksamhet	5
1.2.	Miljöplan för entreprenaden	5
1.3.	Miljöolyckor och avvikelser	6
1.4.	Uppföljning, kontroll och granskning	6
1.4.1.	Exploatörens egenkontroll.....	6
1.4.2.	Miljöronder	6
1.4.3.	Revisioner	7
1.5.	Redovisning och rapportering	7
2.	Skydd för kringboende, verksamheter och trafikanter.....	7
3.	Kommunikation och hantering av klagomål	7
4.	Fordon och arbetsmaskiner	7
4.1.	Drivmedel	7
4.2.	Fordon och arbetsmaskiner	8
5.	Kemiska produkter, varor och material	9
5.1.	Innehåll av farliga ämnen	9
5.2.	Dokumentation av kemiska produkter, varor och material.....	9
5.3.	Förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, mm.....	10
6.	Resurser och avfall	11
6.1.	Resursoptimering och förebyggande av avfall	11
6.2.	Sortering av avfall	11

7.	Luft- och ljusföroreningar.....	13
8.	Jord- och bergmassor.....	13
8.1.	Planering av masshantering	13
8.2.	Påträffande av oförutsedda föroreningar	13

1. Bakgrund

Detta är en avtalsbilaga till det avtal som tecknas mellan kommunen och exploatör i samband med exploateringsprojekt (principöverenskommelse-exploateringsavtal, markanvisningsavtal-markgenomförandeavtal). Utifrån de strategiska beslut som tagits inom Nacka kommun (Strategi för miljö- och klimatambitioner, miljöprogrammet med lokala miljömål, program för markanvändning) har åtgärder tagits fram som både avser driftskede och byggskede.

Observera att en del av standardkraven i denna bilaga har utgått pga att det finns en miljödom som reglerar dessa åtgärder.

2. Redovisning

- Exploatören ska vid anmodan från kommunen redovisa hur denna avtalsbilaga följs/har följts.
- Exploatören ska också redovisa i enkäten för Nacka kommuns Miljö- och klimatambitioner resultatet av miljöarbetet i det egna projektet, när kommunen sänder ut detta.

3. Miljöåtgärder för driftskedet

- Antal och utformning av cykelparkeringar ska följa Nacka kommuns rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka¹
- Det ska finnas möjlighet att ladda mindre elfordon såsom elcykel, elmoped vid cykelrum eller cykelställ.

¹ Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka 2016-12-06

<https://www.nacka.se/48e8b1/contentassets/ecc61b0e1f824401bca8cc4705aa03aa/bilaga-12-parkeringstal.pdf>

- Minst 20 % av boendeparkeringsplatserna för bil ska ha laddpunkter anpassade för elbil. Varje laddpunkt ska ha minst 3,7 kW effekt. Laststyrning ska installeras.²

Om nödvändigt får anpassning ske (t ex av antalet laddpunkter) till lokala förutsättningar i samråd med elnätsägaren och kommunen.

- Utomhusmiljön ska utformas med material som inte uppenbart bidrar till dagvattnets föroreningsbelastning i samråd med kommunen. Koppartak, förzinkade produkter, impregnerat virke ska därför undvikas så långt det är möjligt.
- Om konstgräs används inom kvartersmarken ska ingen dressning med gummigranulat ske i konstgräsytan. Endast konstgräs dressad med sand får användas.
- Exploatören ska alltid minst se till, och kunna redovisa, att dagvatten inom exploateringsområdets kvartersmark fördröjs och infiltreras i kvartersmarken samt avleds från kvartersmarken i enlighet med Nacka vatten och avfalls anvisningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats, den version som gäller i skrivande stund eller om Kommunen godkänt det, en senare version.
- Det ska finnas utrymmen och platser för att de boende ska kunna förvara och lämna avfall i sorterade fraktioner. De fraktioner som avses är mat- och restavfall och alla typer av förpackningar och returpapper samt smått elavfall, batterier och ljuskällor, textil, samt för grovavfall och återbruk. Avfallshanteringen ska följa Boverkets allmänna råd där det ska finnas möjlighet att sortera mat- och restavfall högst 50 meter från bostädernas entréer.
- I detaljplanens västra kvartersmark finns ett område med n-märkta träd. Detta område ska stängslas in innan markarbeten i området får påbörjas. I de fall träd förekommer på kanten av stängslet insida ska skyddsåtgärder för dessa träd genomföras i enighet med *Nacka tekniska handbok*.
- Vid plantering av träd ska för områdets förekommande arter väljas så som tall och ek. Vid plantering av buskar ska blommande/ bärande buskar och i området förekommande arter väljas.

