

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 21 januari 2014  
Tid Kl. 09.00  
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava  
Ordförande Mats Gerdau  
Nämndsekreterare Görel Petersson

#### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
5.	Rapport från visionsarbetet för staden i Nacka KFKS 2013/540-201	
6.	Förutsättningar för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Telegrafberget (projekt 9395) KFKS 2011/37-251 Bordlagt KSSU 26/11-13 § 244, 17/12-13 § 259	
7.	Detaljplaneprogram för Orminge centrum <i>Information om samråd</i> KFKS 2005/193	
8.	Ramavtal för utveckling av del av Orminge centrum KFKS 2005/196-214	
9.	Startpromemoria för detaljplan för Igelboda (fastigheten Igelboda 2:1 m.fl fastigheter) KFKS 2013/646-214, MSN § 345	

Nr	Ärende	Noteringar
10.	Detaljplan för Kontor Uddvägen, fastighet Sicklaön 346:1 m fl, (projekt 9218) KFKS 2012/148-214 <i>Yttrande under samråd</i>	
11.	Detaljplaneprogram för Planiaområdet på Västra Sicklaön (projekt 9223) <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2012/640-214	
12.	Detaljplaneprogram för Nacka strand (projekt 9220) <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2012/495-214	
13.	Detaljplan för fastigheten Bo 1:608 m fl <i>Antagande</i> KFKS 2004/ 644-214, MSN § 340	
14.	Utbyggnadsprogram för gång- och cykelväg utmed Grustagsvägen i Ältabergs verksamhetsområde i Älta (projekt 9624) KFKS 2010/319-251	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
15.	Startbesked för uppgradering av datanät Saltängens skola KFKS 2014/16-289	
16.	Förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor KFKS 2013/627-282, KSSU § 229, bordlagt KSSU 17/12-13 § 274	
17.	Arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad KFKS 2013/787-261	
18.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Rapport från visionsarbetet staden i Nacka

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar rapporten ”Nacka bygger stad, röster från medborgarna” från visionsarbetet för staden i Nacka till protokollet.

### Sammanfattning

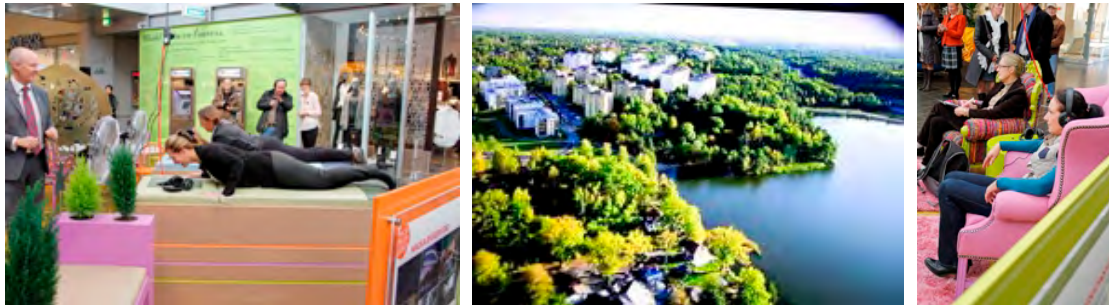
Under hösten 2013 har kommunen bedrivit ett brett visionsarbete i syftet att skapa engagemang och delaktighet kring arbetet med att bygga stad i Nacka. Cirka fem procent av Nackas medborgare har deltagit genom de olika aktiviteter som genomförts.

Stadsledningskontoret gör i detta ärende en rapport från visionsarbetet. Rapporten delar in inkomna synpunkter i sex temaområden; infrastruktur, natur, bebyggelse, aktiviteter, sociala värden och karaktär. I diskussionen kring de olika åsikterna har tre olika begrepp identifierats som centrala och genomgående. Dessa är närhet, stadsliv och mångfald. Dessa tre nyckelord sammanfattar vad Nackaborna vill ska karaktärisera den framtida staden i Nacka.

### Ärendet

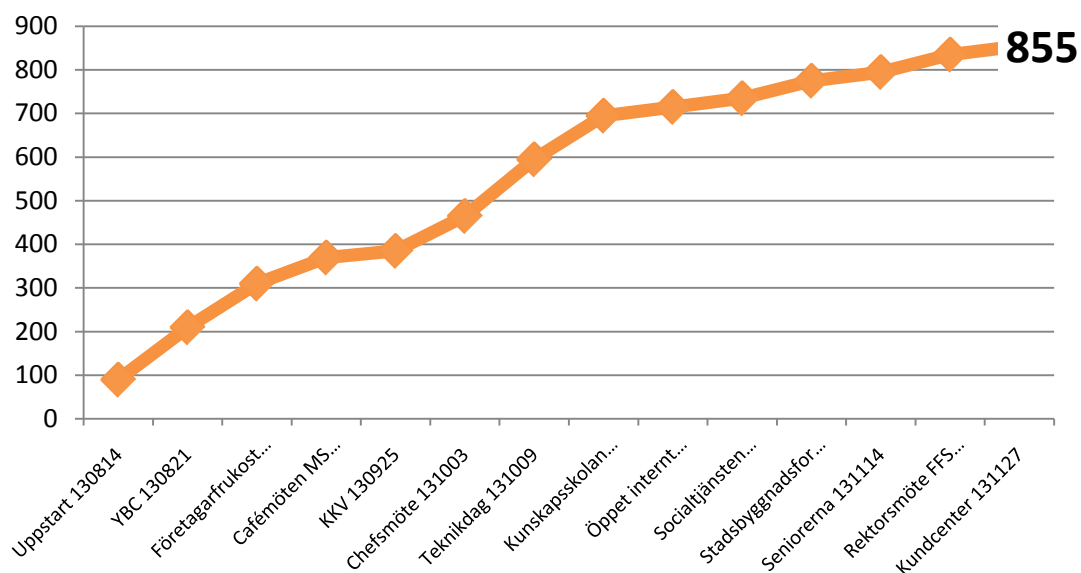
Syftet med den bilagda rapporten är att djupare analysera alla de tankar, drömmar och synpunkter som samlats in i visionslådan under hösten. Det är värdefullt att vi har haft möjlighet att samla alla dessa perspektiv i en rapport.

Visionsverkstaden var placerad mitt i Sickla köp kvarter under två veckor och i en lokal i Nacka Forum i drygt två veckor under oktober och november. Vi estimerar att vi träffat och pratat med ca 5000 Nackabor under arbetet i Visionsverkstaden, ca 5 % av Nackas befolkning. I Visionsverkstaden har tjänstemän och politiker mött medborgarna för att prata om framtidens stad i Nacka och samla in synpunkter om vad man vill ska känneteckna framtidens stad.



Visionsverkstaden är en del i projektet ”Konsten att skapa stad”, finansierat av Vinnova som bedrivs tillsammans med Katarina Fredrika, WWACE, som också är den som utformat Visionsverkstaden. Syftet med projektet ”Konsten att skapa stad” är att utforska när, var och hur konst och kreativa kompetenser kan spela en roll i stadsutvecklingsarbetet och Visionsverkstaden är den största piloten i projektet.

Parallellt med Visionsverkstaden, som riktat sig helt och hållet mot Nackas medborgare, så har Klara Palmberg Broryd stadsutvecklingsstrateg i Nacka kommun, lett workshops där olika målgrupper fått ta del av utmaningar och förutsättningar när Nacka bygger stad och fått drömma sig till staden i Nacka i en framtidsresa. Närmare 900 personer har deltagit i övningen Framtidsresan som genomförts med grupper av bl.a. skolelever, seniorer, företagare, politiker, ledare och tjänstemän i Nacka kommun, tjänstemän i stadsbyggnadsprocessen m.fl. se diagram nedan. Resultatet av dessa framtidsresor har också samlats in i Visionslådan och ingår i den bifogade analysen.



### Sammanfattning och slutsatser av rapporten

Rapporten delar in inkomna synpunkter i sex temaområden. Dessa är infrastruktur, natur, bebyggelse, aktiviteter, sociala värden och karaktär. Efter presentationen av de olika temaområdena och åsikterna ges en sammanfattning och analys av dessa. I diskussionen



kring de olika åsikterna har tre olika begrepp identifierats som centrala och genomgående. Dessa är närhet, stadsliv och mångfald. Dessa tre nyckelord sammanfattar vad Nackaborna vill ska karaktärisera den framtida staden i Nacka.

## **Nästa steg**

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 11 februari 2014 planeras visionen för staden i Nacka presenteras. Därefter fortsätter arbetet med att skapa engagemang, förankring och delaktighet kring stadsutvecklingsarbetet. En viktig del är att kommunicera den färdiga visionen och det framtida arbetet tillbaka till alla de som deltagit i visionsarbetet, både internt och externt.

Det pågår ett stort antal initiativ kopplade till stadsutvecklingsarbetet i Nacka kommun under 2014 som kontinuerligt kommer att avrapporteras till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott:

- Visionen för staden i Nacka – KSSU 11 februari
- Fortsatt kommunikation och dialog med nackaborna
- Trafikinфраstruktur lokalt och regionalt
- Markanvisningspolicy för antagande, våren -14
- Strategisk lokalförsörjningsplan, april 2014
- Ekonomi i stadsutvecklingen – uppdrag ek.dir., våren -14
- Utveckling av arbetssätt i hela organisationen 2014
- Utveckling av indikatorer för stadsutvecklingsarbetet, våren -14
- Stadsbyggnadsidé – utifrån vision och strukturplan, våren -14
- Klimatanalys och -program, våren -14 + Ekosystemtjänster 2014
- Teman: Allmänna platser och social hållbarhet.

## **Bilagor**

Rapport – Nacka bygger stad, röster från medborgarna

Klara Palmberg Broryd  
Stadsutvecklingsstrateg  
Stadsledningskontoret



---

# Nacka bygger stad – röster från medborgarna

2014-01-10

Anton Bergman & Johan Sjöstrand

Praktikanter inom stadsutveckling, stadsledningskontoret

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Introduktion.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Temaområden.....</b>	<b>6</b>
3.1	Infrastruktur.....	6
3.2	Natur.....	7
3.3	Bebyggelse.....	8
3.4	Aktiviteter.....	11
3.5	Sociala värden.....	12
3.6	Karaktär.....	13
<b>4</b>	<b>Analys och slutsatser.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Diskussion.....</b>	<b>18</b>
5.1	Uppföljning av arbetet i visionsverkstaden.....	18
5.2	Reflektioner efter mötet med medborgarna.....	18

## I Sammanfattning

Den här rapporten syftar till att presentera och analysera de medborgaråsikter som kommit från nackaborna i projektet Nacka bygger stad. Åsikterna har samlats in genom workshops med olika grupper i Nacka, samt med hjälp av visionsverkstaden där alla som velat har kunnat lämna sin åsikt. I rapporten behandlas sex temaområden i vilka de olika åsikterna är indelade. Dessa är infrastruktur, natur, bebyggelse, aktiviteter, sociala värden och karaktär.

En välfungerande kollektivtrafik är en av de viktigaste frågorna när det gäller infrastrukturen i kommunen. Tunnelbanan ses som ett väldigt bra komplement till den uppskattade busstrafiken. Även fortsatta satsningar på övrig kollektivtrafik är viktigt för nackaborna. Utöver detta finns en uppfattning att kommundelarna i Nacka är avskärmade från varandra genom fysiska barriärer som till exempel Värmdövägen. Därför är det viktigt att göra Nacka mer lättillgängligt genom bland annat överdäckning av vägar och satsningar på cykel- och gångbanor.

Temat natur är något som varit viktigt i allmänhet för nackaborna. De frågor man främst tagit upp har varit vikten av att bevara de omtyckta grönområden som finns i Nacka. Detta gäller inte främst inkilad natur utan snarare de stora naturområdena såsom Nyckelviken som möjliggör för friluftsliv, men innefattar också strand och vatten. I åsikterna har även en önskan om att få in grönskan i stadsmiljön genom urbana parker som även fungerar som mötesplatser. Ett övergripande tema har också varit att bättre tillgängliggöra naturen för medborgarna.

Under temat bebyggelse har medborgarna uttryckt en vilja till skapandet av offentliga mötesplatser. Detta dels genom parker som nämnts tidigare, men också genom torg och en levande gatumiljö. Vidare vill nackaborna ha en diversifierad stad, både vad gäller arkitektur och upplåtelseformer. Bland åsikterna återfinns också ett visst fokus på hållbarhet. Dels genom att medborgarna vill ha en miljövänlig stad och dels genom en vilja att alla ska ha råd att bo i kommunen. En viktig ingrediens i det framtida Nacka är enligt medborgarna ett rikt kulturliv som inte bara ska kunna tillgodose nackabornas behov utan även locka besökare från andra kommuner. Även tillgången på lokaler och utrymmen för idrottsutövning anses viktiga i byggandet av framtidens Nacka. Detta gäller inte enbart organiserad idrott utan även möjligheter för spontanidrott. Det är också viktigt att det erbjuds aktiviteter för barn, till exempel genom byggandet av fler roliga lekplatser.

Ett samhälle präglat av mångfald är den viktigaste aspekten som kommit upp under temat sociala värden. Det finns en önskan hos nackaborna att framtidens kommun präglas av en öppenhet där alla oavsett ålder och bakgrund har möjlighet att tillgodogöra sig av det som erbjuds. Många lägger också vikt vid att Nacka ska fortsätta att erbjuda en god samhällsservice, såsom skola, sjukvård och äldreomsorg. När det kommer till vilken karaktär den framtida staden i Nacka ska ha är stadsliv ett nyckelord. Det är viktigt att skapa liv och rörelse i staden genom till exempel aktiviteter och mötesplatser. Det ska finnas en gemenskap i staden, den ska vara barnvänlig och trygg för alla.

Efter presentationen av de olika temaområdena och åsikterna ges en sammanfattning och analys av dessa. I diskussionen kring de olika åsikterna identifierar vi tre olika begrepp som vi anser centrala och genomgående i alla sex teman. Dessa tre nyckelord är närhet, stadsliv och mångfald och ska karaktärisera det framtida Nacka. Begreppet närhet syftar till att tillgängliggöra alla delar av Nacka och att bygga bort fysiska och upplevda avstånd. Både mellan kommundelar, samhällsservice och mellan människor. Med stadsliv menas en levande stad där interaktion och möten karaktäriserar det offentliga rummet och hjälper till att skapa en kreativ och öppen stad. Till sist innefattar mångfaldsbegreppet vikten av att Nacka ska vara till för alla och att kommunen ska kunna erbjuda möjlighet och stöd till alla grupper i samhället.

## 2 Introduktion

Den här rapporten är en del av projektet Nacka bygger stad. I och med att tunnelbanan dras till Nacka har kommunen tagit på sig att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030. Detta kommer att innebära en hel del förändringar och därför är det viktigt från Nacka kommuns håll att höra medborgarnas åsikter om detta. Bostadsbyggandet är uppdelat i flera etapper och medborgardialogen har startat i ett tidigt skede vilket gjort det möjligt för nackaborna att påverka utvecklingen av västra Sicklaön. Detta har gjorts genom en omfattande insamling av medborgaråsikter med hjälp av workshops med skolbarn, fritidsledare och pensionärer. Det har även hållits workshops med tjänstemän och politiker i kommunen. Utöver detta har en visionsverkstad satts upp i drygt två veckor i Sickla Köpvarter och sedan drygt två veckor i Nacka Forum. Under dessa veckor har nackaborna haft möjlighet att prata med tjänstemän och politiker på kommunen om utvecklingen på västra Sicklaön och om hur Nacka ska se ut i framtiden. En viktig del i detta arbete har varit att samla in lappar med åsikter från nackas medborgare. Dessa åsikter har handlat om allt från infrastruktur och höjden på bostadshus till fritidsaktiviteter och naturvården. Arbetet i visionsverkstaden och med workshops resulterade i ca 2000 åsiktslappar och ännu fler möten. Dessa lappar och åsikter dammsögs först på ord som till exempel natur, effektiv kollektivtrafik, bygg på höjden, mångfald etc. I den här rapporten har vi försökt analysera det inkomna materialet på ett mer kvalitativt sätt för att förstå vad det är nackaborna faktiskt vill ha. Alla åsikter som kommit in har behandlats lika och det har inte gjorts någon skillnad på om de kommit från en workshop eller från visionsverkstaden. Resultatet av detta har blivit sex olika temaområden där vi diskuterat innehållet i lapparna samt vilka genomgående trender vi har kunna se och även vad detta innebär för utvecklingen av västra Sicklaön.

Denna rapport är skriven av Anton Bergman och Johan Sjöstrand som studerar på mastersnivå på samhällsplanerarprogrammet på Stockholms universitet. Anton och Johan har under perioden november 2013 till och med januari 2014 praktiserat på stadsledningskontoret, Nacka kommun och arbetat med medborgardialog i projektet Nacka bygger stad på uppdrag av Klara Palmberg Broryd.

### 3 Temaområden

I denna del kommer vi att presentera och diskutera de åsikter nackaborna lämnat under projektets gång. Dessa presenteras i sex temaområden, infrastruktur, natur, bebyggelse, aktiviteter, sociala värden och karaktär. Varje medborgares förslag och åsikter har behandlats var och en för sig. Om dessa består av flera olika teman har de sorterats in under olika åsikter som till exempel satsa på kollektivtrafik, tillgängliggör naturen etc. Inom varje temaområde presenteras hur många som tyckt vad och hur många procent detta utgör av åsikterna inom det specifika området.

#### 3.1 Infrastruktur

De åsikter vi fick in gällande infrastruktur behandlade dessa 19 olika ämnen, ordnat efter frekvens där högst kommer först.

- Satsa på tunnelbanan (192) (23 %)
- Bygg och utveckla gångvägar (97) (12 %)
- Satsa på kollektivtrafik i allmänhet (83) (10 %)
- Bygg och utveckla cykelvägar (79) (10 %)
- Satsa på kollektiv båttrafik (72) (9 %)
- Minska bilanvändandet (55) (7 %)
- Utveckla tvärförbindelser (48) (6 %)
- Överdäcka Värmdövägen (36) (4 %)
- Satsa på busstrafik (36) (4 %)
- Nej till Tunnelbana (27) (3 %)
- Förbättra vägnätet (23) (3 %)
- Fler parkeringsplatser (19) (2 %)
- Gräv ner trafiken (16) (2 %)
- Minska trafikbuller (16) (2 %)
- Fler infartsparkeringar (14) (2 %)
- Bygg en linbana (11) (1 %)
- Utveckla samåkning (3) (<1 %)
- Satsa på biltrafik (3) (<1 %)
- Bygg en flygplats (1) (<1 %)

Gällande infrastruktur handlar nackabornas åsikter i första hand kollektivtrafiken. Mer än hälften av medborgarnas tankar kring detta ämne berör just detta. En stor majoritet av de som deltagit i projektet ville innan beslut om tunnelbana till Nacka att kommunen skulle satsa på att få hit den och efter detta var en stor majoritet positiv till beslutet. Flera medborgare har också önskat att tunnelbanan bör gå längre än den nu planerade dragningen och fortsätta hela vägen till Orminge. Utöver tunnelbanan finns det en stark vilja att utnyttja Nackas närhet till vattnet inom kollektivtrafiken. Detta inkluderar fler lättillgängliga avgångshamnar, fler båtlinjer och tätare turer. Det finns också en önskan att bussarna, som hos många är en uppskattad del av Nacka kommuns kollektivtrafik, ska fortsätta vara en grundpelare i en fungerande trafik till Nacka och även utvecklas vidare. Även om tunnelbanan kommer vara ett bra komplement i trafiken för att ta sig till och från Nacka, fortsätter bussarna ha en stor relevans för att göra alla delar av kommunen lättillgängliga. I detta avseende är det även viktigt med fungerande tvärförbindelser. Detta rör såväl bussar,

tvärbanan, Saltsjöbanan, tunnelbanan och vägnätet. Det är viktigt att samtliga av dessa trafikslag ska vara tillgängliga för alla Nackas medborgare. Ett sätt att bättre tillgängliggöra de olika trafikslagen för nackaborna som diskuterats är byggandet av fler infartsparkeringar i anslutning till bland annat tunnelbanestationer.