² Observera att lagstiftningen har krav på laddinfrastruktur och laddpunkter (8 kap. 4 § punkt 11 PBL *egenskapskrav*, 3 kap. 20 b-c och 22 §§ Plan- och byggförordningen *svarar på hur egenskapskravet ska uppfyllas*) som införs år 2025. Se även Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2021:2) om utrustning för laddning av elfordon.

- Exploatören ska komplettera naturområdet i kvartersmarken med biotopförstärkande åtgärder i form av fågelholkar och insektshotell. Fågelholkarna ska vara anpassade till de fågelarter som finns i området. Se vidare *Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet, Nacka kommun, Calluna, 2019* på Nackas hemsida: [Artskyddsutredning fåglar Orminge 190829 \(nacka.se\)](https://nacka.se/Artskyddsutredning-faglar-Orminge-190829) för mer information om arter i området.
- Fasader som är vända mot Skarpövägen ska förses med fasader och fönster med hög ljudisoleringsförmåga för låga frekvenser.
- Friskluftsintag till ventilation ska inte placeras i fasader riktade mot Skarpövägen. Detta för att förbättra ljud och luftkvaliteten inomhus.

4. Miljökrav i byggskedet

Exploatören ansvarar för att detta avtal följs. Att anlita en entreprenör utför vissa av punkterna är i enlighet med avtalet.

I. Exploatörens miljöarbete

I.1. Miljöledning i exploatörens verksamhet

Exploatören ska bedriva ett systematiskt miljöarbete som minst omfattar följande ingående delar:

1. Miljöpolicy
 - som är antagen av företagets ledning
 - som innehåller åtagande om att uppfylla bindande krav och en ständigt förbättrad miljöprestanda.
2. Mål och handlingsplaner för betydande miljöaspekter och miljörisker.
3. Rutiner för:
 - Hantering av betydande miljöaspekter och miljörisker.
 - Egenkontroll och uppföljning av miljöarbetet
 - Hantering av avvikelser, korrigerande och förebyggande åtgärder
 - Beredskap och agerande vid nödlägen

I.2. Miljöplan för entreprenaden

Exploatören ska innan arbeten påbörjas på plats tagit fram en objektsanpassad miljöplan där följande punkter minst ska ingå:

1. En namngiven miljöansvarig och en namngiven miljökontaktperson för entreprenaden.
2. En redovisning av i entreprenaden identifierade betydande miljöaspekter och miljörisker.
3. En beskrivning av vilka miljökraven är och hur de ska uppnås inom entreprenaden.

Följande ska minst ingå i beskrivningen:

 - a. Generella miljökrav.
 - b. Objektspecifika miljökrav (miljökrav som är specifika utifrån det arbete som ska utföras och platsens förutsättningar), inklusive tillämpliga krav i miljölagstiftning, miljötillstånd eller myndighetsbeslut.
 - c. Exploatörens åtgärder för att uppfylla miljökrav samt för att förebygga miljöpåverkan och miljörisker inom ramen för entreprenaden.

- d. En identifiering och värdering av miljörisker samt åtgärdsplan för att minimera riskerna.
- e. Hur miljökompetensen säkerställs, dvs vilken kompetens som finns med hänsyn till miljökraven och vilken kompetens som finns tillgänglig på plats.
- f. Hur miljöplanen och miljökraven ska kommuniceras med personal, egen såväl som inhyrd.
- g. Hur uppföljning sker för att säkerställa att arbete sker i enlighet med miljöplanen samt att miljökraven uppfylls.

1.3. Miljöolyckor och avvikelser

Exploatören ska upprätta en nödlägesberedskapsplan/rutin vid miljöolycka eller miljötillbud som redovisar vilka nödlägen/miljöolyckor som kan komma att uppstå samt hur de ska hanteras. Organisation, befogenheter och ansvar ska framgå av nödlägesrutinen.

Nödlägesrutinen ska anslås på tydligt ställe på arbetsplatsen.

Personal ska ha utbildning och tillgång till nödvändig utrustning för att kunna genomföra åtgärder enligt planen.

Spillberedskap ska finnas på plats för att hantera olyckor som t.ex. oljeläckage eller kemikaliespill. Alla arbetsmaskiner ska vara utrustade med saneringsvätska eller absorberande medel samt vara lätt tillgängligt för att vid olyckshändelse förhindra vidare spridning.

I händelse av miljöolycka eller tillbud ansvarar alla medarbetare inklusive underexploatörer på arbetsplatsen för att aktivt delta i arbetet med att begränsa konsekvenserna, om detta kan ske utan risk för egen hälsa och säkerhet.

Vid miljöolycka ska tillsynsmyndigheten vid Nacka kommun (miljöenheten) meddelas.

1.4. Uppföljning, kontroll och granskning

1.4.1. Exploatörens egenkontroll

Exploatören ska löpande utföra egenkontroller för att stämma av att miljöarbetet styrs i enlighet med krav i tillämpliga lagar och föreskrifter, krav som ställs i avtalet och i eventuella myndighetsbeslut.

1.4.2. Miljöronder

Miljöronder ska genomföras minst månadsvis. Syftet med ronderna är att kontrollera att Exploatörens miljöarbete sker i enlighet med gällande krav och rutiner samt att identifiera risker och möjligheter. Ronderna ska protokollföras.

1.4.3. Revisioner

Kommunen ska ha rätt att genomföra revisioner med avseende på avtalade miljökrav. Har exploatören anlitat underexploatörer ska Kommunen ha samma rätt och tillträde hos dem.

1.5. Redovisning och rapportering

Dokumentation, som styrker att ställda miljökrav uppfylls, ska finnas tillgänglig hos Exploatören.

Rapportering till Tillsynsmyndighet ska ske enligt beslut myndighetsmeddelanden och domar.

2. Skydd för kringboende, verksamheter och trafikanter

Arbete ska bedrivas i enlighet med krav i *Lokala ordningsföreskrifter* samt *Lokala hälsoskyddsföreskrifter för Nacka kommun*. Föreskrifterna innebär bland annat att arbetet ska bedrivas så att trafikanter, allmänheten, boende, fastighetsägare samt övrig verksamhet ska skyddas från störningar i form av transporter, buller, nedsmutsning, damm, stänk, lukt eller ljus.

[https://www.nacka.se/4945f8/globalassets/stadsutveckling-
trafik/dokument/stadsutveckling/lokal-ordningsstadga-for-nacka-kommun-1.pdf](https://www.nacka.se/4945f8/globalassets/stadsutveckling-trafik/dokument/stadsutveckling/lokal-ordningsstadga-for-nacka-kommun-1.pdf)

[https://www.nacka.se/499ed3/globalassets/kommun-
politik/dokument/styrdokument/foreskrifter/lokala-halsoskyddsforskrifter.pdf](https://www.nacka.se/499ed3/globalassets/kommun-politik/dokument/styrdokument/foreskrifter/lokala-halsoskyddsforskrifter.pdf)

3. Kommunikation och hantering av klagomål

Inför bulleralstrande arbetsmoment som riskerar att överstiga riktvärdena för byggbuller eller om planerade arbeten väntas ge högre bullernivåer ska närboende och verksamheter alltid informeras i förväg skriftligen.

4. Fordon och arbetsmaskiner

4.1. Drivmedel

Drivmedel ska uppfylla krav och kriterier enligt tabell 1 nedan.³

³ Vid användande av drivmedel ansvarar fordons/maskinägaren för att motortillverkaren har givit godkännande för att använda aktuellt drivmedel. För tunga fordon som uppfyller Euro VI ska fordonet även vara typgodkänt för aktuellt drivmedel.

Tabell 1. Krav på drivmedel

Krav på drivmedel	Klimatpåverkan från drivmedel
- Alkylatbensin (SS 155461:2008 och SFS 2011:319 §5) - Bensin MK1 (SS-EN 228:2013 och SFS 2011:319 §4) - Dieselbränsle MK1 (SS 155435:2016 och SFS 2011:319 §8) - E85 (SS 155480:2012) - ED95 (SS 155437:2015) - Fordonsgas (SS-EN 16723-2:2017) - RME/FAME (SS-EN 14214:2012+A1:2014) - Syntetiska dieselbränslen (EN 15940:2016) Alkylatbensin ska användas för motorerna i bensindrivna arbetsmaskiner och arbetsredskap i de fall dessa inte är försedda med katalytisk rening. Utöver ovan listade drivmedel är det även tillåtet att använda el samt vätgas.	Minst 20 % av den samlade energi-användningen, avseende fordon och arbetsmaskiner, ska bestå av el från förnybara energikällor* och/eller hållbara höginblandade och hållbara rena biodrivmedel som inte omfattas av reduktionsplikt. I de fall biodrivmedel används för att uppfylla eventuella klimatkrav måste det, för det aktuella drivmedlet, finnas ett hållbarhetsbesked utfärdat av Energimyndigheten i enlighet med Lag (2010:598) om hållbarhetskriterier för biodrivmedel och flytande biobränslen.