Ett annat viktigt ämne i diskussionen med medborgarna har varit att Nacka i framtiden bör förbättra cykel- och gångvägarna i kommunen. Vikten av detta kan härledas till en vilja att kunna röra sig enkelt inom Nacka och lättare få tillgång till natur och vatten utan att behöva blanda in andra trafikslag. Detta är också en del i att koppla samman de olika kommundelarna och minska de fysiska barriärerna i Nacka. Utöver detta finns det också en vilja att kunna promenera eller cykla på ett säkert och enkelt sätt hela vägen in till Stockholm. Utvecklingen av kollektivtrafiken samt gång- och cykelvägar är en del i att i framtiden skapa ett samhälle byggt för ett minskat bilberoende, vilket är något Nackas medborgare sett framför sig i framtidens kommun. Ett specifikt förslag som kommit upp för att minska biltrafiken är att utveckla en bra struktur för samåkning.

Trots ett minskat bilberoende är det viktigt att skapa en kommun där biltrafiken fungerar väl med resten av samhället. I de förslag som kommit in från nackaborna som handlar om detta uttrycks en vilja att osynliggöra trafiken för att skapa så lite störning och trafikbuller från den som möjligt. Detta är återigen ett sätt att minska de fysiska barriärerna i kommunen. Främst har dessa förslag gällt en överdäckning av Värmdöleden, men också idéer om att gräva ner längre sträckor av trafiken i tunnlar. Även om en majoritet av de medborgare som deltagit ser kollektivtrafiken som en av de viktigaste grundstenarna i Nackas framtid är kommunen i stor mån bilburen vilket måste tas med i planeringen av västra Sicklaön. Mängden parkeringsplatser är enligt ett antal nackabor någonting som måste öka i framtiden. Utöver de mer traditionella färdssätten som diskuterats har det också kommit in förslag på att bygga en linbana i Nacka. Var denna ska gå har varierat i förslagen, exempel är från Nacka till Djurgården och mellan Kvarnholmen och Ryssberget.

## 3.2 Natur

De åsikter som kommit in gällande Nackas natur har vi sammanfattat i fyra ämnen, dessa är ordnade efter frekvens där högst kommer först.

- Värna om de större naturområdena (253) (54 %)
- Anlägg parker (109) (23 %)
- Ta tillvara på Nackas stränder och vatten (69) (15 %)
- Tillgängliggör naturen (41) (9 %)

Den åsikten som kommit in överlägset mest under dialogen med nackaborna är vikten av att värna om och bevara de större naturområdena i kommunen som till exempel Nyckelviken. Naturen har kommit upp på olika sätt i medborgarnas åsikter, dels som något som är viktigt att bevara i framtiden, dels som något som definierar Nacka som kommun och dels vikten av närheten till naturen. Naturen i den meningen vi uppfattat nackaborna handlar i första hand om skog och mark, någonting som står i motsats till begreppet stad. Visserligen skulle också natur kunna innefatta mer stadsliknande parker, vilket det är möjligt att det gör i vissa fall, dock har vi upplevt att en stor majoritet som använt begreppet syftat på en



”naturligare” natur. Det är i sammanhanget viktigt att poängtera att de värden som representeras av naturbegreppet som till exempel tillgång till skog och mark inte nödvändigtvis, och väldigt sällan i diskussionerna i visionsverkstaden, stått i direkt konflikt med byggandet av bostäder på västra Sicklaön. Poängen från nackaborna har snarare varit att bevara de stora grönområdena, som Ryssberget och Nyckelviken, där det inte planeras några nybyggnationer i dagsläget. Sammanfattningsvis är naturen någonting som uppskattas av nackaborna och som även bör vara en viktig del av kommunen i framtiden.

I utvecklingen av västra Sicklaön med alla nya bostäder som planeras finns en vilja från nackaborna att kommunen anlägger fler stadsliknande parker. Detta är även en del av en större vilja att skapa mötesplatser i kommunen, något som kommer diskuteras mer under rubriken bebyggelse. För att återkoppla till tidigare resonemang om begreppet natur upplever vi att de åsikter som gällt parker har, till skillnad från bevarandet av större naturområden, rört anläggandet av nya grönområden i stadsmiljön. Förutom närheten till grönområden har Nackas naturliga tillgång till strand och vatten varit en av de saker som definierat kommunen enligt medborgarna. Här har åsikterna handlat mindre om ett bevarande och mer om att utveckla och ta tillvara på de möjligheter som vattnet erbjuder. Exempel på förslag från nackaborna hur detta kan göras är genom strandpromenader, nya badplatser och även att bygga bostäder i anslutning till vattnet.

Den sista av de fyra åsikterna som kommit in gällande natur handlar om att tillgängliggöra den. Detta är någonting som genomsyrar alla de åsikter som kommit in angående naturen. Närheten till friluftsliv och skog och mark har varit en viktig del i de diskussioner som förts kring begreppet natur. För att bättre ta tillvara på och utveckla den närhet till naturen som finns i Nacka är det viktigt att tillgängliggöra den. Detta skulle kunna ske till exempel genom en förbättrad infrastruktur vilket diskuterats tidigare. Även skapandet av parker i Nackas stadsbebyggelse kan knytas till tillgänglighet och närhet då det är ett sätt att flytta in naturen till staden. Även utvecklandet av strand och vatten handlar i mångt och mycket om att tillgängliggöra dessa värden för nackaborna.

### 3.3 Bebyggelse

Det temat vi fick in flest olika åsikter om var bebyggelse. Medborgardialogen resulterade i dessa 36 förslag ordnade efter frekvens där högst kommer först.

- Fler offentliga mötesplatser (131) (12 %)
- Blandad bebyggelse (84) (8 %)
- Fler kaféer och restauranger (83) (8 %)
- Bygg miljövänligt (80) (7 %)
- Bygg på höjden (74) (7 %)
- Bra att det byggs i Nacka (56) (5 %)
- Bygg ihop Nacka (50) (5 %)
- Inga höghus (46) (4 %)
- Bygg hyresrätter (44) (4 %)
- Satsa på intressant arkitektur (44) (4 %)
- Bygg billigt (31) (3 %)
- Bygg mycket bostäder (31) (3 %)

Bra med förtätning (31) (3 %)  
 Närhet till shopping (31) (3 %)  
 En ren stad (31) (3 %)  
 Bygg studentbostäder (29) (3 %)  
 Förtäta inte (25) (2 %)  
 Bygg små bostäder (23) (2 %)  
 Bevara och ta tillvara på historisk bebyggelse (23) (2 %)  
 Bygg färgglatt (22) (2 %)  
 Stimulera näringslivet (19) (2 %)  
 Viktigt med bra utomhusbelysning (19) (2 %)  
 Gör det möjligt för småbutiker att etablera sig (18) (2 %)  
 Bevara utsikten (17) (2 %)  
 Satsa på små lokala centrum (14) (1 %)  
 Bygg inte mer (13) (1 %)  
 Skapa ett tydligt centrum i Nacka (10) (<1 %)  
 Bygg ett landmärke (7) (<1 %)  
 Bygg i etapper (6) (<1 %)  
 Satsa på bostadsrätter (4) (<1 %)  
 Bygg inga fler köpcentrum (3) (<1 %)  
 Glöm inte övriga Nacka (2) (<1 %)  
 Bygg funktionellt (2) (<1 %)  
 Satsa på offentlig konst (2) (<1 %)  
 Bygg med en enhetlig arkitektur (1) (<1 %)  
 Bygg stora bostäder (1) (<1 %)

Till skillnad från temat natur som handlar mycket om bevarande av det man upplever är Nackas identitet, handlar åsikterna kring bebyggelse mycket om det medborgarna saknar i dagens Nacka. Medborgarna är generellt sett positiva till att Nacka utvecklas och att det byggs nytt. För att sammanfatta nackabornas åsikter kring vad de saknar tyckts mycket handla om möjligheten till ett mer stadsligt offentligt liv. Det viktigaste i detta har varit att det i framtidens Nacka finns gott om mötesplatser så som torg och stadslika parker. Många har refererat till utländska miljöer som till exempel italienska piazzor. Skapandet av detta är en del i att utveckla en mer livfull offentlig miljö i Nacka. Tillsammans med mötesplatser karaktäriseras framtidens Nacka enligt medborgarna av en närhet till kaféer, restauranger och shopping där dessa erbjuds i en offentlig miljö till skillnad från en helt kommersiell kontext i till exempel ett köpcentrum. Det finns även en vilja från nackaborna att få tillgång till mindre butiker och inte bara stora kedjor. Detta kan göras genom att skapa gott om utrymme i stadsrummet med till exempel affärsutrymmen i bostadshusen. Ytterligare en del i att tillgängliggöra det offentliga rummet är att se till att det finns bra belysning vilket hjälper till att göra det till en trygg plats alla tider på dygnet. Detta gäller både kring mötesplatser och längst cykel- och gångvägar. Ett till förslag på hur stadsmiljön kan göras trevligare är genom offentlig konst.

När det gäller den fysiska bebyggelsen finns det en vilja att skapa en diversifierad stad med blandad bebyggelse. I det begreppet innefattas, blandad arkitektur, blandade upplåtelseformer, blandad höjd på husen och att bostäder blandas med kontor och affärsverksamhet. Något som tagits upp är vikten av ett starkt näringsliv. Detta är också en del av att Nacka ska vara en blandad stad med plats för både bostäder och arbete. Det är även en del i närhetsbegreppet då det ska gå

att både bo och arbeta i Nacka. Dessutom finns en vilja att få en mer färgglad bebyggelse, vilket kan ses som en reaktion på vad som uppfattas som en allt för likartad arkitektur. Den blandade bebyggelsen är likt mötesplatser en del i att skapa en levande stad i Nacka. Ytterligare en åsikt, som främst kommit från Nackas yngre medborgare, är viljan att det ska vara rent i framtidens Nacka både i stadsrummet och i naturen.

En fråga som delar nackaborna är höjden på husen och är även en fråga som tycks engagera många. Något som är viktigt när det gäller båda läger är att bebyggelsen inte sker på bekostnad av befintlig bebyggelse, grannars utsikt eller naturen i Nacka. Många som förespråkar höghus gör det för att dessa tar lite yta i anspråk i förhållande till lägre bebyggelse. Det kan ses dels utifrån att det får plats fler boende i ett hus med många våningar och att mer plats kan lämnas åt naturen. Den största anledningen till att inte bygga högt har varit en oro för försämrad utsikt vilket är ett viktigt värde för nackaborna tack vare det kuperade landskapet. Dessutom är höghusens vara eller icke vara i hög grad en smakfråga. En intressant observation i denna fråga är att många unga är positiva till höghus medan de som är negativa till höghus ofta är äldre. Ytterligare en åsikt som återkommer när det gäller utformningen av bebyggelsen är vikten av att bygga vackert. Detta är såklart en subjektiv fråga, men det finns en genomgående vilja att Nacka i framtiden karaktäriseras av en spännande, vacker och nyskapande arkitektur.

Nackabornas värnande om miljön sträcker sig inte enbart till bevarande av naturen, utan även till bebyggelsen där många tycker att det är viktigt att den framtida staden byggs med ett miljövänligt fokus. Det är viktigt att husen byggs med ett långsiktigt ekologiskt hållbart perspektiv. Detta är en åsikt som framförts framförallt av yngre nackabor. Det finns en vilja från medborgarna att bygga ihop Nacka där det idag finns fysiska barriärer och avstånd mellan kommundelarna. Detta kan göras dels genom satsningar på infrastruktur, men det är också viktigt att genom byggnation skapa en sammankopplad stad. I och med att barriärer i staden försvinner frigörs också ny plats för byggnation.

En viktig fråga för nackaborna som besökt visionsverkstaden har varit tillgången till bostäder i kommunen. En viktig del i den frågan har gällt möjligheten för unga att flytta hemifrån och kunna bo kvar i Nacka. Förslagen som kommit in har även präglats av detta och många har tagit upp vikten av att bygga hyresrätter då inte alla, särskilt flera unga, har råd att köpa bostadsrätt. Ytterligare ett sätt att ge unga möjligheter att flytta hemifrån är att bygga studentbostäder i kommunen. Många har också kommenterat vikten av att det byggs billiga lägenheter, detta gäller även hyresrätter då dyra hyresrätter inte är tillgängliga för alla samhällsgrupper. Ett resultat av viljan att kommunen ska tillhandahålla billiga bostäder är förslaget om att bygga ettor och tvåor. Detta är en viktig del i att skapa mångfald i kommunen och skapa ett framtida Nacka som är inkluderande. Även om en stor majoritet som uttryckt sig i frågan varit för byggandet av hyresrätter har vissa ställt sig negativt till detta. Det har man främst gjort på grund av en oro att hyresrätter inte tas om hand i samma mån som bostadsrätter.

Den förtätning som utvecklingsarbetet på västra Sicklaön i viss mån kommer att innebära är för flera nackabor, som delat med sig av sina åsikter, ett steg i rätt riktning. Det efterfrågas ett tydligt centrum i Nacka vilket en förtätad stadsdel

skulle kunna utgöra. Det finns även de som inte tycker att en förtätning av västra Sicklaön är någonting positivt. I detta fall handlar oron ofta om att det kommer bli för trångt och att den nya bebyggelsen kommer göra intrång på naturen. Det har även uttryckts åsikter om att Nacka är bra som det är. Utöver att man vill skapa ett tydligt centrum i Nacka har en del uttryckt en önskan om att kommunen ska satsa på de lokala centrum som finns i Nacka. Detta handlar emellertid inte främst om lokala centrum på västra Sicklaön utan snarare om kommundelar utanför detta område. Nackas kulturarv är någonting som många medborgare anser är värt att bevara. I detta fall anser nackaborna att det är viktigt att integrera den historiska bebyggelsen i utvecklingen. Dessa åsikter har inte handlat om att skapa några slags historiska monument utan snarare om att skapa nya användningsområden för äldre bebyggelse och inkludera historien i samhällsutvecklingen. Till sist har också ett fåtal medborgare uttryckt en vilja att få en landmärkesbyggnad till Nacka.

En oro som många medborgare uttryckt är att Nacka kommer förvandlas till en enda stor byggarbetsplats under utvecklingen av västra Sicklaön. Därför anser många att det är viktigt att byggnationerna sker i etapper. En annan oro har varit att man i och med satsningen på västra Sicklaön glömmer bort andra kommundelar.

### 3.4 Aktiviteter

Utbudet av aktiviteter är en viktig del i att skapa en levande stad. Här presenteras de förslag vi fått in gällande aktiviteter och idrott, dessa är ordnade efter frekvens där högst är först.

Stort kulturutbud (87) (22 %)  
 Mer aktiviteter i allmänhet (53) (13 %)  
 Nya idrottsanläggningar (53) (13 %)  
 Ny simhall (47) (12 %)  
 Fler lekplatser (46) (12 %)  
 Nattliv (26) (7 %)  
 Fler fotbollsplaner (26) (7 %)  
 Fler biografier (10) (3 %)  
 Tivoli (10) (3 %)  
 Skatepark (9) (2 %)  
 Fritidsgård (9) (2 %)  
 En ny ishall (8) (2 %)  
 Möjligheter för stadsodling (6) (2 %)  
 Basketplaner (4) (1 %)  
 Inomhusskidbacke (2) (<1 %)  
 Golfbana (1) (<1 %)  
 Casino (1) (<1 %)

De förslag som kommit in har inte alltid varit specifika kring vilka aktiviteter som framtidens stad ska erbjuda. Aktiviteter i allmänhet är dock en viktig pusselbit i byggandet av stad i Nacka. Nacka kommun ska kunna erbjuda ett stort och varierat utbud aktiviteter som inte bara tillgodoser kommunens medborgare, utan ska även kunna locka människor från andra delar av stockholmsregionen. Den typen av aktiviteter som flest efterfrågat handlar om ett ökat kulturutbud. KKV

och Dieselverkstaden ses som goda exempel där också ytterligare utveckling av verksamheten skulle kunna ske. Scener för musik och teater, museum och biografier är ett axplock av förslagen från nackaborna. Strukturen för framtida nackas kulturutbud varierar mellan stort och smått. Det ska finnas alternativ till både mindre lokala initiativ och mer etablerad kultur.

Idrotten är enligt nackaborna en viktig del av kommunen och någonting att satsa på även i framtiden, både genom föreningar och genom utrymmen för spontanidrott. Det som främst efterfrågats har varit en större sporthall med möjligheter för flera typer av idrott samt en ny simhall. Även fler fotbollsplaner och en ny eller renoverad ishall har föreslagits. När det gäller icke organiserade idrottsaktiviteter har de specifika förslagen handlat om skateparker och basketplaner, men skulle också kunna vara oexploaterad yta i stadsmiljön för spontanidrott.

En viktig del i stadsbyggandet är att tillgängliggöra staden för alla åldersgrupper. Därför är lekplatser någonting som många medborgare anser är nödvändigt. Flera nackabor anser att detta är någonting som saknas i dagens Nacka och man efterfrågar annorlunda och roligare lekplatser. Ytterligare en del i att skapa en stad för alla och en stad som är levande alla tider på dygnet är nackabornas önskan om ett mer aktivt nattliv. I det här sammanhanget innefattar begreppet nattliv både kulturaktiviteter som till exempel konserter, men också barer och restauranger med längre öppettider. Ytterligare förslag som kommit in är byggandet av ett tivoli, något som framförallt framförts av yngre nackabor, samt fler fritidsgårdar och möjligheter för stadsodlingar.

### 3.5 Sociala värden

De olika ämnena som medborgarna tog upp som viktiga sociala värden och tillgångar har sammanfattats i tio punkter ordnade efter frekvens där högst först.

- Mångfald (109) (41 %)
- Utveckla skolan (70) (26 %)
- Närhet till samhällsservice (24) (9 %)
- Satsa på äldreården (18) (7 %)
- Ökad medborgardialog (16) (6 %)
- Bättre handikappanpassning (12) (4 %)
- Satsa på sjukvården (10) (4 %)
- Universitet till Nacka (5) (2 %)
- Gruppboende för ungdomar (2) (<1 %)
- Mindre etnisk mångfald (1) (<1 %)

Nästan hälften av alla nackabor som diskuterat sociala värden i framtidens Nacka har tagit upp vikten av mångfald. Till skillnad från de andra ämnena under detta tema rör inte mångfaldsbegreppet det som kan benämnas samhällsservice, utan är mer en antydning från medborgarna att alla ska ha rätt att bo i Nacka. När nackaborna talat om mångfald har de talat om mångfald i åldrar, socioekonomiska förutsättningar och etnisk bakgrund. Möjligheten för möten med människor i olika åldrar och med olika bakgrund hjälper också till att skapa en innovativ stad, där det finns plats för nya idéer. En satsning på mångfald är en del i att skapa en öppen och inkluderande stad. För att skapa förutsättningar för

en stad präglad av mångfald har medborgarna tagit upp vikten av att bygga blandat med olika upplåtelseformer för att alla ska få möjlighet att bo i Nacka. Även fast begreppet inte faller under samhällsservice, så kan samhällsservicen hjälpa till att skapa mångfald genom att erbjuda ett socialt skyddsnet för alla grupper i samhället.

Många medborgare är positiva till att Nacka växer, samtidigt påpekar många betydelsen av att utbudet av samhällsservice utvecklas i takt med staden. De specifika områden som pekats ut är skolan, äldreården, sjukvården och gruppboende för ungdomar. Det är inte nödvändigtvis så att dessa former av samhällsservice uppfattas som bristfälliga utan snarare att det är viktigt att fortsätta satsa på dem. Framförallt när det gäller skolan i Nacka upplever vi att många medborgare är väldigt nöjda med hur den ser ut idag, men poängterar vikten av att den ska fortsätta hålla samma kvalitet. Något som gått som en röd tråd genom diskussionerna med medborgarna kring samhällsservice är vikten av närhet till den. På samma sätt som nackaborna önskar närhet till kaféer, restauranger, mötesplatser, etc. är närhetsbegreppet även centralt när det kommer till samhällsservice. Med andra ord ska det vara nära till bland annat vårdcentral, skola och äldreår. Samhällsservicen ska inte vara isolerad utan vara en integrerad tillgänglig del av staden. Närhet handlar om tillgänglighet och en åsikt som framförts är att staden i Nacka måste ha en god handikappsanpassning. Detta är som diskuterats tidigare en viktig del i att skapa en stad och ett samhälle som är till för alla.

Till sist har en del nackabor har i visionsverkstaden uttryckt att de upplevt den typen av medborgardialog som ett bra och roligt initiativ. Flera har också uttryckt en önskan om en utökad medborgardialog mellan kommunen och medborgarna, även i mindre frågor.

### 3.6 Karaktär

När det kommer till vilken karaktär den framtida staden i Nacka ska ha enligt medborgarna har vi sammanfattat dem i åtta olika punkter ordnade efter frekvens där högst kommer först.

- En levande stad (101) (26 %)
- Småstadskänsla (59) (15 %)
- En blandning mellan stad och natur (53) (14 %)
- En trygg stad (47) (12 %)
- Barnvänlig (47) (12 %)
- Grannskapskänsla (37) (10 %)
- Storstad (25) (6 %)
- Småskalighet (17) (4 %)

En stads karaktär är i mångt och mycket ett resultat av stadens utformning och de människor som bor i den. Därför kan karaktären ses som ett resultat av de övriga temaområdena. Den populäraste egenskapen för framtidens stad är, bland nackaborna som deltagit, stadsliv. Med stadsliv syftas i det här fallet liv och rörelse i den offentliga miljön. Hur detta kan skapas har diskuterats i tidigare avsnitt, men några exempel är genom offentliga mötesplatser och aktiviteter. Tillskillnad från vissa av de andra önskade karaktärerna för staden står inte

stadsliv i kontrast till något av de andra förslagen, vilket till exempel storstad och småstadskänsla kan sägas göra. Den mest frekventa av dessa två är bland nackaborna småstadskänslan. Ett positivt exempel som många tagit upp när det gäller småstadskänsla är Järla sjö där många upplever att man lyckats skapa detta i bebyggelsen. De som gärna ser en mer stadslik karaktär i framtidens stad ser framför sig hur den urbana känslan från Stockholm sträcker sig in till Sicklaön. Någonting som nackaborna värdesätter är Nackas närhet till både natur och storstad, vilket är en kvalité som i framtiden är värd att bevara.

Ytterligare ett viktigt värde för medborgarna i Nacka är trygghet. Detta kan uppnås både genom tekniska lösningar som god belysning, men är kanske framförallt en känsla som ett levande offentligt stadsliv hjälper till att skapa. Många poängterar också vikten av att Nacka ska fortsätta vara en barnvänlig kommun, vilket dels hänger ihop med trygghet, men också med att kommunen skall erbjuda aktiviteter och möjligheter för barn att utvecklas. Nackaborna har också i visionsverkstaden uttryckt värdet av grannskapskänsla i staden, där de pratar om en vänlig och öppen stad där det finns en gemenskap bland dess invånare. Till sist vill en del nackabor att kommunen ska präglas av en småskalighet. Detta gäller dels för bebyggelsen, men kanske framförallt inom affärs- och näringslivet.



## 4 Analys och slutsatser

### – *Närhet, stadsliv och mångfald*

I och med sammanställningen av nackabornas förslag och åsikter har vi identifierat tre nyckelord, närhet, stadsliv och mångfald. Vi upplever att dessa löper som en röd tråd genom alla temaområdena och att väldigt många av medborgarnas åsikter går att koppla till dessa. Begreppet närhet som också diskuterats i sammanställningen tycks vara centralt i nackabornas framtida stad. En stor del av närhetsbegreppet handlar om tillgänglighet och dessa berör både fysiska och upplevda avstånd. En viktig del i att fysiskt tillgängliggöra alla delar av kommunen för både medborgare och besökare är kollektivtrafiken. Tunnelbanan kommer bli en viktig del i detta, men det är också viktigt att skapa förbindelser mellan trafikslag, särskilt då tunnelbanan inte kommer ha möjlighet att nå alla nackabor. Det finns en vilja att minska de förhållandevis stora upplevda avstånden som i dag delar Nacka kommun. Detta kan göras bland annat genom att överdäcka Värmdöleden och genom en satsning på gång- och cykelvägar. Ihopbyggnaden av Nacka kan dock inte enbart ske med infrastruktur utan även bebyggelsen måste bidra till detta genom en förtätning. Sammantaget skulle detta motverka att nackaborna upplever sig bo på separata öar, åtskilda av stora upplevda avstånd.

Även naturen är en viktig komponent för nackaborna i närhetsbegreppet. Nacka har en viktig resurs i form av stora naturområden i kommunen och för att ta tillvara på dessa är det viktigt att tillgängliggöra dem. Strandområden, vatten och skog måste kunna nås på ett enkelt sätt av alla kommunens medborgare. En del i tillgängliggörandet av naturen är också att skapa möjligheter att nyttja den genom till exempel längre promenadstråk och strandpromenader. Som ett led i att tillgängliggöra vattnet har även kollektivtrafik diskuterats då många ser möjligheter till en utbyggd kollektiv båttrafik i kommunen.

Närheten till storstaden i form av Stockholm tillsammans med naturen som finns i Nacka har stått i fokus under diskussionerna med medborgarna i visionsverkstaden. Här är kollektivtrafiken en viktig del i att inte bara göra Nacka tillgängligt, utan även att flytta Stockholm närmare nackaborna. Trots värdet i att ha Stockholm nära är det viktigt för Nackas medborgare att det inom kommunen finns en närhet till god samhällsservice, samt shopping och restauranger m.m.

Stadsliv är även det något centralt i nackabornas vision av den framtida staden. Staden ska erbjuda offentliga rum som möjliggör för interaktion och möten. Det medborgarna talat om när de diskuterat stadsliv är en levande stad. En del i att skapa detta är att bygga en stad där människan har företräde och ur den synpunkten är det viktigt att inte infrastrukturen skapar hinder i staden. Naturen är också en stark komponent i att skapa en mänsklig och levande stad. En god blandning av bebyggelse och natur i staden är en betydande del i att skapa stadsliv. Nackabornas vilja att få fler parker är i detta sammanhang ett sätt att bidra till en blandning mellan stad och natur. Parker erbjuder inte enbart gröna värden till staden utan även mötesplatser vilket skapar liv och rörelse. Just mötesplatser är något nackaborna upplever saknas i dagens kommun och dessa behöver inte nödvändigtvis utgöras av parker utan kan även bestå av torg eller gågator.



En stor del i ett levande stadsliv är att skapa offentliga miljöer där människor vill vistas. Detta kan man skapa förutsättningar för dels genom parker och mötesplatser som diskuterats tidigare, men också genom den fysiska utformningen av bebyggelsen. Många av nackaborna har uttryckt en önskan om en blandad, intressant arkitektur som kan hjälpa till att skapa ett trevligt stadsrum. Förutom den fysiska utformningen är också utbudet på saker att göra i stadsmiljön grundläggande för att skapa stadsliv. Detta kan dels handla om möjligheter till shopping, tillgången till restauranger och kaféer och även ett brett kulturliv. Det handlar också om rum för aktiviteter så som lekplatser och ytor för idrott. Allt detta är delar i att skapa en levande stad vilket var den mest återkommande karaktären nackaborna önskade sig i framtidens kommun.

Till sist är ett återkommande tema för hur nackaborna ser framtidens stad mångfald och öppenhet. Tyngdpunkten här ligger i att skapa en stad som är till för alla, oavsett ålder, socioekonomiska förutsättningar och bakgrund. En viktig del inom detta är infrastrukturen där tillgången till fungerande kollektivtrafik spelar en stor roll i att göra Nacka tillgängligt för alla grupper i samhället. Det är också nödvändigt att erbjuda alternativ till kollektivtrafiken så som cykel- och gångbanor. På samma sätt är det även viktigt att kunna erbjuda olika boendeformer, till exempel billiga hyresrätter och studentlägenheter blandat med bostadsrätter. Mångfald ska också präglade det sociala livet i kommunen. Därför är det väsentligt att kommunen erbjuder aktiviteter för alla typer av människor och också skapar rum för interaktion mellan olika samhällsgrupper. Framtidens stad ska även enligt nackaborna göras tillgänglig för grupper som av olika anledningar behöver stöd. Nacka ska vara handikappsanpassat, erbjuda olika former av gruppboenden och kunna hjälpa utsatta människor i samhället.

En del i att skapa en öppen stad är att alla ska kunna känna sig trygga i den. Detta är också någonting som ofta kommit upp i samtalen med medborgarna och något som många menar hör till Nackas karaktär idag. I framtidens stad är det därför viktigt att ta tillvara på detta och fortsätta att arbeta för ett tryggt Nacka och att erbjuda ett omfattande socialt skyddsnet.



## 5 Diskussion

### 5.1 Uppföljning av arbetet i visionsverkstaden

I och med kommunens arbete med att lyssna på medborgarna i visionsverkstaden har en enkätundersökning gjorts med deltagande tjänstemän och politiker. Av de 102 personer enkäten gick ut till svarade 66 stycken. Av dessa tyckte ca 60 % att arbetet i visionsverkstaden varit ett bra sätt att möta Nackas medborgare och att nackaborna vill vara involverade i stadsutvecklingen. Lite mindre än hälften av de som svarat på enkäten tyckte att arbetet i visionsverkstaden varit en lärorik upplevelse. Drygt hälften anser att visionsverkstaden har erbjudit ett bra forum för att möta och diskutera med medarbetare från andra avdelningar på kommunen. 70 % upplevde att visionsverkstadens utformning har fungerat väl för att skapa en bra medborgardialog.

Deltagarna i enkäten har också fått svara på vad de ansett varit bra och mindre bra med arbetet i visionsverkstaden samt vad som kan göras bättre i framtiden. En positiv effekt av arbetet har enligt flera varit att medborgare som annars inte deltar i stadsbyggnadsprocessen nu givits möjlighet att göra det. När det gäller själva utformningen har många tagit upp flygfilmerna som något positivt och även att visionsverkstaden erbjudit en mindre formell miljö än vad till exempel ett samrådsmöte gör. Det som en majoritet av enkätens deltagare tyckt varit mindre bra med visionsverkstaden har varit dess placering i Nacka forum, vilket är något att tänka på i framtiden. Något som flera saknat är tillgång till information om stadsutvecklingsarbetet, både för de som arbetat i visionsverkstaden och de som besökt den. Exempel som givits är en dator att söka på och informationsblad om de olika projekten. Ytterligare ett sätt att i framtiden förbättra denna typ av medborgardialog är att tydligare visa vad arbetet i visionsverkstaden går ut på, samt tydligare skylta om att detta är ett initiativ från kommunen. Det hade även kunna erbjudas alternativ till att ligga och titta på flygfilmerna som till exempel att göra det möjligt att titta på filmerna sittande. Detta hade gjort visionsverkstaden mer tillgänglig.

### 5.2 Reflektioner efter mötet med medborgarna

Genom vårt arbete i visionsverkstaden har vi träffat många olika invånare. Vi har talat med människor boende i Orminge, Älta, Centrala Nacka, Saltsjöbaden, Fisksätra, Alphyddan etc. Nackaborna har haft olika syn på att kommunen ska bygga stad, en del har varit positiva medan andra har varit negativa. Något som slagit oss i arbetet är hur välformulerade och insatta nackaborna är. De medborgare vi talat med i visionsverkstaden har verkligen visat upp ett stort engagemang och intresse för Nackas framtid. Vi upplever att det finns en stor vilja från kommunens invånare att ta del av och påverka Nackas framtida utveckling.

Vår upplevelse av de möten vi haft med Nackas medborgare är att alla oavsett vilken åsikt de haft om Nacka kommuns utvecklingsarbete har tyckt att visionsverkstaden var ett bra initiativ. Vi har träffat ett brett spektra av människor i alla åldrar, från dagisbarn till pensionärer. Även de medborgarna med inställningen att de inte har någon reell möjlighet att påverka Nackas utveckling har ansett att detta varit ett positivt initiativ. Det är möjligt att de medborgare som tyckt att detta varit ett dåligt eller onödigt initiativ inte kommit till

visionsverkstaden överhuvudtaget. Det är också viktigt att komma ihåg att de tjänstemän och politiker som arbetat i visionsverkstaden i viss grad kan ha påverkat de åsikter som kommit in. Samtalen med medborgarna har formats till viss del av vilka frågor vi ställt samt det som varit särskilt aktuellt. Till exempel så kan vi konstatera att tunnelbanan blivit ett hett ämne vilket skulle kunna bero på att det under projektets gång bestämdes att den skulle dras till Nacka.

## *Öppenhet och mångfald*

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 259

Dnr KFKS 2011/37-251

## Förutsättningar för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Telegrafberget [9395]

### Beslut

Ärendet bordläggs.

### Ärende

Det finns behov av att utreda möjligheten till bebyggelse längs Skarpövägen. Ytterligare bebyggelse i projektet ger ekonomiska förutsättningar för att realisera detaljplanen för Telegrafberget, vilken står inför antagande. Ett uppdrag att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse påverkar naturreservatets gränsdragning. Eventuell ytterligare bostadsbebyggelse och naturreservatets gränsdragning måste samordnas. En sådan bebyggelse utmed Skarpövägen kan sedan lämpligen planläggas i en andra etapp.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 26 november 2013 § 244  
Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 12 november 2013  
Detaljplanekarta, bilaga 1  
Områdeskarta, bilaga 2

### Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 26 november 2013 § 244  
Ärendet bordlades.




### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Förutsättningar för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Telegrafberget [9395]

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att möjligheten till bebyggelse längs delar av Skarpövägen ska utredas och att det planerade naturreservatets gränsdragning ska samordnas med eventuell bostadsbebyggelse utmed Skarpövägen.

### Sammanfattning

Det finns behov av att utreda möjligheten till bebyggelse längs Skarpövägen. Ytterligare bebyggelse i projektet ger ekonomiska förutsättningar för att realisera detaljplanen för Telegrafberget, vilken står inför antagande. Ett uppdrag att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse påverkar naturreservatets gränsdragning. Eventuell ytterligare bostadsbebyggelse och naturreservatets gränsdragning måste samordnas. En sådan bebyggelse utmed Skarpövägen kan sedan lämpligen planläggas i en andra etapp.

### Ärendet

I över tio års tid har, i området kring Telegrafberget, arbete pågått mellan kommun och byggherre, i syfte att exploatera området med i huvudsak bostadsbebyggelse. Huvuddelen av marken för exploateringen utgörs av Skarpnäs 2:3 som redan i dagsläget ägs av exploitören. Kommunen äger fastigheten Skarpnäs 2:14 varav en del i planområdets sydvästra del är tänkt att säljas till exploitören. Den del av kommunens fastighet som i dagsläget inte är tilltänkt att försälas avser kommunen att upplåta med tomträtt för byggande av hyresrätter.

Detaljplanen för området har varit ute på granskning två gånger, senast hösten 2010. Planen syftar, förutom att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder och verksamheter på den gamla industrimarken, till att möjliggöra en utökning av den befintliga småbåtshamnen. Bebyggelsen ska placeras så att allmänhetens tillgänglighet till intressanta målpunkter såsom utsiktsplatser och vattenområde behålls och förbättras. En utgångspunkt för placeringen av



bebyggelsen vid Telegrafberget ska vara att så mycket som möjligt av värdefull naturmark och vegetation bevaras.

I samband med planarbetet har ett exploateringsavtal utarbetats mellan kommun och exploatör för överenskommelse om bl.a. tidplan för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, hur kostnaderna för dessa ska fördelas samt hur arbetet ska gå till i praktiken. Utgångspunkten är att kommunen utför entreprenaden och debiterar exploatören vartefter arbetena för de allmänna anläggningarna färdigställs. I exploateringsavtalet ställer kommunen därför krav på att exploatören lämnar en bankgaranti som säkerhet för arbetena.

Förhandlingar om exploateringsavtalet har pågått mellan kommunen och exploatören i över tre års tid. Orsakerna till att förhandlingarna inte slutförts beror främst på ekonomiska utmaningar i projektet.

För att säkerställa att projektet med Telegrafberget ska vara genomförbart i den form som detaljplaneförslaget anger och uppfylla de säkerhetskrav som ställs har flera utredningar och undersökningar genomförts, både av exploatören och kommunen. Dessa har visat på att det krävs omfattande förstärkningsarbete i framför allt kajområdet men även för vägen. Projektet är genomförbart men till höga kostnader. I och med att kommunen kommer att vara huvudman för dessa anläggningar och därmed behöver kunna garantera dess funktioner är det viktigt att inte frångå de vedertagna metoder som finns för byggande av kaj och gata. De alternativ som legat till grund för beräkningarna uppfyller kommunens krav och i dagsläget finns det inte några billigare lösningar som är beprövade i sammanhang som motsvarar Telegrafbergets förutsättningar.

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna kostar 120 mkr. För att kommunen ska kunna teckna exploateringsavtalet krävs en bankgaranti på större delen av den framtagna kostnad som en säkerhet för kommunen, närmare bestämt 100 miljoner kr. Exploatören har fört diskussioner med potentiella samarbetspartners samt banker utan att nå framgång. Enligt exploatören är säkerhetens storlek en alltför stor ekonomisk belastning för projektet. Det saknas 30 mkr för att projektets ekonomi ska gå ihop.

Eftersom man redan tidigt i planprocessen prövat att få in så mycket bebyggelse som möjligt inom planområdet samtidigt som man i dialog med länsstyrelsen sett till att bevara så mycket som möjligt av de icke ianspråkta delarna av naturen och kusten, är det inte möjligt att utöka med mer bebyggelse för att förbättra kalkylen för exploatören. Bostäder utmed delar av Skarpövägen mellan industriområdet och Telegrafberget har flera fördelar. Det skulle bland annat innebära flera kostnadsbärare för utbyggnad av de allmänna anläggningarna utan att kostnaderna för den skull ökar. Kollektivtrafiken skulle få ett större underlag både vad det gäller resande med buss såväl som med båt. Tryggheten ökar för de boende om delar av Skarpövägen bebyggs eftersom den annars långa mörka sträckan genom skogen fram till Telegrafberget då kan komma att kännas tryggare och ljusare.





Om projektet avbryts får kommunen bära nedlagda kostnader. Risken är också stor för att kommunen tvingas sanera marken i framtiden. För att slippa avbryta projektet föreslås därför att kommunstyrelsen ger uppdraget att utreda bebyggelse utmed delar av Skarpövägen och att denna utredning ska ge förutsättningarna för att fastställa gränsen för det kommande naturreservatet. Bebyggelse utmed delar av Skarpövägen skapar ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet Telegrafberget. Detaljplanen kan därmed antas. Eventuell bebyggelse utmed Skarpövägen kan lämpligen planläggas i en andra etapp.