* Med förnybara energikällor avses biobränsle, geotermisk energi, solenergi, vattenkraft, vindkraft och vågenergi enligt Lag (2011:1200) om elcertifikat.

4.2. Fordon och arbetsmaskiner

Lätta respektive tunga fordon samt arbetsmaskiner ska uppfylla krav enligt nedan.

Tabell 2. Krav på Lätta fordon, tunga fordon samt arbetsmaskiner.

Lätta fordon	Tunga fordon	Arbetsmaskiner
Lätta fordon ska uppfylla Euroklass 5 eller senare Euro-krav. <i>Kraven enligt ovan omfattar inte lätta tvåvägsfordon.</i>	- Tunga fordon ska uppfylla Euroklass VI eller senare Euro-krav - Tunga fordon som för sin uppgift på arbetsplatsen drivs med el, och använder förbränningsmotor för sin förflyttning/framdrift ska uppfylla Euro IV. Fordonets förbränningsmotor får i sådant fall ej användas under	- Arbetsmaskiner får inte vara äldre än 12 år, tillverkningsåret oräknat. - Arbetsmaskiner vars motorer uppfyller kraven enligt Steg IV eller senare Steg-krav för användas även om ålderskravet inte är uppfyllt. - Arbetsmaskiner som för sin uppgift drivs med el, och använder förbränningsmotor för sin förflyttning/framdrift får inte vara äldre än 16 år,

Lätta fordon	Tunga fordon	Arbetsmaskiner
	arbete eller för att framställa el För transport av geoteknisk utrustning så får även direkt-importerade fordon från USA som saknar Euroklass användas. Dessa direktimporterade fordon får inte vara äldre än 12 år, tillverkningsåret oräknat. <i>Kraven enligt ovan omfattar inte tunga tvåvägsfordon, tunga spårfordon och spridarbilar för tankbeläggning.</i>	tillverkningsåret oräknat. Arbetsmaskinens förbränningsmotor får i sådant fall ej användas under arbete eller för att framställa el. <i>Kraven enligt ovan omfattar inte tunga tvåvägsarbetsmaskiner och spårgående arbetsmaskiner.</i>

Lätta fordon är delvis ett begrepp för personbilar och lätta lastbilar (och lätta bussar). Lätta fordon är fordon som i trafikregistret är angivna som fordonskategori M1 och N1 samt har ett emissionsgodkännande enligt EG nr 715/2007 (i g/km). Totalvikten för Lätta fordon är normalt sett under 3,5 ton.

Tunga fordon är delvis ett begrepp för tunga lastbilar och tunga bussar. Tunga fordon är fordon som i trafikregistret är angivna som fordonskategori M1, M2, M3, N1, N2 och N3 samt har ett emissionsgodkännande enligt 595/2009 (i g/kWh). Totalvikten för Tunga fordon är normalt sett över 3,5 ton.

5. Kemiska produkter, varor och material

5.1. Innehåll av farliga ämnen

Exploatören ska säkerställa att alla *kemiska produkter, material och varor* som används i entreprenaden eller är inbyggda är fria från ämnen som är skadliga för människors hälsa och/eller miljön (så kallade riskminsknings- eller utfasningsämnen). ⁴

I de fall det inte är möjligt att välja kemiska produkter, material och varor som är fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen ska produktvalsprincipen tillämpas för att hitta det miljömässigt bästa alternativet.

5.2. Dokumentation av kemiska produkter, varor och material

Exploatören ska hålla en förteckning över de *kemiska produkter* (även bränslen, smörjmedel och hydrauloljor) och de *material och varor* som används i entreprenaden samt de som byggs in.

⁴ Kemiska produkter, material och varor- se termer och definitioner i bilaga 6

5.3. Förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, mm

Kemiska produkter ska vara tydligt märkta med produktens namn och gällande farosymbol så att alla som kan komma i kontakt med dem vet vad de innehåller samt är medvetna om att särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas vid användning. Säkerhetsdatablad och uppdaterad förteckning ska finnas tillgängliga på arbetsplatsen för alla märkningspliktiga kemiska produkter som används eller förvaras.