## **Bilagor**

Detaljplanekarta, bilaga 1

Områdeskarta, bilaga 2

Mark- och exploateringsenheten

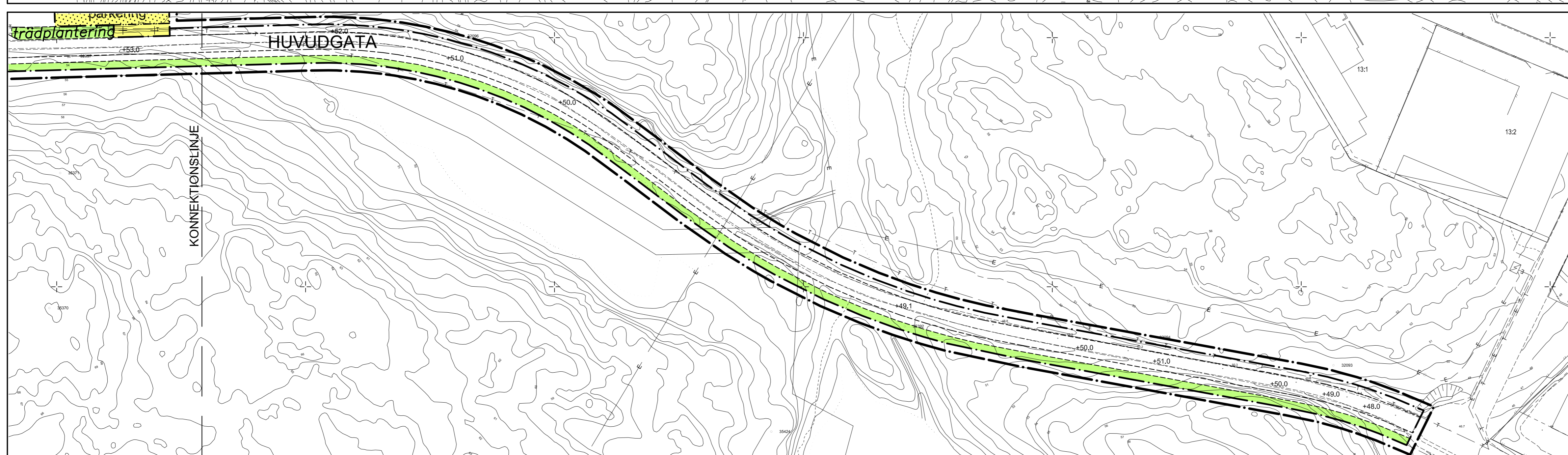
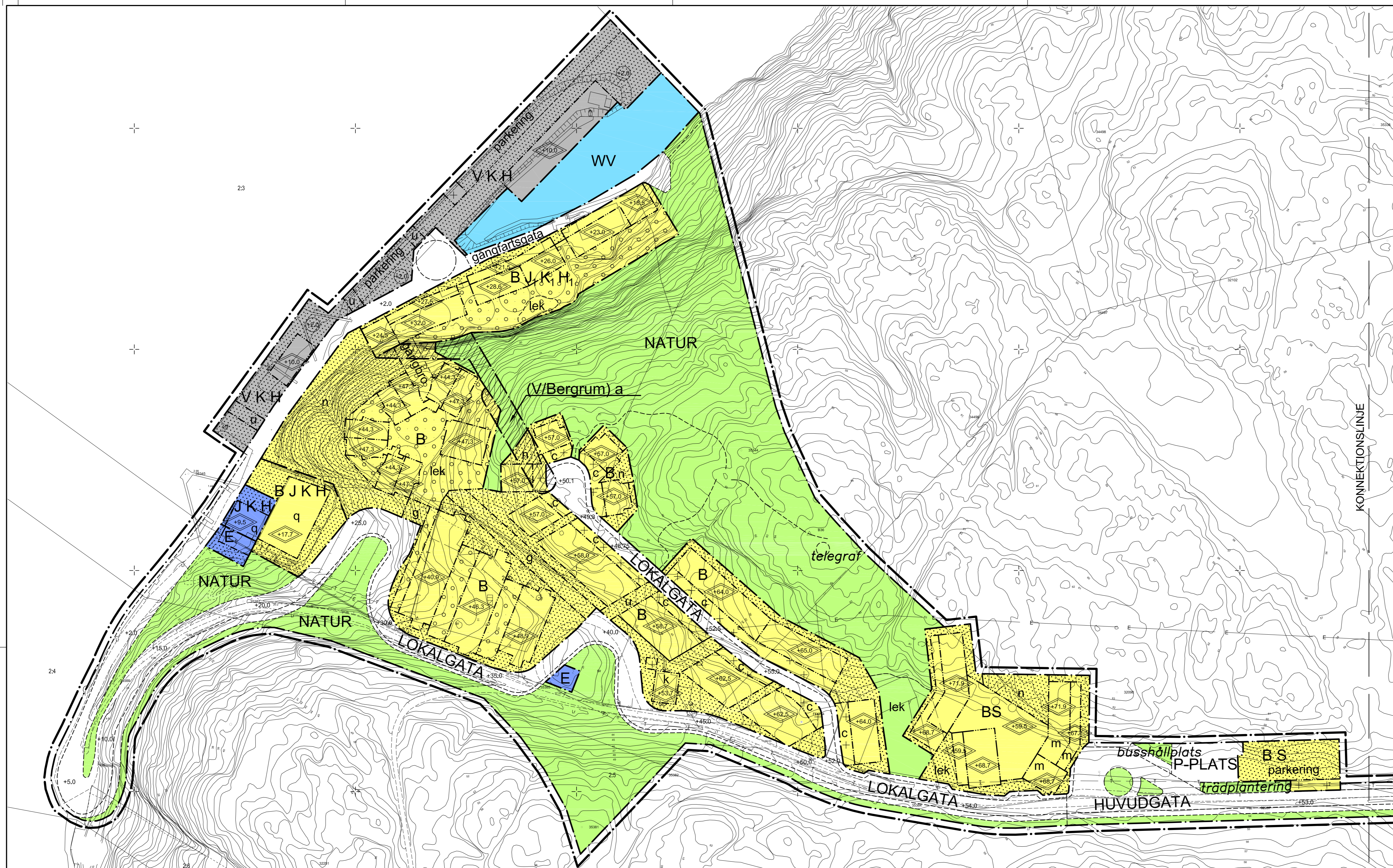
Ulf Crichton

Mark- och exploateringsenheten

Helena Fältén

Projektledare





### Planbestämmelser

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

### GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- P-PLATS Parkering
- NATUR Naturområde

#### Kvartersmark

- B S Bostäder med förskola i byggnadens bottenvåning
- B J K H Bostäder samt icke störande hantverk, kontor och handel
- B J, K, H Bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåning får inte innehålla bostad.
- E Tekniska Anläggningar
- J K H Icke störande hantverk, kontor och handel
- V K H Småbåtshamn, kontor, handel och restaurang.
- V (V/Berggrum) Bergrum får innehålla hamnverksamhet. Bestämmelsen gäller inom skrafferat område på nivå under ca +14,0 m. Övan gäller användning LOKALGATA, B, NATUR och bestämmelser enligt karta.

#### VATTENOMRÅDEN

- wv Småbåtshamn. Möjlighet till båtbottnsvätt skall finnas.

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Dock för konstobjekt placeras på kajen.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage med en högsta byggnadshöjd på 3 m.
- Marken får underbyggas med garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

#### MARKENS ANORDNANDE

- n Mark och vegetation ska bevaras. Träd får inte fällas.
- lek Lekplats
- parkering Parkering
- gångfartsgata All trafik skall ske på gåendes villkor.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram.

Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till 80kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år.

Dayvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom kvartersmark.

◊ +00.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive tekniska utrymmen, hiss och dylikt.

+2.0 Markhöjd i meter över nollplanet

⊕ +2.0 Kajens höjd i meter över nollplanet.

c Endast carport får uppföras. Vagg eller annan byggnadsdel som skymmer sikten från gatan får ej uppföras.

k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- och tillbyggnad).

q Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

#### STÖRNINGSKYDD

- m Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller ska uppnås.

#### GENERELLA BESTÄMMELSER

Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

/// B /// Tredimensionell fastighetsbildning gäller inom skrafferat område

#### ILLUSTRATIONER

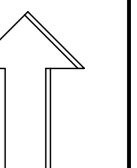
----- Illustrationslinje

buss hållplats Illustrationstext

#### ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m



### Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl.

## TELEGRAFBERGET i Boo,

Nacka Kommun

Planenheten september 2010

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt

Tillstrykt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskr.  
miljökonsekvensbeskr.  
gestaltungsprogram  
illustrationsplan

KFKS 2001/108 214  
Projektnr. 9395





**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2005/193

Projekt 9387

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplaneprogram för Orminge centrum, i Boo Nacka kommun

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

### Ärendet

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum genom tillförandet av fler bostäder, parkeringshus och en utvecklad bussterminal. För det nya stadsdelscentrumet redovisas en bebyggelsestruktur som motsvarar de åtgärder som föreslås för respektive strategi. Bebyggelsestrukturen är utformad utifrån de förutsättningar, och utmaningar som området har. Ett förtätat stadsdelscentrum med blandade funktioner och bättre samband skapar förutsättningar för ett centrum som är befolkat dygnet runt. Ett förskönat stadsdelscentrum med inbjudande entréer, medveten gestaltning och ett utvecklat innehåll skapar förutsättningar att attrahera fler. Ett förnyat stadsdelscentrum som utgår från Orminges karaktär och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för en ny årsring med platskänsla och förstärkt identitet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att skicka ut programförslaget på samråd den 11 december 2013. Handlingarna kommer att skickas ut under januari 2014. Parallellt med programarbetet pågår ett arbete att hitta en intressent som tillsammans med kommunen är villig att utveckla Orminge centrum.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Terese Karlqvist  
Planarkitekt

Kommunstyrelsen

## Ramavtal för första etappen i utveckling av Orminge Centrum

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta ingå föreslaget ramavtal med Magnolia Bostad AB avseende genomförande av en första utbyggnadsetapp i förslag till planprogram för Orminge Centrum.

### Sammanfattning

Orminge centrums utveckling har diskuterats länge. Många utredningar har gjorts. Ett flertal förslag har tagits fram.

Nacka kommunfullmäktige tog 2005 beslut om att ett detaljplaneprogram skulle tas fram för Orminge Centrum. Ett program upprättades och skickades 2009 ut på samråd. Planprogrammet återremitterades dock i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre med redovisande av konkreta lösningar. Behov fanns också av att mer konkret visa förslag på bebyggelsestruktur, gång- och cykelstråk samt utveckling av allmän plats.

De fördjupade studierna har inneburit betydande omarbetningar av det tidigare programmet, framförallt för de centrala delarna av Orminge, varför planprogrammet nu omarbetats och kommer att skickas ut på förnyat samråd våren 2014.

En annan fråga som varit fokus under denna period är hur ett genomförande av planprogrammets kan realiseras. Det strukturella problemen med ett splittrat fastighetsägande i Orminge Centrum innebär svårigheter för att önskad förändring ska kunna initieras och genomföras. Insatserna för att förnya centrumet - skapa en modern bytespunkt samt tillskapa nya bostäder i området - innebär stora initiala investeringskostnader på vissa fastigheter som inte får motsvarande intäkter och värdepotential. Vid arbete med planprogrammet har därför genomförandefrågorna varit viktiga. Dialog har skett med befintliga fastighetsägare. Ingen av dessa har varit intresserade av att vara huvudman för en inledande etapp som innebär att de strukturella problemen



med rivning av Hantverkshuset, anläggandet av en ny bussterminal samt infartsparkering kan realiseras som löser upp och möjliggör en fortsatt utveckling av Orminge Centrum. Ett antal kontakter har därför skett även med andra fastighetsutvecklare/intressenter som kan ta en sådan roll. Det företag som kommunfullmäktige nu föreslås teckna ramavtal med, Magnolia Bostad AB, är beredda att ta denna roll. Magnolia Bostad AB har också tecknat avtal om förvärv av Hantverkshuset, en förutsättning för att kunna genomföra denna inledande etapp.

De huvudsakliga ekonomiska villkoren innebär att Nacka kommun bidrar genom upplåtelse av byggrätter på Nybackatomten mot att Magnolia förvärvar, och river, Hantverkshuset för upplåtelse till bussterminal. Vidare att kommunen bidrar med mark för bostäder och ett parkeringshus med 500 infartsparkeringsplatser som kan dubbelutnyttjas för handelsändamål.

Ramavtalet med Magnolia innebär att parterna bekräftar ett samarbete som ska leda till att Magnolia, med givna villkor, förvärvar Nybackatomten. Förutsättningen är att en ny detaljplan vinner laga kraft. Parterna svarar för sina egna kostnader i samarbetet.

## Bakgrund

Under arbete med planprogram för Orminge Centrum har möjligheterna att anlägga en ny infrastruktur med bussterminal, nya byggrätter för bostäder, ca 1000 stycken, samt ett attraktivare centrum utretts. Olika utredningar och förslag har under en lång följd av år tagits fram för centrumområdets utveckling. Efter beslutet 2005 i kommunfullmäktige har kommunen ett förslag till nytt planprogram tagits fram. Efter samråd konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 har därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie tagits fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring.

Med detta förslag som underlag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2011/2013 i syfte att utveckla planerna på kompletterande bebyggelse och bebyggelseutformning, gång- och cykelstråk, anläggande av ett badhus samt upprustning av allmän platsmark, gator och naturmark. Detta arbete har samordnats med en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Dessa analyser har tydliggjort förutsättningar för kompletterande bebyggelse, byggrätter och samband nödvändiga för att möjliggöra och säkerställa exploateringen utan allför stora/orimliga kommunala åtaganden.

## Nyckelfrågorna

Orminge Centrum bedöms ha god potential för fortsatt utbyggnad för bostadsändamål. Även de kommersiella delarna och servicefunktionerna kan utvecklas De strukturella



problemen med ett splittrat fastighetsägande och befintlig bebyggelse låser dock möjligheterna för att utvecklingen ska kunna initieras. Insatserna för att förnya centrumet innebär stora investeringskostnader på vissa fastigheter som dock inte får motsvarande intäkter och värdepotential. Genomförandet måste också baseras på etapper som genererar ett rimligt cashflow samt ett beaktande av en tillfredsställande kapacitet på infartsparkering samt att centrumet och bussbytespunkten i övrigt, under hela genomförandet, kan vara i god funktion. Vidare är en viktig utgångspunkt att i tid tillskapa ersättningslokaler för de verksamheter som idag finns i Hantverkshuset. De största och säkraste intäkterna är möjligheterna för utbyggnad av bostäder på mark som är i kommunal ägo. Kommunens markinnehav är därför en nyckel för att låsa upp en komplex situation i det första steget i genomförandeprocessen.

### **Planprogrammet**

Beslut om programsamråd för Orminge C har tagits i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2013-12-11. Programsamråd kommer att ske under 1 kv 2014. Målet är att planprogrammet ska kunna antas runt halvårsskiftet 2014.

### **Etappindelning**

Förnyelse av områdets infrastruktur m.a.p. busstrafik, terminal och infartsparkering påverkar hela centrumområdet och medför därför en komplex genomförandesituation. En tydlig gränsdragning mellan projektets olika genomförandefaser är därför en förutsättning för att förnyelsen ska kunna inledas.

Genomförandet är tänkt i 3 huvudetapper. Varje etapp omfattar ca 3-5 år. Totalt kommer ca 1 000 – 1 200 nya bostäder att tillkomma varav förslagsvis ca 60 % bostadsrätter och ca 40 % hyresrätter. Utöver det kan 15 000 – 25 000 kvm verksamhetsytor tillkomma samt garage/infartsparkering i p-hus om ca 500 – 600 bilar. Parkering inom bostadskvarteren löses inom kvartersmark.

Den första etappen, som avses i detta avtal, omfattar Hantverkshuset och Parkeringshus för infartsparkering samt intilliggande centrala delar. Därefter genomförs främst bostadsbebyggelse på Nybackatomten och bostadsbebyggelse i enlighet med planprogrammet.

## **Ramavtal för samarbete**

### **Samarbete**

För att det nödvändiga affärsupplägget ska kunna genomföras parallellt med planprogrammet och fortsatt detaljplanläggning har kommunen sökt samarbete i partnerskap med exploitörer och fastighetsutvecklare. Ett ramavtal som ger möjligheter för genomförande av utvecklingsprocessens inledningsskede med ekonomiska och tidsmässiga incitament har därför kommit till beslut med Magnolia Bostad AB





### Avtalspart; Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB, adress Riddargatan 19, 114 57 Stockholm, org.nr 556797-7078

Bolaget är en koncern med olika verksamhetsområden inom produktion, förvaltning och projektutveckling av bostäder. Utvecklingsverksamheten är fokuserad på både nyproduktion och ombyggnation av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige och Norge.

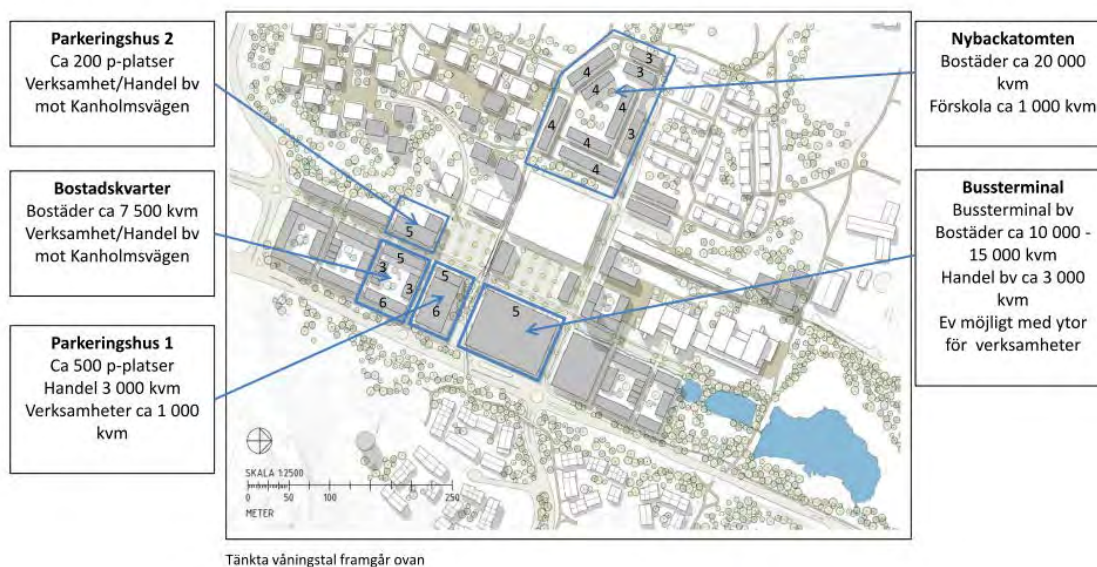
Magnolia Bostad har arbetat med bostäder i över 50 år, främst genom husvarumärken som Faluhus och Forsgrens Timmerhus, och har under dessa år producerat mer än 15 000 hem. Bolaget har långa erfarenhet av bostadsproduktion.

Bolaget har i dagsläget planer på en produktion av över 1 500 lägenheter de kommande 3 åren.

Holmström Fastigheter/Holmströmgruppen är majoritetsägare i bolaget.

### Omfattning

Ramavtalet avser utveckling av fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 m.fl., Nacka kommun. Bebyggelse och anläggningar som omfattas av ramavtalet:



### Initiativ och syfte

Magnolia Bostad AB (Bolaget) vill vara med och utveckla det nya Orminge Centrum och bidra till att säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge Centrum genom att förvärva det s.k. Hantverkshuset, Orminge 52:1. Bolaget är positivt till planerna att själva Hantverkshuset rivs och ersätts med en bussterminal som är överbyggd med bostäder. För att medverka till detta behöver Bolaget säkerställa att de får tillgång till ytterligare byggrätter för att kunna finansiera förvärvet och rivningen av Hantverkshuset.



Kommunen äger mark för nyexploatering och kan i detta sammanhang medverka till att utvecklingsprocessen initieras. Parterna är överens om att andelen hyresrätter ska vara minst 50 % av de tillkommande byggrätterna och en blandning av hyresrätter och bostadsrätter ska eftersträvas inom kvarteren.

Syftet med ramavtalet är att säkra ett antal prestationer parterna emellan och därmed möjliggöra genomförandet av de första etapperna av nya Orminge C.

### **Tidplan**

Planeringsprocessen med planprogram och detaljplan beräknas kunna färdigställas till sommaren 2016 med en lagakraftvunnen detaljplan senast sommaren 2017. Genomförandet med marköverlåtelse och följande produktion av bostäder och bussterminal kan ske fr.o.m. 2017.

### **Följande avtal**

Parternas avsikt är att detta ramavtal ska följas upp av ett markanvisningsavtal, ett planavtal och senare ett exploateringsavtal för området.

Detaljplaneringen för Området görs i samarbete mellan parterna.. Bolaget och Kommunen delar lika på detaljplanekostnaderna för Bussterminalen och Parkeringshusen medan Bolaget bär de kostnader som kan härledas till Bostadskvarteret och Nybackatomten

Markanvisningsavtal tecknas för upplåtelse av Bostadskvarteret och Nybackatomten

### **Avtalet innebär**

- Bolaget förvärvar Hantverkshuset och evakuerar befintliga hyresgäster samt river det senast 12 månader efter det att ny detaljplan för Området har vunnit laga kraft. Bolaget projektleder och står för kostnaderna för de moment som är kopplade till evakuering och rivningen
- Bolaget överlåter den markberedda ytan som ska utgöra bussterminal till kommunen genom 3D-fastighetsbildning
- Kommunen upplåter mark för Bolaget att uppföra och bekosta parkeringshus för upplåtelse som infartsparkering med minst 500 platser.
- Kommunen kommer i framtida markanvisningsavtal upplåta hela Nybackatomten om ca 20 000 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget
- Kommunen kommer i framtida markanvisningsavtal upplåta hela Bostadskvarteret om ca 7 500 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget
- Kommunen kommer i denna utbyggnadsetapp anlägga till Området anknytande allmänna anläggningar avseende cirkulationsplatser, lokalgata, flytt av VA-huvudledning, upprustning av allmän platsmark.
- Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser enligt avtalet och kommande markanvisningsavtal samt exploateringsavtal, avstår kommunen från

gatukostnadsersättning och bidrag till gemensamma anläggningar inom planprogramområdet.

- Bolaget ska till Kommunen erlägga VA-anläggningsavgift för de bostäder och anläggningar som Bolaget kommer att bygga inom Området. Kostnaden styrs av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan
- Kommunen svarar för att i dialog med Bolaget ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Förrättningskostnad fördelas med 90 % på Bolaget och 10 % på kommunen.
- Bolaget får inte utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåta avtalet på annan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

- Kommunen ersätter bolaget med 39500 kvm (ljus BTA) nya byggrätter för bostäder för upplåtelse av mark för bussterminal och parkeringshus med minst 500 infartsparkeringsplatser. Kommunen kan i ramavtalet dock inte garantera slutliga detaljplaners byggrätter. I syfte att ekonomiskt hantera detta har parterna kommit överens om att reglera ersättning i Kr/kvm ljus BTA.
- För byggrätter för bostadsändamål, inom området, ersätter Bolaget Kommunen med 4000 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 39500 kvm. På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 4000kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 39500 kvm.
- För byggrätter för kommersiella ändamål inom området ersätter Bolaget Kommunen med 1500 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 4000 kvm På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 1500kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 4000 kvm.

Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör

### **Bilagor**

Bilaga Ramavtal med bilagor;  
Bilaga 2 Specifikation ljus BTA  
Bilaga 3 Tidplan  
Bilaga 4 Området

## **Ramavtal GENOMFÖRANDE DEL AV ORMINGE C**

### **§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Magnolia Bostad AB, adress Riddargatan 19, 114 57 Stockholm, org.nr 556797-7078, nedan kallat Bolaget, träffas följande ramavtal avseende utveckling av fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 m.fl., i Nacka kommun.

### **§ 2 BAKGRUND**

Kommunen avser att utveckla Orminge C i enlighet med bifogat förslag till planprogram samt bifogade beskrivning av Området (definieras nedan- se Bilaga 4). En del i utvecklingen är att till skapa ett resecentrum. Bolaget vill vara med och utveckla det nya Orminge C och säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge C. En del i detta är från Bolagets sida att snarast förvärva fastigheten Orminge 52:1. Bolaget är positivt till att riva befintlig bebyggelse på Orminge 52:1 och ersätta det med ny byggnation enligt förslaget till planprogram. Syftet med ramavtalet är att säkra ett antal prestationer parterna i mellan och därmed möjliggöra de första etapperna av nya Orminge C.

### **§ 3 ÖVRIGA HANDLINGAR**

Till detta ramavtal hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1</u>	Förslag till planprogram
<u>Bilaga 2</u>	Definition av ljus BTA
<u>Bilaga 3</u>	Tidplan
<u>Bilaga 4</u>	Beskrivning av Området (se definition nedan)
<u>Bilaga 5</u>	Skiss bussterminal

### **§ 4 GILTIGHET**

Giltigheten av detta ramavtal förutsätter;

- att föreslaget planprogram för Orminge C, i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 1, antas senast 2014-08-30, samt att
- Bolaget senast 2014-03-31 ingått avtal om direkt eller indirekt förvärv av fastigheten Orminge 52:1.

Uppfylls inte ovan angivna förutsättningar är avtalet förfallet och eventuellt utgivna prestationer skall återgå. Ingen av parterna har därutöver någon ersättningskyldighet.

### **§ 5 KOMMANDE AVTAL**

Det är parternas avsikt att detta ramavtal ska följas upp av markanvisningsavtalsamt planavtal för Området liksom avtal om marköverföring/markförvärv enligt vad som överenskommit i detta ramavtal. Avsikten är att dessa avtal skall ingås så snart de legala förutsättningarna föreligger och vara utformade på sådant sätt att de ger förutsättningar för båda parter att investera i tid och resurser. Preliminära tider för ingående av dessa avtal framgår av Bilaga 3.

Vad som anges om kostnadsfördelning mellan parterna för kommande aktiviteter i detta avtal skall återspeglas i dessa följande avtal.

## **§ 6 OMRÅDE OCH ETAPPER**

Bebyggelse och anläggningar som omfattas av detta avtal är redovisade på Bilaga 4, nedan kallat Området.

Området innehåller fem delar, dessa benämns Bussterminalen, Parkeringshus 1, Parkeringshus 2, Bostadskvarter och Nybackatomten.

Enligt tidplanen kan en ny detaljplan som medger byggnation av Parkeringshus 1 och Parkeringshus 2 samt rivning av byggnaderna på Orminge 52:1 vara antagen till mitten av 2016. Eventuella överklaganden och prövning kan innebära en tidsförskjutning på ytterligare ett år.

Det första steget i utvecklingen av Orminge C efter antagande av detaljplan är rivning av byggnaden på Orminge 52:1. Därefter sker tillträde av överlåtelse av mark för bostäder, anläggning och driftsättning av 500 infartsparkeringsplatser anlagda i parkeringshus och slutligen byggnation på Nybackatomten och av Bostadskvarteret. Parterna är överens om att de olika etapperna kan drivas parallellt förutsatt att säkerhet tillskapas för ett genomförande av alla etapper. Genomförandet ska planeras så att infartsparkering kan upplåtas i nämnd omfattning under hela genomförandetiden.

## **§ 7 PARKERINGSHUS 1 och 2**

Bolaget ansvarar för att uppföra de båda parkeringshusen enligt områdesskissen i bilaga 4.

I Parkeringshus 1 ska om möjligt minst 500 parkeringsplatser anläggas varav merparten ska kunna upplåtas som avgiftsbelagd infartsparkering i kombination med parkeringsplatser för handel och verksamheter i detta hus, vilket kan bestå av 3000 kvm livsmedelshall i markplan och lokalyta för ex gym om ca 1000 kvm på plan 1.

Om det visar sig att det inte är möjligt/rimligt att anlägga alla de 500 parkeringsplatserna inom Parkeringshus 1 med stipulerade bygghöjder/våningar kan resterande delar anläggas i Parkeringshus 2.

I Parkeringshus 2 ska i bottenplanet mot Kanholmsvägen ca 500 kvm upplåtas för handel/verksamhetsytor. De parkeringsplatser som i övrigt tillskapas i detta hus kan, i den mån de inte används för infartsparkering, användas för de bostäder som tillskapas i bostadskvarteret.

Bolaget förbinder sig att säkerställa att avtal träffas om fackmannamässig drift av de ovan angivna 500 parkeringsplatserna efter det att anläggningen är färdigställd samt att en eventuell förvärvare i avtal åtar sig att upprätthålla driften.

Den del av parkeringsplatserna som utgör infartsparkering ska vara garanterad att kvarstå med dedikerade platser för infartsparkering i minst 50 år i avtal gentemot Kommunen och huvudmannen för kollektivtrafiken (landstingets trafikförvaltning).

## **§ 8 BUSSTERMINALEN**

Bolaget förvärvar Orminge 52:1 och river befintlig byggnad snarast efter det att ny detaljplan för Området har vunnit laga kraft. Bolaget projektleder och står för kostnaderna för de moment som är kopplade till evakuering och rivningen.

Efter rivning ska Orminge 52:1 utgöras av en sanerad och markbered yta. Marken ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Bolaget skall överlåta den markberedda ytan som ska utgöra bussterminal till Kommunen genom 3D-fastighetsbildning. Bolaget behåller således äganderätten till övriga delar av fastigheten.

Kommunen bekostar anläggandet av bussterminalen och genomför upphandling av detta i enlighet med LOU. Bolaget projektleder byggandet av såväl bussterminal som övriga delar av byggnaden i samråd med Kommunen.

Ovan bussterminalen bygger Bolaget bostäder om ca 10 000 – 15 000 kvm. Utredningar får utvisa lämplig omfattning av bostadsbebyggelsen. Parterna ska gemensamt med trafikförvaltningen projektera konstruktionen. Bussterminalens utformning är styrande i fråga om var pelare kan placeras för bostäderna ovan. Tidigare skiss för bussterminallösning illustreras på bilaga 5. Bolaget ska svara för grundläggningkostnader för bostadsbebyggelsen på terminalen. Bostäder ovan bussterminalen får lösa sin parkering under mark alternativt i något av de nya parkeringshusen. En parkeringsutredning får fastställa kommande p-tal för bostäder och lokaler. För de ytor av bussterminalen som eventuellt underbyggs med garage ska Bolaget färdigställa ytan med rätt överbyggnad för avsett ändamål. Behov av överbyggnad och slitlager/plattsättning är Kommunens ansvar.

## **§ 9 ALTERNATIV BYGGNATION ENLIGT §7 OCH §8**

Möjligheten att skifta parkerings och bostadsändamål mellan bussterminalen och parkeringshuset kan utredas vidare.

## **§ 10 NYBACKATOMTEN**

Kommunen ska i markanvisningsavtal upplåta hela Nybackatomten om ca 20 000 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget. En förskola om ca 1 000 ska anläggas i det nordöstra hörnet av det blivande kvarteret. Kommunen bekostar anläggandet av förskolan och genomför upphandling av detta i enlighet med LOU.

Bolaget bekostar all infrastruktur inom kvarteret

Överlåtelse av Nybackatomten till Bolaget sker med tillträde först efter det att rivning av byggnaden på Orminge 52:1 har skett eller kan säkerställas. Bolaget skall aktivt verka för att rivning av befintliga byggnader skall ske inom den tid som anges i bilaga 3. Om inte rivning av har skett inom 24 månader ifrån det att detaljplan för Området har vunnit laga kraft har Kommunen rätt att säga upp/begära återgång av Bolagets rätt till markanvisningen för Nybackatomten om inte förseningen beror på förhållande utanför Bolagets kontroll.

### **§ 11 BOSTADSKVARTERET**

Kommunen ska i framtida markanvisningsavtal upplåta hela Bostadskvarteret om ca 7 500 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget. I Bostadskvarteret ska bottenplanet mot Kanholmsvägen upplåtas för handel/verksamhetsytor, ca 500 kvm.

Bolaget bekostar all infrastruktur inom kvarteret

Överlåtelse av Bostadskvarteret till Bolaget sker med tillträde först efter det att rivning av byggnaden på Orminge 52:1 har skett eller kan säkerställas Bolaget skall aktivt verka för att rivning av befintliga byggnader skall ske inom den tid som anges i bilaga 3. Om inte rivning av har skett inom 24 månader ifrån det att detaljplan för Området har vunnit laga kraft har Kommunen rätt att säga upp/begära återgång av Bolagets rätt till markanvisningen för överenskommen mark för bostadsbebyggelse om inte förseningen beror på förhållande utanför Bolagets kontroll.

### **§ 12 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen projekterar, utför och bekostar de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf. Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

Kommunen kommer i denna utbyggnadsetapp anlägga till Området anknyttande allmänna anläggningar avseende cirkulationsplatser, lokalgata, flytt av VA-huvudledning, upprustning av allmän platsmark.

Bolaget är befriade från att bidra till dessa anläggningar.

### **§13 ÖVERLÅTELSE AV MARK**

Kommunens ersättningar för bolagets åtaganden enligt denna överenskommelse sker i form av mark. Värdet av marken beror på tillåten exploatering och avsedd användning. Den närmare upplåtelseformen (äganderätt eller tomträtt) skall diskuteras mellan parterna. Parterna skall eftersträva en 50/50-fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter för bostadsbebyggelsen.

### **§14 REGLERING AV ERSÄTTNING MELLAN PARTERNA**

Kommunen kan inte garantera den slutliga omfattningen av detaljplanens byggrätter. I syfte att ekonomiskt reglera detta har parterna kommit överens om att reglera ersättning i kr/kvm ljus BTA enligt vad som framgår nedan. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2

- För byggrätter för bostäder ersätter Bolaget kommunen med 4.000 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 39.500 kvm. På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 4.000 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 39.500 kvm.
- För kommersiella ytor i Bussterminalens bottenplan och i Parkeringsbyggnad 1 och 2 samt i Bostadskvarteret ersätter Bolaget kommunen med 1.500 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 4.000 kvm. På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 1.500 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 4.000 kvm.

Om parterna enas om att mark upplåtes med tomträtt i stället för äganderätt skall ovanstående belopp vara utgångspunkt för reglering av tomträttsavgälden så att samma ekonomiska slutresultat uppnås för båda Parter.

Ersättning regleras vid tidpunkt för lagakraftvunnen detaljplan.

## **§ 15 DETALJPLAN**

Planavtal ska tecknas mellan parterna. Detaljplaneringen för området görs i samarbete mellan parterna. Bolaget och Kommunen delar lika på detaljplanekostnaderna för Bussterminalen och Parkeringshusen medan Bolaget bär de kostnader som kan härledas till Bostadskvarteret och Nybackatomten. Med detaljplanekostnader avses de kostnader som Kommunen normalt debiterar en byggherre i samband med detaljplan. Parterna bär sina egna kostnader för sina egna insatser som inte regleras i det kommande planavtalet.

Till grund för planavtalet ska Bolaget under planprogramskedet ta fram förslag på exploatering (skisser på situationsplan/planer/sektioner) samt utföra erforderliga tekniska utredningar. Av skisser och beskrivningar ska framgå gestaltungsprinciper för den planerade bebyggelsen. Bedömda våningsantal ovan mark finns angivet på bilaga 4. Kommunen kommer i samarbete med trafikförvaltningen bistå med underlag vad gäller bussterminalen, allmän platsmark och svara för dessa kostnader.

## **§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Bolaget ska till Kommunen erlægga VA-anläggningsavgift för de bostäder och övriga byggnader som Bolaget kommer att bygga inom Området. Kostnaden styrs av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

## **§ 17 GATUKOSTNADER**

Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser om rivning och byggnation enligt detta avtal och kommande markanvisningsavtal samt exploateringsavtal på ett godtagbart sätt, avstår Kommunen från gatukostnadsersättning och bidrag till gemensamma anläggningar inom planprogramområdet. Detta gäller enbart för Bolagets fastigheter inom Området och de kostnader som framkallas av genomförandet av planprogrammet.

## **§ 18 FASTIGHETSILDNING**

Kommunen svarar för att i dialog med Bolaget ansöka om erforderlig fastighetsbildning för parkeringshusen, bussterminal med bostäder ovanpå samt för bostadskvarteret och för Nybackatomten. Ansökan skall inlämnas senast 2 veckor efter att detaljplan vunnit laga kraft. Förrättningskostnad fördelas med 90 % på Bolaget och 10 % på Kommunen.

## **§ 19 INDEXERING**

Alla belopp i detta avtal ska indexeras med byggkostnadsindex med utgångspunkt i prisnivå december 2013.

## **§ 20 TVIST**

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

## **§ 21 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan. Bolaget äger dock, förutsatt att Bolaget fortsatt garanterar det rätta fullgörandet gentemot Kommunen, överlåta detta avtal till bolag i samma koncern som Bolaget.

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För *Magnolia Bostad AB*

.....

.....

.....

(Firmatecknare).....  
.....





## Bilaga 2 Definition Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

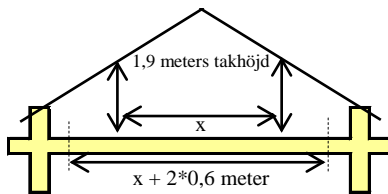
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

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

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

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

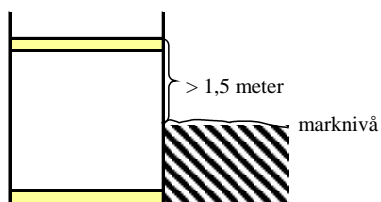
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



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

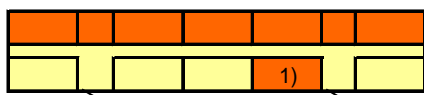
### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall 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 skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



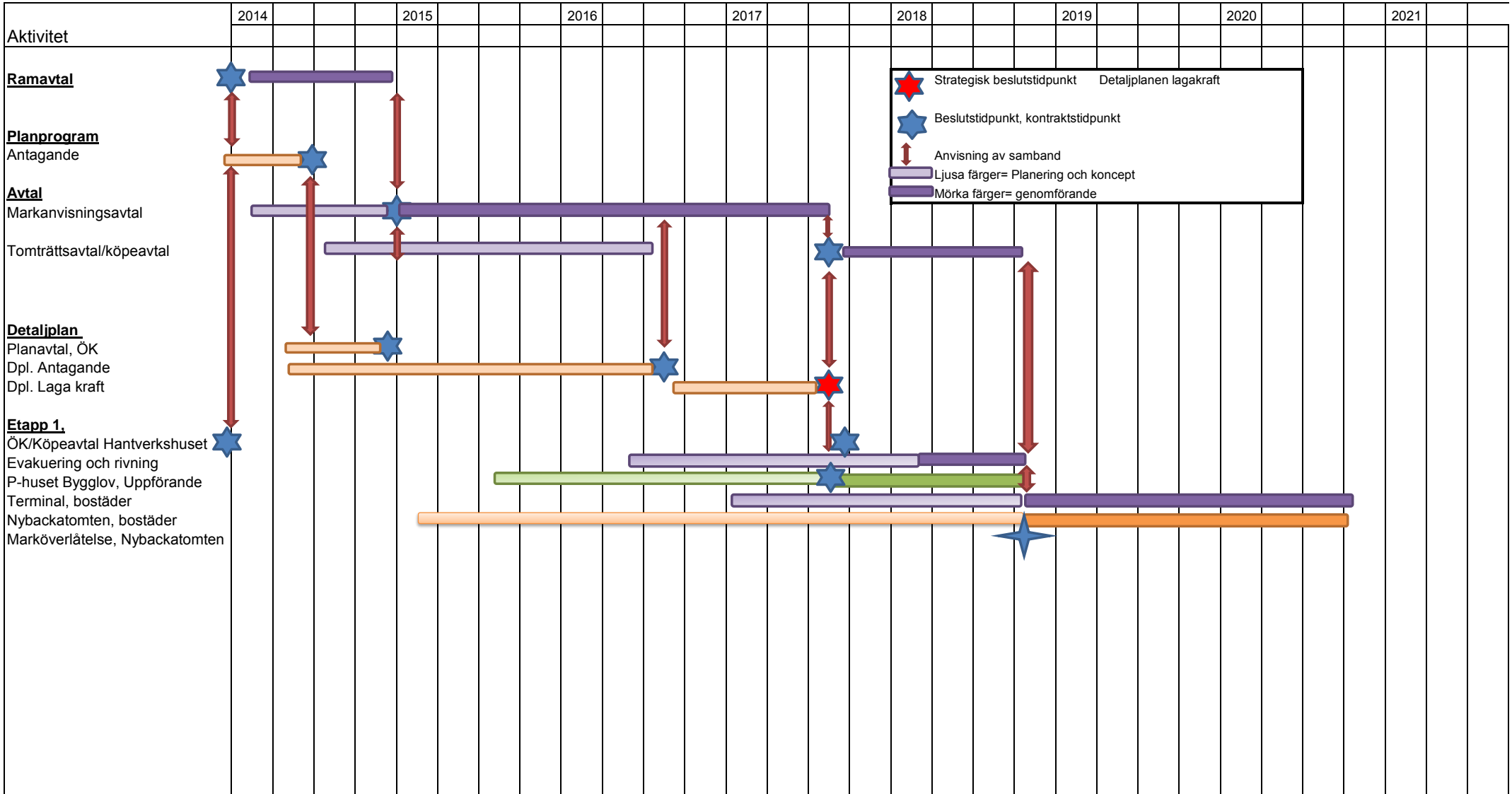
1) teknikutrymme som av skäl原因 ej kan förläggas mörkt

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 ej som ljusa.