Skyddsåtgärder ska vidtas så att mark och vatten inte förorenas vid förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, olja, farligt avfall eller dylikt. Kemiska produkter och farligt avfall ska förvaras så att obehöriga inte kommer åt dem. Förvaring ska ske på tät, hårdgjord yta och lagringsplatsen ska förses med regnskydd. Om kemikalierna är i flytande form ska de antingen förvaras invallade eller i ett uppsamlingsstråg. Invallningen eller tråget ska rymma minst halva den lagrade volymen, dock minst den största behållarens volym.

Alla cisterner som innehåller brandfarliga vätskor eller spillolja ska besiktigas av ett ackrediterat företag. Cisterner ska placeras på ordentligt skyddsavstånd från känslig omgivning såsom dagvattenbrunnar, vattentäkter, vattendrag och dräneringsdiken. Cistern ska stå uppställda på iordninggjord yta och vara dubbelmantlade och skyddade från påkörning.

Mobila cisterner ska vara ADR-godkända, påkörningsskyddade, utrustade med överfyllnadsskydd samt larm och typgodkända av Sveriges provnings- och forskningsinstitut (SP). Stationära tankar ska vara dubbelmantlade eller invallade samt placeras skyddat. Placering av cisterner ska redovisas i en APD-plan. Cisterner är anmälningspliktiga. Anmälan sker till Tillsynsmyndigheten.

Service- och tankningsställen för arbetsmaskiner och arbetsfordon ska säkras med avseende på spill till mark. Om service- och tvätt av fordon utförs inom arbetsområdet ska detta ske på iordningsställd yta eller avsedd plats där petroleumrester och tvättvatten tas omhand. Tankningsplatser ska utformas så att eventuellt spill kan tas upp.

Beredskap för att ta hand om spill av kemikalier och bränslen samt hantering av olyckshändelser ska finnas på arbetsstället. Absorberande medel ska förvaras lättillgängligt i anslutning till där kemikalier och bränslen hanteras samt i alla fordon och arbetsmaskiner.

6. Resurser och avfall

6.1. Resursoptimering och förebyggande av avfall

Exploatören ska ha ett systematiskt arbetssätt för att säkerställa att resurser används på ett effektivt sätt och att mängden avfall minimeras. Arbetssättet ska redovisas i Miljöplanen.

Material och varor ska förvaras på ett säkert sätt och förses med regnskydd så att dessa inte förstörs eller skadas till exempel av väder eller trafik.

6.2. Sortering av avfall

Avfall ska sorteras på arbetsplatsen. Sortering av bygg- och rivningsavfall ska göras minst enligt basnivå i Byggföretagens *Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning* (se tabell 5 nedan).

Avfall ska förvaras i tydligt uppmärkta kärl för att underlätta sortering. Farligt avfall ska sorteras separat och förvaras läckageskyddat och inlåst. Placering av kärl och containrar ska redovisas på APD-plan.

Tabell 3 Fraktioner för sortering av avfall.

Fraktioner	Kommentarer
• Utsorterade produkter och material för återanvändning (gäller rivning) • Förpackningsmaterial som ingår i system för återanvändning (exempelvis standardpallar) • Farligt avfall (olika slag separeras) • El-avfall (olika slag separeras) • Trä • Brännbart • Plast för materialåtervinning • Gips • Skrot och metall • Mineraliska massor • Schaktmassor • Asfalt • Mineralull	• Uppdelning i färre fraktioner än angivet i denna tabell eller användning av fraktionen blandat avfall för eftersortering ska särskilt motiveras och godkännas skriftligt av Kommunen.⁵ • Brännbart avfall måste sorteras ut vid källan om inte förutsättningarna på platsen gör att det är omöjligt. • Mängden avfall som deponeras ska minimeras. • Anpassa sorteringsmöjligheterna efter skede i byggprocessen. • Samtliga pallar av standardformat ska återanvändas. De kan t.ex. returneras enligt Retursystem Byggpall (www.byggpall.se) eller till leverantören. • Kabeltrummor bör returneras till leverantören. • Träförpackningar som inte ingår i system för återanvändning sorteras tillsammans med annat träavfall. • Gips och mineralull sorteras ut i separata fraktioner oavsett om de ska materialåtervinnas eller deponeras.