**Tidsplan för utveckling av Orminge Centrum**

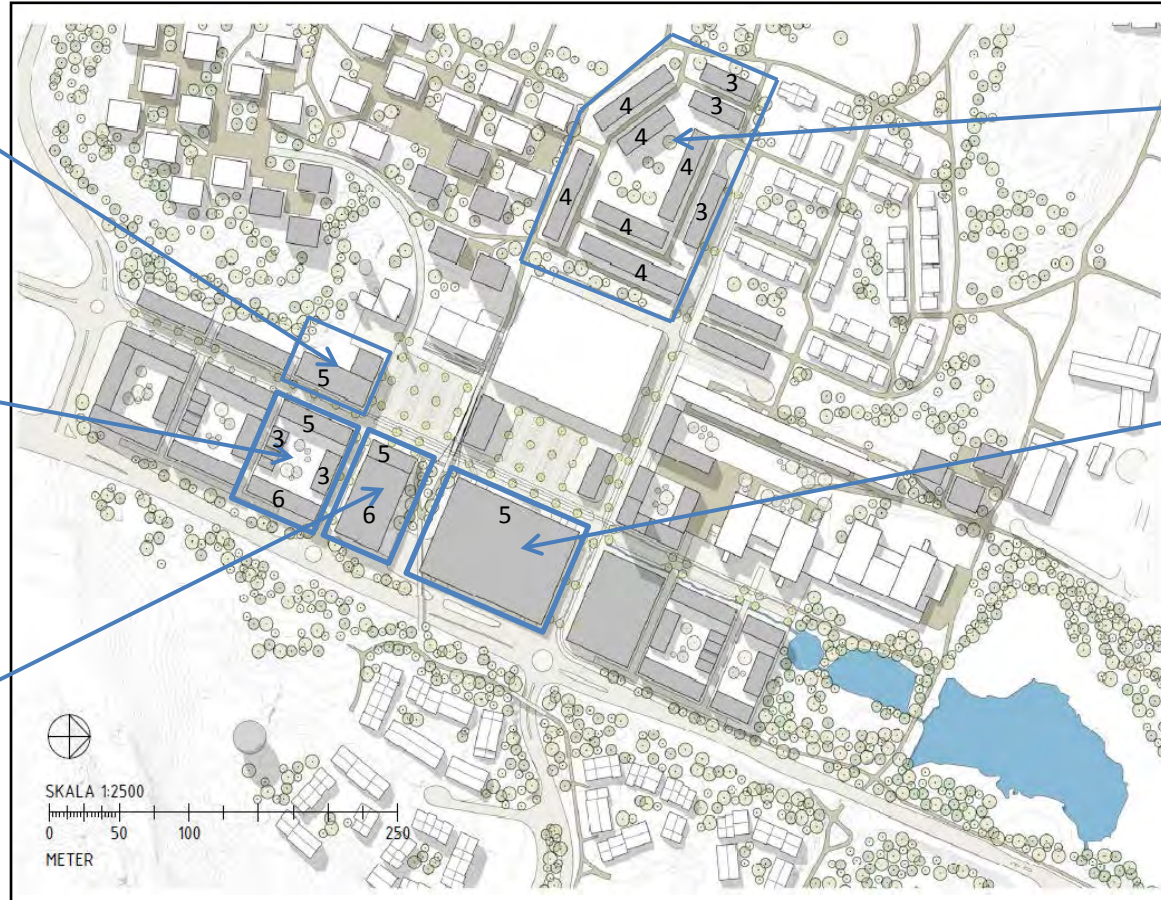
**Bilaga 3**



**Parkeringshus 2**  
**Orminge 60:1**  
 Ca 200 p-platser  
 Verksamhet/Handel bv  
 mot Kanholmsvägen

**Bostadskvarter**  
**Orminge 53:9**  
 Bostäder ca 7 500 kvm  
 Verksamhet/Handel bv  
 mot Kanholmsvägen

**Parkeringshus 1**  
**Orminge 53:9**  
 Ca 500 p-platser  
 Handel 3 000 kvm  
 Verksamheter ca 1 000  
 kvm



**Nybackatomten**  
**Orminge 45:1**  
 Bostäder ca 20 000  
 kvm  
 Förskola ca 1 000 kvm

**Bussterminal**  
**Orminge 52:1**  
 Bussterminal bv  
 Bostäder ca 10 000 -  
 15 000 kvm  
 Handel bv ca 3 000  
 kvm  
 Verksamheter?

Tänkta våningstal framgår ovan

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan för Igelboda (Igelboda 2:1 med flera fastigheter), Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

### **Sammanfattning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har under 2013 anslagit särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet. En inventering av äldre planer har genomförts bland annat i Saltsjöbaden. Med anledning av inventeringen föreslås att planenheten upprättar en ny detaljplan för ett relativt stort område i Igelboda som just omfattas av sådana omoderna detaljplaner. Dessa omoderna planer har fått till följd att flera fastigheter blivit planstridiga trots att utbyggnader gjorts i laga ordning. Enligt dagens regelverk kan inte sådana förhållanden såsom överskriden bygggrätt eller då huvudbyggnaden placerats för nära tomtgräns ses som en liten avvikelse vid bygglovprövning och bygglov kan därför inte medges även om kommunen egentligen anser att en lämplig markanvändning föreligger.

Då det inte är rationellt att göra en planändring för en fastighet i taget med tanke på den omfattande process som ett planarbete innebär är tanken därför att i detta arbete se över och åtgärda dessa omoderna planer för ett större, sammanhängande område.

### **Ärendet**

Under sommaren 2012 genomfördes en övergripande inventering av äldre planer i Boo och i Saltsjöbaden. Under sommaren 2013 inventerades äldre planer i delar av Igelboda och Solsidan mer noggrant. Arbetet har lett till en ökad förståelse för i vilka områden det kan fungera att göra enkla tillägg till gällande planer och i vilka områden det kan behövas helt nya detaljplaner. För Igelboda föreslås en modernisering genom en helt ny detaljplan.

Det område som ska behandlas ligger nordost om Igelboda station, från Torsvägen i väster till Skogsövägen i öster och från Idunvägen i norr till Valhallavägen i söder, och omfattar cirka 330 fastigheter. Området omfattar även Neglinge skola.

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång period av år, ända från början av 1900-talet och fram till våra dagar. Här finns också flera detaljplaner som reglerar olika delar av området. Idag uppstår problem vid bygglovgivning även för mindre åtgärder om en fastighet har en byggrätt som kraftigt överstiger den byggrätt som är tillåten enligt den gamla planen. Fastigheten är redan från början planstridig även om den tillkommit i laga ordning. Enligt äldre lagstiftning fanns det en möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens men enligt den nuvarande plan- och bygglagen är detta inte längre möjligt. Tanken är därför att rätta till problemet med en ny detaljplan. Syftet med projektet är att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer genom att upprätta en ny detaljplan för området. Dessutom är tanken att se över om man inom vissa lämpliga fastigheter kan tillåta flera lägenheter i villor.

Detaljplaneförslaget bedöms sakna allmänintresse. Det strider inte heller mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Förhållandena i området kommer att bibehållas, bland annat kommer kommunen även fortsättningsvis att vara huvudman för allmänna anläggningar.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunen är beställare av projektet och kommer att finansiera upprättandet av en ny detaljplan för området. Projektet finansieras genom planavgifter. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt. Några kostnader för allmänna anläggningar bör därför inte heller uppstå. Kostnaderna för projektledning, upprättande av grundkarta och ny detaljplan bedöms bli cirka 800 000 kronor. På sikt kommer kommunen att få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna. Dessutom finns möjlighet att i vissa fall tillåta flera lägenheter i en fastighet. Projektet föreslås därför finansieras över kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Projektet bedöms således gå med cirka 800 000 kronor i underskott på kort sikt men finansieras av planavgifter över tid.

## **Bilagor**

Startpromemoria

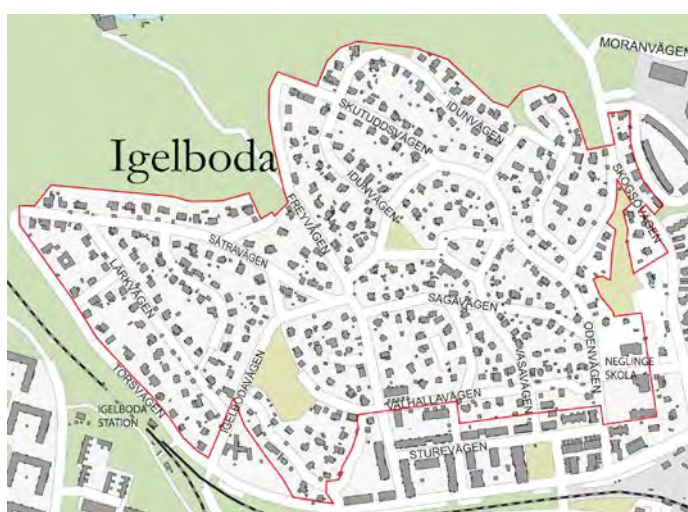
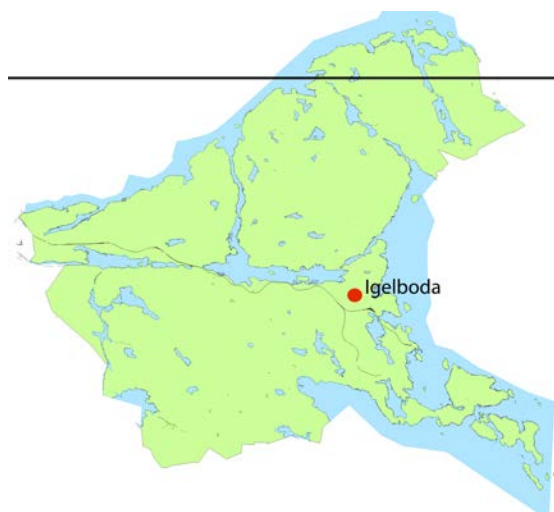
Andreas Totschnig  
Planchef

Lena Nordenlöw  
Planarkitekt



## Översikt för detaljplan för Igelboda, Igelboda 2:1 med flera fastigheter, Saltsjöbaden, Nacka kommuns kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2013-12-11	MSN	
	Start-PM		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
	Detaljplan, granskning		MSN	
	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	I nuläget planeras ingen utbyggnad av kommunala anläggningar.
	Utbyggnads-PM		KSSU	Eventuellt
	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	

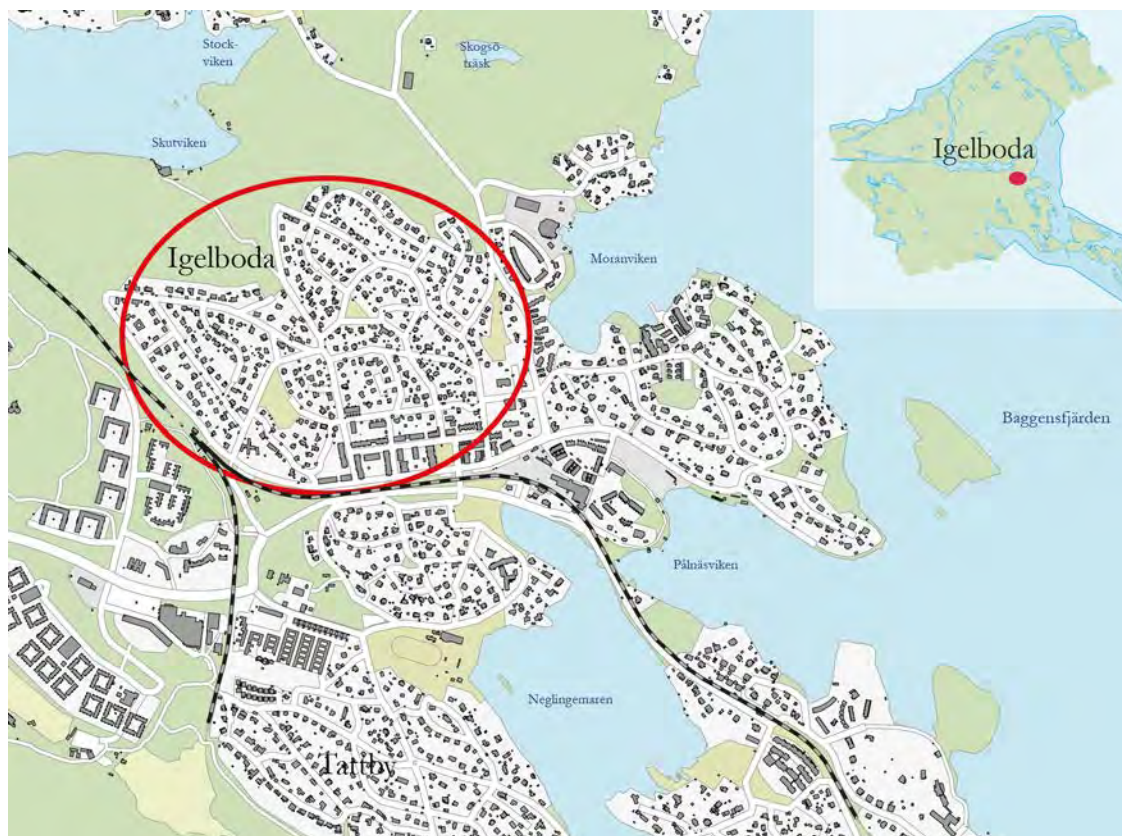


**STARTPROMEMORIA****Igelboda**

Dnr KFKS 2013/646-214

## Igelboda

Detaljplan för Igelboda, Igelboda 2:1 med flera fastigheter i kommundelen Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar var i Nacka kommun området ligger liksom områdets läge i Saltsjöbaden

## I Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har under 2013 anslagit särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet. En inventering av äldre planer har genomförts bland annat i Saltsjöbaden. Med anledning av inventeringen föreslås att planenheten upprättar en ny detaljplan för ett relativt stort område i Igelboda som just omfattas av sådana omoderna detaljplaner. Dessa omoderna planer har fått till följd att flera fastigheter blivit planstridiga trots att utbyggnader gjorts i laga ordning. Enligt dagens regelverk kan inte sådana förhållanden såsom överskriden bygg rätt eller då huvudbyggnaden placerats för nära tomtgräns ses som en liten avvikelse vid bygglovprövning och bygglov kan därför inte medges även om kommunen egentligen anser att en lämplig markanvändning föreligger.

Då det inte är rationellt att göra en planändring för en fastighet i taget med tanke på den omfattande process som ett planarbete innebär är tanken därför att i detta arbete se över och åtgärda dessa omoderna planer för ett större, sammanhängande område.

## **2 Syfte och mål**

### **2.1 Projektets Syfte**

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång tidsperiod. Här finns därför flera detaljplaner som reglerar olika delar av området. Detaljplanerna spänner dessutom över flera år, ända från början av 1900-talet till början av 2000-talet. Syftet med projektet är att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer genom att upprätta en ny detaljplan för området. Dessutom är tanken att se över om man inom vissa lämpliga fastigheter kan tillåta flera lägenheter i villor.

### **2.2 Projektets Mål**

Projektets mål är att se till att fastigheterna inom området blir planenliga och omfattas av liknande förhållanden för att på så vis underlätta i en eventuell bygglovprövning.

### **2.3 Projektets bakgrund & behov**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har anslagit särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet eller innebär problem i samband med bygglovgivning.

Under sommaren 2012 genomfördes en övergripande inventering av äldre planer i Boo och i Saltsjöbaden. Under sommaren 2013 inventerades äldre planer i delar av Igelboda och Solsidan mer noggrant. Arbetet har lett till en ökad förståelse för i vilka områden det kan fungera att göra enkla tillägg till gällande planer och i vilka områden det kan behövas helt nya detaljplaner. För Igelboda föreslås en modernisering genom en helt ny detaljplan.

Det område som ska behandlas ligger nordost om Igelboda station, från Torsvägen i väster till Skogsövägen i öster och från Idunvägen i norr till Valhallavägen i söder, och omfattar cirka 330 fastigheter. Området omfattar även Neglinge skola.

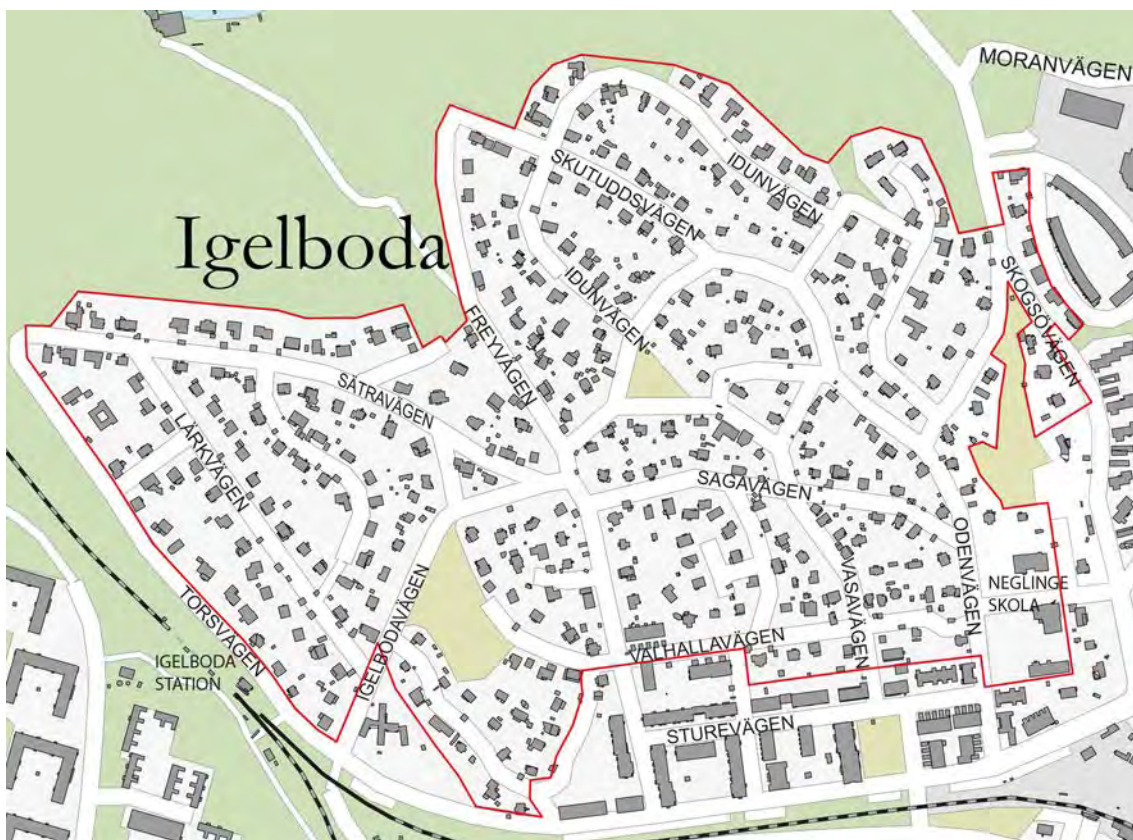
Moderniseringen av detaljplaner innebär att byggrättens storlek i vissa fall utökas för att inrymma den bebyggelse som uppkommit under årens lopp. Byggrätter som inte ryms i den nya planen ska göras planenliga om de getts bygglov i laga ordning. Dessutom finns en möjlighet att fundera över hushöjderna i området. I flera fall har även bebyggelsen placerats närmare tomtgräns eller med ett mindre avstånd mellan husen än vad den underliggande planen medger. Det finns även möjlighet att fundera över om fler lägenheter kan tillåtas på vissa fastigheter. Vidare bör även särskilt värdefull miljö och bebyggelse ges en kulturhistorisk skyddsbestämmelse i en ny detaljplan. Vissa träd kan även komma att skyddas i en ny detaljplan.



## 3 Förutsättningar

### 3.1 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Igelboda är ett villasamhälle med bebyggelse som tillkommit under en lång period av år, ända från slutet av 1800-talet och fram till våra dagar. Karaktäristiskt för Igelboda är det kuperade landskapet och de slingrande villagatorna med hus av varierande storlek och karaktär. I Igelboda finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men i de äldre planerna finns inget skydd för områdets kulturvärden. Här finns också gamla alléer och flera stora tallar och ekar. Den norra delen av planområdet gränsar till Skogsö naturreservat och den del som vetter mot Skutviken.



Områdets preliminära avgränsning, röd linje

Det område som kommer att behandlas ligger nordost om Igelboda station, från Torsvägen i väster till Skogsövägen i öster och från Idunvägen i norr till Valhallavägen i söder, och omfattar cirka 330 fastigheter samt Neglinge skola.

### 3.2 Historik

År 1890 köpte Knut Wallenberg cirka 1000 hektar mark från Erstavikens fideikommiss-egendom för att anlägga en modern badort och villastad vid Baggensfjärden. I området ingick även Neglinge och Skogsö. Befolkningen uppgick då till cirka 70 personer. Arkitekten Hugo Rahm fick i uppdrag att upprätta en stadsplan för området. Han förespråkade det naturliga plansystemet där vägar och tomter följde terrängen. Det område som först skulle

bebyggas var Neglingeön och Baggensudden. 1891 startades byggandet av saltsjöbanan och redan 1893 kunde banan invigas. Neglinge station blev banans centralpunkt då verkstad, förråd och lok- och vagnstall förlades här. Här uppfördes tidigt även bostadshus för järnvägens personal och några villor för järnvägens högre tjänstemän. I början av 1900-talet var Neglingeön i det närmaste färdigexploaterad och villor började uppföras i de centrala delarna av Tattby och Igelboda. (Nacka och Saltsjöbaden, 1910; Saltsjöbadens historia, Gunnar Lindberg, 1959)

I boken ”På andra sidan järnvägen” (Amelie Tham, 2001) beskrivs området mellan Igelboda station och Neglingebron vid artonhundratalets slut som ett nybyggarsamhälle med slingrande grusvägar och en kraftigt ökande befolkning. Här fanns flera olika bostadshus men även olika typer av affärer - speceriaffärer, fiskhandlare, mejeri, bagerier, järnhandel, skoaffärer med mera. I området bodde den arbetarbefolkning som kommit till Saltsjöbaden för att hjälpa till att bygga det nya samhälle som Knut Wallenberg grundat. ”Ryktet gick bland arbetare och hantverkare om Saltsjöbaden som ett Klondyke. Här fanns inte guld, men det fanns jobb”. (s.16) Till följd av befolkningsökningen växte också behovet av skolor. Neglingeskolan uppfördes 1898, den hade då varit med på Stockholmsutställningen året innan för att visa på en typskola för landsbygden. Redan 1912 uppfördes ytterligare en skolbyggnad. Andra världskrigets slut medförde ännu ett uppsving i byggnationen i området, framförallt omfattades området vid Igelboda station.

### **3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

#### **3.3.1 Översiktsplanen**

Den nya detaljplanen för nordöstra Igelboda är inte primärt tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfång. Meningen är däremot att den nya detaljplanen ska bekräfta den bebyggelse som redan finns på platsen och i vissa fall ge möjlighet till tillbyggnader av befintliga hus. Dessutom finns möjlighet att se över om man på vissa fastigheter kan tillåta flera lägenheter.

I översiktsplanen anges området närmast saltsjöbanan som ett område med medeltät stadsbebyggelse och övriga Igelboda som ett område med gles blandad bebyggelse. Den nya detaljplanen kommer därför att överensstämja med den angivna markanvändningen i översiktsplanen. Projektet strider inte heller mot någon av översiktsplanens strategier.

I översiktsplanen för Nacka (antagen 2012) beskrivs fyra stadsbyggnadsstrategier som visar den huvudsakliga inriktningen för kommunens utveckling:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Den stadsbyggnadsstrategi som framförallt stödjer planens framtagande är den tredje strategin. I denna beskrivs de viktigaste lokala centrumerna för kommunens utveckling. Bebyggelsen i Igelboda växte fram redan i slutet av 1800-talet, mellan järnvägsstationerna Igelboda och

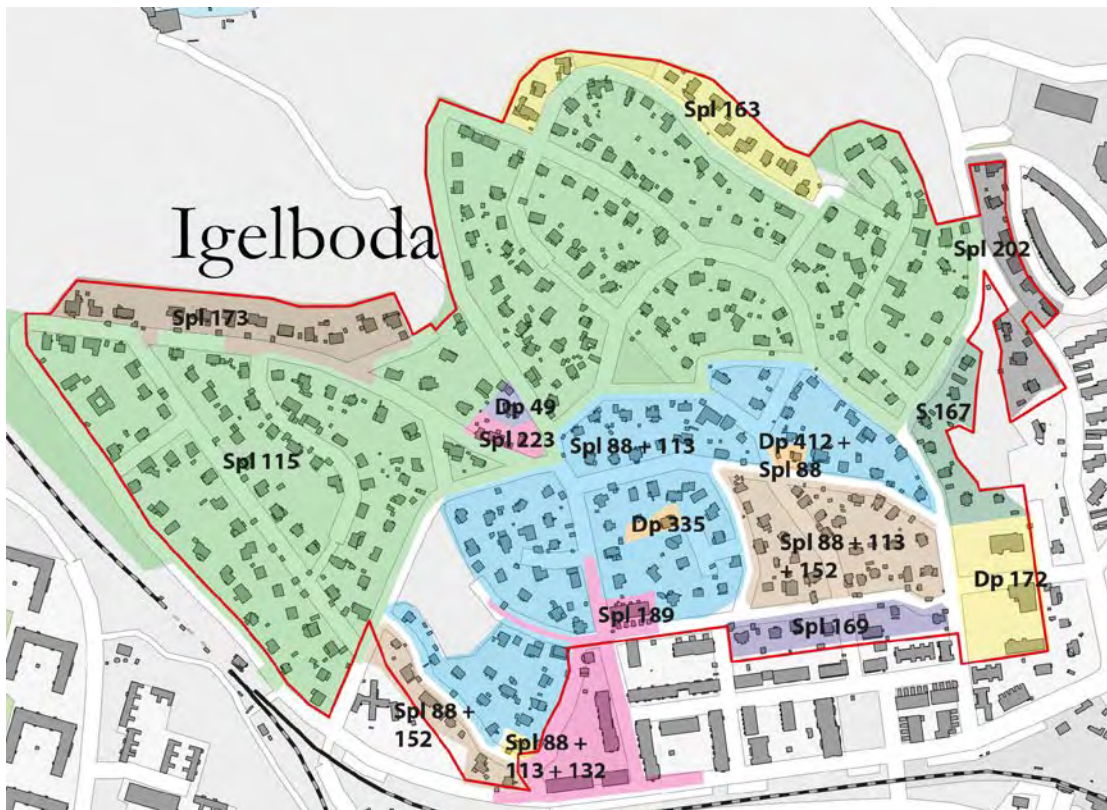
Neglinge och utgör ett viktigt underlag till Saltsjöbadens centrum. De generella riktlinjerna för planering och byggande som finns i översiktsplanen är vägledande i hela kommunen. Här står till exempel att miljön ska vara trygg, säker och tillgänglig och att byggandet ska vara klimatsmart, energieffektivt och sunt. Det aktuella området omfattas av en bebyggelse som uppförts över en längre tidsperiod. Här finns ett utbyggt vägnät, små mötesplatser, god tillgång till natur och även bra kollektivtrafikförsörjning.

### 3.3.2 Strandskydd

En liten del av det tänkta planområdet ligger inom strandskyddat område. Det strandskydd som gällde inom området innan planen trädde ikraft återinförs när en ny plan tas fram. Innan den nya detaljplanen börjar gälla kommer dock kommunen föreslå att strandskyddet upphävs inom sådan mark som redan är bebyggd och därmed ianspråktagen.

### 3.3.3 Befintliga detaljplaner

Området regleras av flera olika detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod: stadsplanerna 88, 113, 115, 132, 152, 163, 167, 169, 173, 189, 202, 223 liksom detaljplanerna 49, 172, 335 samt 412.



Kartan visar områdets utbredning (röd linje) och de detaljplaner som reglerar fastigheterna

Några av de bestämmelser som finns i de olika planerna:

#### Stadsplan 88

- Inte större sammanhängande fasadlängd än 40 meter



- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns minst 4,5 meter
- Avstånd till gata minst 6 meter
- Byggrätt: en fjärdedel av tomten
- Byggnadshöjd max 10 meter
- Högst två våningar samt källare

### **Stadsplan 113**

- Byggrätt: en tiondel av tomtarean vid fristående byggnad och en fjärdedel vid kopplad huvudbyggnad
- Minsta tomtstorlek 1000 kvadratmeter
- Byggnad över 6 meter minsta avstånd från tomtgräns 6 meter
- Byggnad under 6 meter minsta avstånd från tomtgräns 4,5 meter (mot granntomt)
- Minsta avstånd från gatan 6 meter
- Om tomt är större än 3000 kvadratmeter får ytterligare en huvudbyggnad uppföras
- 2 våningar ej högre än 8 meter på huvudbyggnad
- Gårdsbyggnad om max 40 kvadratmeter får inredas för bostadsändamål
- Gårdsbyggnad ej högre än 3 meter
- Endast ett kök i huvudbyggnad. Flera kök kan medges för arbetarbostäder

### **Stadsplan 115**

- Byggrätt: en tiondel av tomtarean
- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Om tomt är över 2000 kvadratmeter får ytterligare friliggande bostadshus uppföras om högst 50 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns minst 6 meter men om flera byggnader planeras i ett sammanhang kan byggnad uppföras närmare grannens tomtgräns dock med minsta avstånd om 12 meter mellan byggnaderna
- Byggnadshöjd max 8 meter för två våningar

### **Stadsplan 132**

- Ändring av stadsplan 88 för att medge minsta tomtstorlek om 800 kvadratmeter

### **Stadsplan 152**

- Ändring av stadsplan 88 för att medge mindre tomtstorlek än 1000 kvadratmeter för sådana stadsägare som redan är bebyggda

### **Stadsplan 163**

- Byggrätt: 140 kvadratmeter för huvudbyggnad två våningar, undantag ges för en våning och en bostadslägenhet (men inte hur mycket)

- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Två våningar - 7,5 meter maxhöjd
- 1 våning - 5 meter maxhöjd
- En huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter

#### **Stadsplan 167**

- Byggrätt: en sjundedel av tomten
- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns 6 meter
- En våning - 3,5 meter högsta byggnadshöjd
- Två våningar - 7,6 meter högsta byggnadshöjd

#### **Stadsplan 169**

- Byggrätt: högst en sjättedel får bebyggas, byggnadens bottenvåning får ej överstiga 200 kvadratmeter
- Minsta tomtstorlek: 900 kvadratmeter
- En våning - 3 meter högsta byggnadshöjd
- Två våningar - 7,6 meter högsta byggnadshöjd
- Tre våningar - 10,5 meter högsta byggnadshöjd

#### **Stadsplan 173**

- Byggrätt: 120 kvadratmeter huvudbyggnad
- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- För huvudbyggnad med en våning gäller en femtedels byggrätt
- Högst en bostadslägenhet
- Garage inräknas inte (ej större än 30 kvadratmeter)
- Byggnadshöjd max 7,5 meter för två våningar

#### **Stadsplan 189**

- Byggrätt: en sjättedel av tomten
- Minsta tomtstorlek: 800 kvadratmeter
- Två våningar – 7,5 meter byggnadshöjd
- Tre våningar – 10 meter byggnadshöjd

#### **Stadsplan 202**

- Byggrätt: en femtedel av tomt får bebyggas
- Minsta tomtstorlek: 750 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns: 9 meter från gräns mot granntomt på motsatta sidan
- Två våningar - maxhöjd 7 meter



### Stadsplan 223

- Byggrätt: 160 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad
- En våning - 4,4 meter höjd på huvudbyggnad
- Två våningar - 7,6 meter maxhöjd på huvudbyggnad
- Endast en bostadslägenhet i huvudbyggnad

### Detaljplan 49 (gäller för Igelboda 10:10)

- Fastighetsplanen har upphört att gälla
- Bygglov för om- och tillbyggnad för lägenheter i var sin del av huvudbyggnad
- Ändring för att dela upp i två lägenheter, även möjlighet att dela upp i två fastigheter

### Detaljplan 172

- Syftet är att bilda en fastighet av två tomter
- Säkerställa gångpassage genom området
- Komplettering av en byggnad i en våning
- Reglera byggrätt med hänsyn till kulturhistoriska värden: den äldre skolbyggnaden har fått beteckningen ”q”, byggnaden får inte rivas.

### Detaljplan 335 (gäller för Igelboda 37:12)

- Byggrätt: 140 kvadratmeter
- Minsta tomtstorlek 1000 kvadratmeter
- Två våningar
- Största taklutning 27 grader

### Detaljplan 412 (avser Igelboda 20:2)

- Byggrätt: 100 kvadratmeter för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter för komplementbyggnad
- Byggnadshöjd: 6 meter
- Minsta avstånd till tomtgräns 4,5 meter

### 3.3.4 Fastighetsplaner

Nästan alla kvarter omfattas av fastighetsplan eller tomtindelning som fastställer fastighetsgränserna. Tomtindelningar har framförallt fungerat som ett genomförandeinstrument som numera är överspelat. I inventeringsarbetet har det konstaterats att tomtindelningarna kan utgöra ett hinder vid bygglovprövning i vissa områden där det ändå finns en minsta tomtstorlek. Eventuellt kan det därför vara aktuellt med ett upphävande av fastighetsplaner och tomtindelningar i området.

### 3.3.5 Naturresevat

Området gränsar i väster och norr till Skogsö naturresevat.

### 3.3.6 Kulturhistoriska intressen

I Nackas kulturmiljöprogram finns ett avsnitt som handlar om villasamhällen vid järnvägen. Här finns inte Igelboda specifikt angivet men däremot angränsande Saltsjöbaden och Neglingehöjden. För båda dessa områden anges att där ska finnas en balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark. Grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade, individuellt utformade villor på trädgårds- och naturtomter ska bevaras. Vidare skrivs att byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras. Ändringar utförs varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entrépartier, räcken, staket och trädgårdsgrindar ska behållas. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Takkupor, terrasser, balkonger och altaner ska helst utföras mot baksidan med ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Möjligheten att bygga till, ta upp takkupor, anordna balkonger/altaner och utföra andra ändringar är beroende av den enskilda byggnadens karaktär, dess estetiska/rumsliga funktion i gatumiljön samt dess arkitekturhistoriska värde.

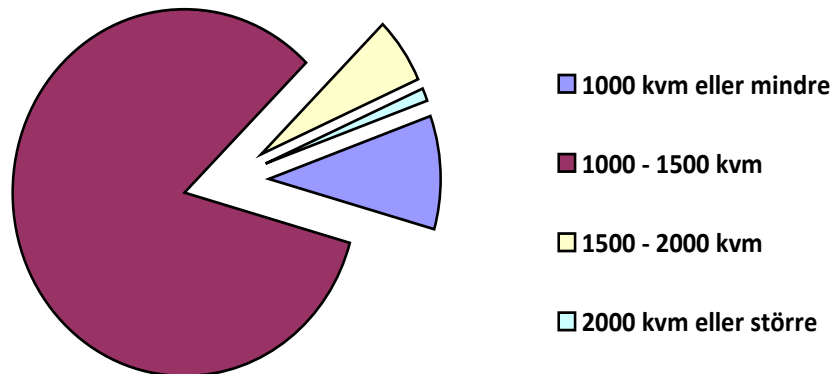
I kulturmiljöprogrammet anges Neglingeskolan som en enskild byggnad av kulturhistoriskt intresse. Dess trädel flyttades från Stockholmsutställningen 1897. Den var där utställd som mönsterbyggnad för skolor på landsbygden. Järnvägsbolaget skänkte tomten till skolbygget. 1912 byggdes skolan ut med en större putsad del mot Odenvägen som samtidigt bebyggdes med villabebyggelse i nationalromantisk stil. Skolan omfattas av en plan från 1997 där byggnaden norr om Valhallavägen har bestämmelsen ”q”, byggnaden får inte rivas.

## 4 Om projektet

Idag uppstår problem vid bygglovgivning även för mindre åtgärder om en fastighet har en byggrätt som kraftigt överstiger den byggrätt som är tillåten enligt den gamla planen. Fastigheten är redan från början planstridig även om den tillkommit i laga ordning. Enligt äldre lagstiftning fanns det en möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens men enligt den nuvarande plan- och bygglagen är detta inte längre möjligt. Tanken är därför att rätta till problemet med en ny detaljplan. I vissa fall kommer detta dock inte att fungera och för sådana byggrätter som blivit planstridiga men som tillkommit i laga ordning och som **inte** kan inrymmas i den nya planen ska därför ett generellt tillägg ges så att dessa ändå ses som planenliga.

Detaljplaneförslaget bedöms sakna allmänintresse. Det strider inte heller mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Förhållandena i området kommer att bibehållas, bland annat kommer kommunen även fortsättningsvis att vara huvudman för allmänna anläggningar.

Figuren visar fördelningen av fastigheternas storlek



Figuren ovan visar fördelningen av fastigheternas storlek, de flesta i området är mellan 1000 och 1500 kvadratmeter stora. Omkring 80 procent av fastigheterna har överutnyttjat fastighetens byggrätt och flera byggnader ligger även för nära tomtgränsen och för nära grannens hus. Cirka 70 procent av fastigheterna är planstridiga, det vill säga har en större byggrätt än tillåtet även om man räknar med en viss avvikelse på 10 – 15 procent. I medeltal överskrids byggrätten med 30 procent.

Neglinge skola kommer att tas med i planarbetet för att möjliggöra eventuell utbyggnad.

Några av de frågor som kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Utökad byggrätt
- Uppdelning av byggrätt för komplement- och huvudbyggnad
- Hushöjd (nockhöjd)
- Avstånd till tomtgräns
- Flera lägenheter i en fastighet - var, på vilket sätt, hur påverkas området
- Fastighetsplaner/tomtindelning
- Skydd av värdefulla träd
- Skydd av värdefull kulturmiljö
- Byggrätter som inte ryms – bedöms som planenliga om de tillkommit i laga ordning

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Kommunen är beställare av projektet och kommer att finansiera upprättandet av en ny detaljplan för området. Projektet finansieras genom planavgifter. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt. Därför bör inte heller några kostnader för allmänna anläggningar uppstå. Kostnaderna för projektledning, upprättande av grundkarta och ny detaljplan bedöms bli cirka 800 000 kronor. På sikt kommer kommunen att få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna. Dessutom finns möjlighet att i vissa fall tillåta flera lägenheter i en fastighet. Projektet föreslås därför finansieras över

kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Projektet bedöms således gå med cirka 800 000 kronor i underskott på kort sikt men finansieras av planavgifter över tid.

Kompetenser/enheter som kommer att bli involverade i arbetet:

Projektledare/planarkitekt	Planenheten
Kommunantikvarie	Planenheten
Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Trafikplanerare	Trafikenheten
Miljöbevakare	Miljöenheten
Landskapsarkitekt	Park- och naturenheten
Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten

## 6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering 2013-2015

Samråd kvartal 3-4, 2014

Granskning kvartal 1-2, 2015

Antagande kvartal 2-3, 2015

Laga kraft kvartal 3-4, 2015

---

Andreas Totschnig  
Planchef

Lena Nordenlöw  
Planarkitekt



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 345

Dnr KFKS 2013/646-214

## Startpromemoria för detaljplan för Igelboda, Igelboda 2:1 med flera fastigheter, Saltsjöbaden

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

### Ärendet




Under sommaren 2012 genomfördes en övergripande inventering av äldre planer i Boo och i Saltsjöbaden. Under sommaren 2013 inventerades äldre planer i delar av Igelboda och Solsidan mer noggrant. Arbetet har lett till en ökad förståelse för i vilka områden det kan fungera att göra enkla tillägg till gällande planer och i vilka områden det kan behövas helt nya detaljplaner. För Igelboda föreslås en modernisering genom en helt ny detaljplan. Det område som ska behandlas ligger nordost om Igelboda station, från Torsvägen i väster till Skogsövägen i öster och från Idunvägen i norr till Valhallavägen i söder, och omfattar cirka 330 fastigheter. Området omfattar även Neglinge skola.

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång period av år, ända från början av 1900-talet och fram till i våra dagar. Här finns också flera detaljplaner som reglerar olika delar av området. Idag uppstår problem vid bygglovgivning även för mindre åtgärder om en fastighet har en bygg rätt som kraftigt överstiger den bygg rätt som är tillåten enligt den gamla planen. Fastigheten är redan från början planstridig även om den tillkommit i laga ordning. Enligt äldre lagstiftning fanns det en möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens men enligt den nuvarande plan- och bygglagen är detta inte längre möjligt. Tanken är därför att rätta till problemet med en ny detaljplan. Syftet med projektet är att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer genom att upprätta en ny detaljplan för området. Dessutom är tanken att se över om man inom vissa lämpliga fastigheter kan tillåta flera lägenheter i villor.

Detaljplaneförslaget bedöms sakna allmänintresse. Det strider inte heller mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Förhållandena i området kommer att bibehållas, bland annat kommer kommunen även fortsättningsvis att vara huvudman för allmänna anläggningar.

### Ekonomiska konsekvenser

Kommunen är beställare av projektet och kommer att finansiera upprättandet av en ny detaljplan för området. Projektet finansieras genom planavgifter. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt.

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





11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Några kostnader för allmänna anläggningar bör därför inte heller uppstå. Kostnaderna för projektledning, upprättande av grundkarta och ny detaljplan bedöms bli cirka 800 000 kronor. På sikt kommer kommunen att få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna. Dessutom finns möjlighet att i vissa fall tillåta flera lägenheter i en fastighet. Projektet föreslås därför finansieras över kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Projektet bedöms således gå med cirka 800 000 kronor i underskott på kort sikt men finansieras av planavgifter över tid.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-11-19




Bilagor:

Startpromemoria

### Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

-----

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

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Dnr KFKS 2012/148-214

Projekt nr 9218

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Kontor Uddvägen, fastigheten Sicklaön 346:1 m.fl. på Västra Sicklaön**

### **Yttrande under samråd**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Kontor Uddvägen utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under samrådet, nämligen detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

#### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor och handel m m inom fastigheten Sicklaön 346:1, ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. Byggnaderna ska förädla området med ett stadsmässigt kvarter och en välkomnande entré till Nacka.

Detaljplanen för Kontor Uddvägen innehåller inga bostäder, däremot kan ca 900-1 200 kontorsarbetsplatser tillskapas inom byggrätten för centrumändamål för kontor och handel m m. Möjligheten finns även att bedriva t ex utbildning, kulturverksamhet och vård inom området.

Stadsbyggnadsprojektet är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Kommunen har för avsikt att ta ut ett exploateringsbidrag av exploatören i området för övergripande infrastrukturåtgärder och gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012).