⁵ Se Naturvårdsverkets föreskrifter om undantag från krav på utsortering av bygg- och rivningsavfall för mer information: <https://www.naturvardsverket.se/Documents/foreskrifter/nfs2020/nfs-2020-7.pdf>

Fraktioner	Kommentarer
• Glas • Wellpapp • Pappersförpackningar • Glasförpackningar • Plastförpackningar • Metallförpackningar	• Äldre plast från rivning innehåller ofta ämnen som är problematiska och inte bör materialåtervinnas. Om innehållet är känt och godkänt från ECHA är materialåtervinning ett möjligt alternativ. Plast från rivning som inte är farligt avfall eller som inte sorteras ut för materialåtervinning sorteras som brännbart

För information om vad respektive fraktion får innehålla samt för stöd vid planering av fraktioner för källsortering och hantering av avfall se *Resurs- och avfallshantering samt bilagor till [Byggföretagens](#) Resurs – och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning* som finns på Byggföretagens webbsida.

Exploatören ansvarar för uppgifter kring farligt avfall som uppkommit på byggarbetsplatsen rapporteras in till Naturvårdsverkets digitala avfallsregister.⁶

Exploatören ska säkerställa att anlitade avfallsexploatörer och saneringsexploatörer har erforderliga tillstånd för transport och behandling av avfall.

⁶ Se Naturvårdsverkets föreskrifter om antecknings- och rapporteringsskyldighet och lämnande av uppgifter om farligt avfall till avfallsregistret för mer information: <https://www.naturvardsverket.se/Documents/foreskrifter/nfs2020/nfs-2020-5.pdf>

7. Luft- och ljusföroreningar

Arbetsätt ska planeras så att arbete med dammande arbetsuppgifter inte uppkommer eller begränsas så långt som möjligt. Om det uppstår störande damning ska lämplig åtgärd vidtas.

Arbetsområdet kan komma att vara upplyst vilket kan vara störande för omgivningen. Exploatören ska planera belysningen beroende på omgivningen och ska se till så att belysningen utformas på ett sätt som minimerar ljusstörningar.

Vid klagomål på luftutsläpp i form av damning eller avgaser från maskiner samt gällande ljusstörningar så ska riktade insatser göras för att bedöma klagomålets relevans samt för att åtgärda problemen.

Kontroll eller mätningar av luftkvaliteten ska utföras vid behov.

8. Jord- och bergmassor

8.1. Planering av masshantering

En masshanteringsplan ska tas fram av Exploatören, baserat på tidigare utförda undersökningar samt eventuellt kompletterande undersökningar utförda av exploatören, där hantering och transport av massor redovisas. Detta kan ske inom ramen för Exploatörens upprättade Miljöplan. Exploatören ska i planen även beskriva möjligheterna att återanvända massor samt sitt arbetsätt om oförutsedda markföroreningar påträffas.

8.2. Påträffande av oförutsedda föroreningar

Vid schaktning ska Exploatören vara vaksam på jord- och bergmassor samt länshållningsvatten som avviker från normalt i fråga om lukt och utseende. Då Exploatören påträffar oförutsedda föroreningar i mark och vatten ska schaktarbetet omedelbart avbrytas, kontakt tas med tillsynsmyndigheten och åtgärder vidtas för att förhindra vidare spridning till omgivningen.

Kontaktuppgifter och blankett för upplysning om mark eller vattenförorening finns på Nacka kommuns hemsida. <https://www.nacka.se/arbete-foretagande/tillstand-regler-och-tillsyn/miljo-halsoskydd/forerenad-mark-och-vatten-anmalningar/>

Provtagning ska utföras i enlighet med SGF:s fälthandbok för undersökningar av förorenade områden, rapport 2:2013. Den som utför provtagningarna ska ha godkänts i utbildning för provtagning enligt Nordtest eller motsvarande utbildning. Analys av prover ska genomföras på ackrediterat laboratorium.

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 1 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2018-01-23
Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten		

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,

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

3. Omfattning

- Samtliga relationshandlingar skall levereras i koordinatsystemet SWEREF99 18 00- EPSG:3011 och Höjdsystemet RH2000. OBS ! I februari 2013 har Nacka kommun byt höjdsystem till RH2000 vilket innebär att projektering som påbörjats efter 2013 skall ske med RH2000 istället för RH-00.
- Samtliga nya och aktuella objekt skall koordinatsättas och anges med x, y och z N, E och H 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.
- Lagerindelning skall göras efter objektstyp. Punkter, linjer och polygoner skall alltid separeras i lagerindelningen tex. grusyta och gräsyta får inte läggas i samma lager.
- Ytor eller linjer som angränsar till varandra (tex. gräsyta som ligger mot en grusyta) skall redovisas med identiska noder i den gemensamma delen.



 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 2 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2018-01-23
Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten		

- Samtliga brunnar, ventiler, brandposter, förbindelsepunkter, korsande ledningar etc. samt bryt- och ändpunkter på ledningar skall koordinatbestämmas. Avvägning av locknivå, vattengång för rörledning, inlopp och utlopp i brunnar skall ske, sandfång ska markeras. Objekten ska redovisas som var typ för sig enligt kodlista. Anslutningspunkter ska anges.
- Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel ska koordinatsättas.

Borttagna objekt skall listas och tas bort från ritning. Kvarvarande proppade ledningar kryssas.

4. Format/märkning

- Färdiga relationshandlingar ska levereras i PDF filer i senaste PDF versionen. Ritningar skall dessutom levereras i DXF/DWG/TOP format i version Autocad 2010 samt i Shapeformat.
- Relationsritningar ska vara underskrivna av ansvarig entreprenör med arkivbeständig penna och märkt RELATIONSRTNING. 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 SDR – klass, typ, dimension, material som text i lagret. Eventuella dimensionsbyten och materialbyten från punkt och till punkt för ledningarna, läget av isolerskivor ska markeras.
- Privata ledningar skall redovisas med en annan färg och med klar text "PRIVAT".
- 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, alternativt annat digitalt media om så avtalats.
- Relationsritningarna ska även levereras i 1 omgång ovikt i format A1 på arkivbeständigt papper, 125 gram papper Svenskt Arkiv.

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 3 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2018-01-23
Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten		

Nedanstående handlingar skall upprättas.

Väg

Handling	Beskrivning
Vägplan	Enligt AMA 13 YCD
Vägprofil	Enligt AMA 13 YCD
Normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Konstruktions handlingar	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD
Koordinatförteckning vägsektioner.	

VA

Handling	Beskrivning
VA-plan	Enligt AMA 13 YCD
VA-profil	Enligt AMA 13 YCD
VA-normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

Park

Handling	Beskrivning
Plan	Enligt AMA 13 YCD
Profil	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

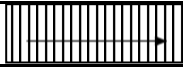
6. Kodlista

I relationsritningarna skall samtliga objekt märkas enligt följande kodlista:

Väg

Namn	Kod	Symbol
Belysningsstolpe	BEL	
Beläggningssytor (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	

Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten

Släntkrön	SLK	
Staket	STAK	
Stödmur	STMUR	
Trappa-trapplopp	TRL (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
TILLSYNSBRUNN	STB
AVSTÄNGNINGSVENTIL	SAV
SERVISVENTIL	SSV
RENSBRUNN	SRB
MATARKAMMARE	SMK
ENVÄGSVENTIL	SEV
LUFTNINGSVENTIL	SLV
SPOLANORDNING	SPO
PROPPNING	SPP
UTLOPP	SUT
AVGRENING	SAG
ANSLUTNING	SAS
DIMENSIONSBYTE	SBD
FÖRBINDELSEPUNKT	SFP
PUMPSTATION	SPU
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

Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten

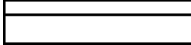
Luftningsventil	VLV
Spolanordning	VPO
Proppning/Ändpunkt	VPP
Reduceringsventil	VRV
Sprinklerventil	VSP
Avgrening	VAG
Anslutning	VAS
Dimensionsändring	VBD
Förbindelsepunkt	VFP
Materialbyte	VBM
Punkt på ledning(Ange funktion)	VPL
Tömning i brunn	VTÖ
Mätarkammare	VMK
Mätarbrunn	VMB
Huvudledning	V
Bevattningsledning	VEV
Servisledning	VSERV
Skyddsroresledning	VSKY
Sprinklerledning	VSPR

VA - Dagvatten

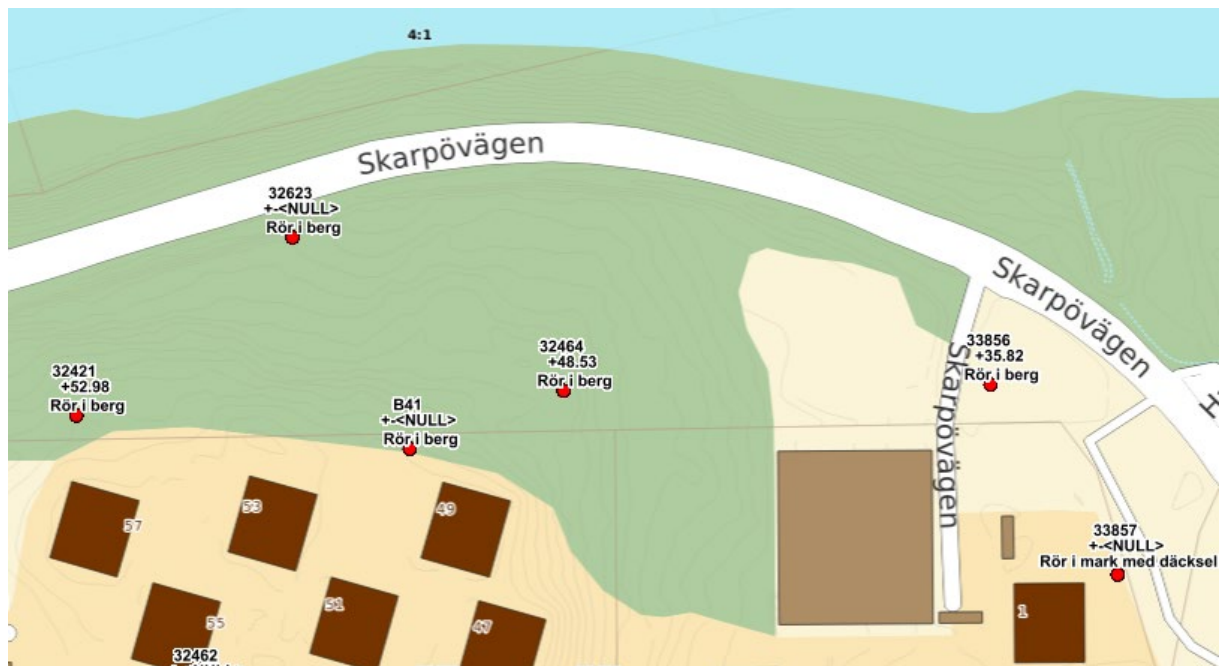
Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	DNB
Tillsynsbrunn	DTB
Avstängningsventil	DAV
Dagvattenbrunn, Rännstensbrunn	DDB(ANGE TYP)
Spygatt	DPY
Rensbrunn, Servisledning	DRB
Rensbrunn, Huvudledning	DHR
Dräneringsbrunn	DDR
Proppning/ändpunkt	DPP
Utlopp	DUT
Inlopp	DIN
Avgrening	DAG
Anslutning	DAS
Dimensionsbyte	DBD
Förbindelsepunkt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

Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten

Park

Namn	Kod	Symbol
Punktobjekt	KOD	
Belysningsstolpe	BEL	
Hundrastgård, pkt (1 pkt/hundrastgård)	HUND	
Parkbord, bord bänk ihop	PB	
Papperskorg	PAPK	
Parksoffa	PSOF	
Skylt	SKYLT	
Träd-nyplanterade	TRNY	
Träd-befintliga	TRBEF	
Art/Antal	XOO/00	
Utegyms (1 pkt/utegym)	UGYM	
Lekutrustning (förklarande textattribut)	LEKU	
Lekplats	LEKP	
Linjeobjekt	KOD	
Grind	GRD	
Stängsel	STSL	
Staket	STAK	
Gräs, linje (när ingen yta kan skapas)	GRÄL	
Grus, linje (när ingen yta kan skapas)	GRUL	
Asfalt, linje (när ingen yta kan skapas)	ASFL	
Ytobjekt	KOD	
Trappa-vilplan	TRV	
Trappa-trapplopp	TRL	
Ramp	RAMP	
Plantering, yta	PLANT	
Häck	HÄCK	
Buskage	BUSK	
Sedummatta	SEDM	
Gräs	GRÄY	
Grus	GRUY	
Asfalt	ASFY	
Stenmjöl	STMY	
Fallskydd-gummi	FALG	
Fallskydd-bark	FALB	
Fallskydd-sand	FALS	
Sandlåda-sargkant	SLSRG	
Sandlåda-baksand	SLBAK	
Bänkar runt träd (två cirklar)	BKRT	
Bryggor, trätor	BTRÄY	
Plattor	PLAT	

Bilaga 8 Stompunkter



**Bild tagen från Nacka interngis 20250930*