#### **Ärendet**

Planchefen beslutade genom delegationsordningen för miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av punkt S33, att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 1, på samråd. Samrådet pågår from 2013-12-12 tom 2014-01-31.



Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation inom fastigheten Sicklaön 346:1 för centrumändamål så som kontor och handel, i ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. Kvarterets nya utförande ska förädla området kring Fanny udde och skapa en välkomnande entré till Nacka.

I planen föreslagen byggrätt bedöms kunna utnyttjas för ca 26 000 m<sup>2</sup> BTA (ovan mark), uppdelat på en större och en mindre byggnad. Bebyggelsen ska i huvudsak rymma kontor och mindre kommersiella verksamheter så som butiker och servering, men även utbildning och vård anses kunna tillföra en önskvärd variation till området och möjliggörs därför i planen. Området berörs av flera pågående projekt och planprocesser. Detaljplanen utformas med hänsyn tagen till dessa för att uppnå en sammanhängande och fungerande stadsdel.

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet Kontor Uddvägen som är ett byggherreprojekt och som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Kommunen har för avsikt att ta ut exploateringsbidrag av exploatören i området för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan, samt gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012).

## **Synpunkter och förslag**

### **Översiktsplan/Detaljplaneprogram**

Planförslaget är förenligt med Nacka kommuns översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012).

### **Bostäder**

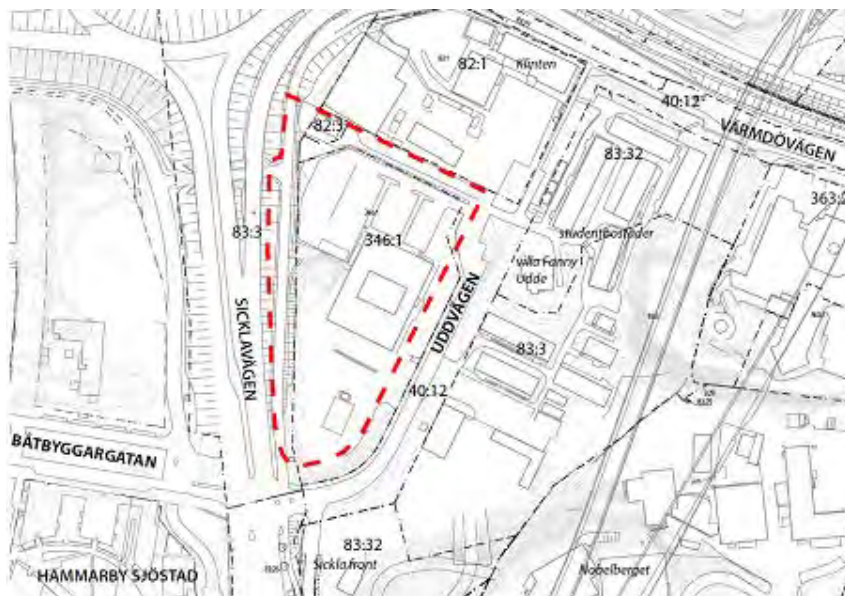
Planområdet innehåller inga bostäder.

### **Arbetsplatser**

Inom planområdet skapas byggrätt för två huskroppar för fastighetsägaren och exploatören Atrium Ljungberg AB. Byggrätten är avsedd för centrumändamål, t ex kultur, kontor, kultur, utbildning, café m m. Byggrätten omfattar ca 26 000 m<sup>2</sup> BTA och uppskattas kunna skapa ca 900 - 1200 kontorsarbetsplatser. Antalet arbetsplatser avgörs dock utifrån vilken/vilka verksamheter som slutligen planeras för byggnaden.

### **Skola**

Byggrätten inom planområdet är avsedd för centrumändamål, vilket även ger möjlighet att bedriva utbildning inom planerad bebyggelse.



*Planområdets ungefärliga avgränsning och angränsande fastigheter*

## Kommunal mark

Detaljplanen berör huvudsakligen fastigheten Sicklaön 346:1 som ägs av Atrium Ljungberg AB samt Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3.

De kommunala fastigheter som berörs i detaljplanen är fastigheten Sicklaön 40:12 och Sicklaön 82:3. På fastigheten Sicklaön 82:3 finns kommunens tryckstegringsstation. Fastigheten Sicklaön 40:12 är idag allmän platsmark. Ett mindre markområde från kommunens fastighet Sicklaön 40:12 överförs till exploatörens fastighet Sicklaön 346:1 för att utgöra kvartersmark till det norra kontorshuset (se gul yta i kartan nedan). Omvänt så överförs en remsa mark till kommunens fastighet Sicklaön 40:12 från exploatörens fastighet Sicklaön 346:1 för att tillföras den allmänna platsmark för lokaltrafik som ska säkra angoringen till kommunens tryckstegringsstation på fastighet Sicklaön 82:3 (se grön yta i kartan nedan).



## Kommunal ekonomi

Stadsbyggnadsprojektet är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Ett planavtal är tecknat med fastighetsägaren och exploatören Atrium Ljungberg AB där kostnaden för planarbetet regleras. Exploatören bekostar planarbetet enligt löpande räkning och vid varje tidpunkt gällande PBL-taxa.

Exploatören och kommunen ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvar för genomförande och kostnadsansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar (VA-anläggningar, gata, park m m), iordningställande och överlåtelse av allmän platsmark (ex gatu-, park- och naturmark), eventuell konstnärlig utsmyckning, kostnader för kommunens arbete under genomförandet av detaljplanen m m. Exploateringsavtalet kommer också att reglera ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan, samt gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012).

Överenskommelsen att förlänga tunnelbanans blå linje ut till Nacka grundar sig på Nacka kommuns åtagande om att bygga stad samt att delfinansiera utbyggnaden med 850 miljoner kronor. Kommunens beslut att bygga stad samt tunnelbanans tillkomst kommer att medföra ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter, vilka även kommer att tillfalla exploatörer inom Västra Sicklaön, där tre tunnelbanestationer kommer att anläggas. Samtliga exploatörer inom och i anslutning till tunnelbanans kommande sträckning ska på grund av detta vara med och finansiera dess utbyggnad.

Projektets budget, exklusive de exploateringsbidrag som kommunen har för avsikt att ta ut från exploatören, framgår av bilaga 4.

## Genomförandefrågor

Kommunen ansvarar för att bygga ut de allmänna anläggningar som föranleds av den nya detaljplanen. En ny lokalgata ska byggas i norr. Det regionala gång- och cykelstråket som passerar öster om Sicklavägen måste flyttas västerut för att ge plats åt kontorshuset och den enskilda kvartersgatan väster om kontorshuset. Området planlagt som park ansvarar kommunen också för att iordningställa. Ett markområde i västra delen av planområdet behöver köpas in av Trafikverket för att kunna genomföra detaljplanen. De enskilda kvartersgator som ska byggas på kvartersmarken ansvarar exploatören för.

Befintlig vattenledning (V500) längs med den norra lokalgatan fram till kommunens tryckstegringsstation (markerad i detaljplan med E, tekniska anläggningar) måste bytas ut för att klara belastningen från den trafik som den nya bebyggelsen genererar på gatan. Kommunen ansvarar för anläggning av ny ledning. Samordning behöver ske med den

ledningsomläggning som ska ske i samma område med anledning av utbyggnaden av Tvärbanan.

Utbyggnaden av de föreslagna kontorshusen måste samordnas väl med utbyggnaden av Tvärbanans förlängning från Sickla Udde till Sickla station. Det avser bl a faktorer som tidplan för utbyggnad, etableringsytor, utformning och gestaltning, omläggning av ledningar, tekniska lösningar mm. Samordning behöver med stor sannolikhet även ske med de ledningsomläggningar som planeras av Stockholm stad och Stockholm Vatten kring Sicklavägen och Båtbyggargatan, bland annat med anledning av ny bostadsbebyggelse i Hammarby sjöstad, Lugnet III.

## Mark- och exploateringsenheten

.....

*Ulf Crichton*

Mark- och exploateringschef

.....

*Christina Gerremo*

Projektledare/Exploateringsingenjör

## Bilagor

- Bilaga 1. Detaljplanekarta
- Bilaga 2. Ärendeöversikt
- Bilaga 3. Kartbilaga
- Bilaga 4. Rapport grunddata inkl budget





**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

**Kvartersmark**

- C Område för centrumändamål, exempelvis kontor, handel, kultur, utbildning, café mm.
- E Tekniska anläggningar

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

**+0.0** Föreskriven höjd över nollplanet

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Utfart, stängsel**

- Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning**

Utformning av bebyggelse, markens anordnande mm. skall i huvudsak följa Kvalitets- och gestaltningsprogram Sicklaön 346:1. Understruken text på sid. 6, 10 och 12 skall följas.

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar, som t.ex. skorsten, ventilationshuv och dyl. uppföras.

**Byggnadsteknik**

- Lägst schaktningsnivå i meter över nollplanet
- Byggnaderna skall grundläggas på ett sådant sätt att de inte skadas och att våning under markyta inte kan vattenfyllas vid eventuellt ledningsbrott.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

**ILLUSTRATION**

- Planerad tvärsparväg Illustrationstext
- Illustrationslinje



**Detaljplan för Sicklaön 346:1 m.fl.**  
**Kontor Uddvägen**  
 i Nacka Kommun  
 Planenheten i november 2013  
**SAMRÅDSHANDLING**

Till planen hör:  
 Planbeskrivning  
 Fastighetsförteckning  
 Kvalitets- och gestaltningsprogram

Andreas Totschnig  
 Planchef

Christian Rydberg  
 Planarkitekt

KFKS 2012/148-214  
 Projektnr. 9218

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

## ÄRENDEÖVERSIKT – PROJEKT 9218 KONTOR UDDVÄGEN

### Kontor Uddvägen, kommunala beslut och planområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2012-05-23, § 165	MSN	
✓	Planavtal	2012-06-13, § 180	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2012-06-13, § 180	KS	
✓	Information inför samråd	2013-04-17, § 125	MSN	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut 2013-05-22 Samråd 2013-12-12 till 2014-01-31
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





## BILAGA 3

## Kontor Uddvägen, projekt 9218




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







**Projekttyp** Byggherremedverkan  
**Projektledare** Christina Gerremo, Exploateringsenheten  
**Pågående fas** Projektplanering 

**Beslut startPM** 2012-01-23  
**Startbeslut projekt** 2013-03-01  
**Detaljplan antagen** 2014-09-30  
**Startbeslut genomförande** 2015-01-01  
**Beslut utbyggnadsPM** 2015-05-01  
**Driftöverlämning** 2017-04-15  
**Beslut projektavslut** 2018-03-31

På begäran om planbesked från ägaren till fastigheten Sicklaön 346:1, Atrium Ljungberg AB, beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-02-15, § 51, att lämna positivt besked för en planläggning för kontor och handel på fastigheten. Det huvudsakliga syftet med stadsbyggnadsprojektet är att uppföra nya byggnader inom fastigheten Sicklaön 346:1 för kontor och viss handel (totalt ca 26 000 kvm) i ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. De nya byggnaderna ska förädla området kring Fanny Udde och skapa en värdig entré till Nacka.



**Start-slut** 2012-01-01 - 2019-04-15  
**Byggherre** Atrium LjungbergGruppen  
**Kvadratmeter BTA** 0  
**Totalt antal lägenheter** 0  
**Antal lägenheter per år (År:antal lgh)** 0  
**Verksamheter - kvadratmeter BTA** 26000  
**Tomtarea kvadratmeter** 10000  
**Nyanlagd gata kvadratmeter** 1500  
**Nyanlagd gata, löpmeter** 100  
**Gatukostnad andel 1,0:tkr**  
**Nyanlagd park, kvadratmeter** 0  
**Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter** 100

**Totalt (tkr)**

	Budget	Prognos
Inkomster	7604	7604
Intäkter	5200	5200
Utgifter	-7604	-7604
<b>Netto</b>	<b>5200</b>	<b>5200</b>

**Lägesrapport** 2014-01-09

Typ	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>	●	Start-PM är beslutat 13 juni 2012. Fram till våren 2013 har fastighetsägaren Atrium Ljungberg arbetat med projektet på egen hand för att hitta ett bra koncept för området. Nu har samrådshandlingar arbetats fram och detaljplanen är på samråd 2013-12-12 till 2014-01-31. Antagen detaljplan planeras till hösten 2014. Pågående planarbete synkroniseras med pågående planarbete för Tvärbanan. Tidplanen för utbyggnad är fortfarande mycket osäker eftersom den sammanfaller med utbyggnad av Tvärbanan.	Det kvarstår att utreda om och hur utbyggnad av Tvärbanan och Kontor Uddvägen kan synkroniseras.

<b>Kostnad</b>		Stadsbyggnadsprojektet Kontor Uddvägen, Sicklaön 346:1 är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Projektet medför kostnad för att anlägga en mindre lokalgata uppskattat till ca 1 500 tkr och omläggning av en huvudvattenledning om ca 3 000 tkr. Gång- och cykelvägen längs Sicklavägen behöver flyttas i sidled. Mark från Trafikverket behöver även köpas in. Kostnad för flytta av gång- och cykelvägen och markköpet är ännu inte framtaget. Kostnader för kommunens nedlagda resurser under planarbetet och senare under genomförandet ingår i budgeten om ca 3 100 tkr. Dessa kostnader ska finansieras av exploitören. Kommunen har för avsikt att ta ut exploateringsbidrag av exploitören i området för övergripande infrastrukturåtgärder och gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen. Projektbudgeten visar på ett överskott med 5 200 tkr, vilket är den uppskattade VA-taxan som ska betalas av exploitören.	Budgeten är oförändrad.
<b>Produkt</b>		Det huvudsakliga syftet med projektet är att uppföra en ny byggnad inom fastigheten Sicklaön 346:1 för kontor och handel. Projektet berörs av flera andra pågående projekt och planprocesser, t ex Tvärbanan, Nobelberget och Sickla Front (Kinnarpsplanen), som måste beaktas i det nya stadsbyggnadsprojektet för att uppnå en sammanhängande och fungerande stadsdel. Vidare måste hänsyn tas till planerad utbyggnad av Hammarby sjöstad inom Stockholms kommun. Start-PM är beslutat och planarbetet är i samrådsskedet. Tillfartsgatan (Uddvägen) till planområdet ligger inom planområdet för Tvärbanan (projekt 9227).	

### Lägesbeskrivning

Det huvudsakliga syftet med stadsbyggnadsprojektet är att uppföra nya byggnader inom fastigheten Sicklaön 346:1 för kontor och viss handel i ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. De nya byggnaderna ska förädla området kring Fanny Udde och skapa en värdig entré till Nacka. Samrådshandlingar är framtagna och samråd pågår 2013-12-12 t o m 2014-01-31.

Området berörs av flera pågående projekt och planprocesser, t ex Tvärbanan, Nobelberget och Sickla Front(Kinnarpsplanen), som måste beaktas i det nya stadsbyggnadsprojektet för att uppnå en sammanhängande och fungerande stadsdel. Vidare måste hänsyn tas till planerad utbyggnad av Hammarby sjöstad inom Stockholms kommun.

Stadsbyggnadsprojektet Kontor Uddvägen, Sicklaön 346:1 är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Kommunen har för avsikt att ta ut exploateringsbidrag av exploatören i området för övergripande infrastrukturåtgärder och gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen.

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Yttrande samråd

Dnr KFKS 2012/640-214

Projekt 9223

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplaneprogram för Planiaområdet på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Yttrande över samråd

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ha följande synpunkter på förslaget till detaljplaneprogram för Planiaområdet på Västra Sicklaön:

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska pröva möjligheten till högre exploateringsgrad inom programområdet
- Inom delområde C ska möjligheten till förtätning med fler bostäder intill skolan prövas
- Behovet av en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen ska förtydligas

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

### Sammanfattning

Syftet med föreslaget detaljplaneprogram är att ange förutsättningar för kommande detaljplanearbeten som medför att Planiaområdet utvecklas från en fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stadsdel.

Detaljplaneprogrammet är förenligt med kommunens gällande översiktsplan samt de intentioner om förtätning som RUF2010 satt upp för Västra Sicklaön.

Då programområdet omfattar såväl oexploaterade områden som befintliga planerade miljöer med många olika problemlösningar kommer framtagandet av detaljplaner och dess genomförande att behöva ske i etapper. Den första detaljplaneetappen sker troligtvis för området mellan Kyrkviken och Värmdövägen; i den kil som avgränsas av Saltsjöbanan i norr, Järnläden i söder och av Planiavägen i väster. Bortsett från en kommunal grönyta i kilens östra hörn ägs området av Atrium Ljungberg AB.



Innan kommunstyrelsens beslutar att anta programmet skall ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Medan iordningställandet av anläggningar inom kvartersmark åligger respektive exploatör är det kommunen som ansvarar för utbygganden av anläggningar på allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats skall bäras av tillkommande bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Överenskommelsen att förlänga tunnelbanan ut till Nacka innebär förbättrade förutsättningar att förtäta inom Västra Sicklaön. För att säkerställa en stadsmässig bebyggelse bör därför miljö- och stadsbyggnadsnämnden också pröva möjligheterna att höja exploateringsgraden inom programområdet. Innan programförslaget går upp för ett politiskt antagande bör även behovet av en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen förtydligas.

Framtagandet av kommande detaljplaner samt dessas genomförande fordrar också att detaljplaneavtal samt exploateringsavtal tecknas mellan Nacka kommun och exploatörerna i området. Avsikten med dessa avtal är att kostnader i projektet inte ska belasta kommunens skattekollektiv utan enbart exploatörerna.

## Ärendet

Chefen för Planenheten beslöt, med stöd av punkt S33 i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, 2013-10-22 att skicka förslaget till detaljplaneprogram för samråd. Programförslaget har varit ute på samråd mellan den 28 oktober 2013 och den 6 december 2013.

Programområdet återfinns på Västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köp kvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Det är ett särpräglat verksamhetsområde omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter inom kontor, lättare industri och handel. Intill Kyrkviken och i programområdets norra delar återfinns större grönytor. Övrigt utmärkande för området är få bostäder samt dominerande trafikaneläggningar där Saltsjöbanan, Värmdövägen samt Järlaleden särskilt är utgör barriärer i området.

Bortsett från området närmast norr om Kyrkviken är programområdet detaljplanelagt. Atrium Ljungberg har låtit Nyréns arkitektkontor och ALMA arkitekter ta fram förslag som delvis ligger till grund för programmet inom den del av programområdet som ägs av AtriumLjungberg. Detta område har likt fastigheten Sicklaön 88:1 erhållit ett positivt planbesked från miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

## Synpunkter och förslag

### Översiktsplan

Programförslaget har utgått från de strategier om stadsbyggnad som kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) förordar. Utöver anpassning till strategierna om att komplettera transportsystemen med tunnelbana till Nacka och utveckla den gröna och blå strukturen är det framförallt strategin att skapa en tätare och mer blandad stad på Västra Sicklaön som varit vägledande. Denna strategi följer även de intentioner om förtätning som RUF2010 satt upp för Västra Sicklaön som innebär att Västra Sicklaön blir en naturlig förlängning av Stockholms innerstad. Framtidens Sickla och Planiaområde ska utgöra en egen stadsdel med en tydlig egen identitet där kommunens vision om öppenhet och mångfald är en självklarhet.

### Bostäder

Föreslaget detaljplaneprogram förespråkar en exploatering med stor variation avseende såväl utformning som innehåll. Med en bebyggelse från 3-4 våningar upp emot 10-15 våningar tillskapas en tät och blandad stad som kännetecknas av flexibla lösningar och med en variation av bostäder, arbetsplatser och allmänna platser som i sig också bidrar till ett effektivare resursutnyttjande samt förbättrat underlag för lokal service och kollektivtrafik. Även om förslaget innebär utvecklingen av en ny sammanhållen och tät stadsdel beaktar förslaget den befintliga kultur- och naturmiljön och bevarar de mest bevarandevärda byggnaderna och naturvärdesträden. Ny bebyggelse ska placeras utifrån platsens förutsättningar och fokuseringen kring de fyra hållbarhetsmålen om rening och infiltrering av dagvatten, effektiv mark- och resursanvändning, hållbart resande samt en levande kulturmiljö talar för att kommande exploateringar kommer att uppfylla programmets intentioner om tillskapandet av en attraktiv och hållbar stadsmiljö.

För att tillskapa en stadsmiljö fordras en betydligt högre exploateringsgrad mot vad kommunen i övrigt kännetecknas av. För att säkerställa detta bör därför miljö- och stadsbyggnadsnämnden pröva möjligheterna att höja exploateringsgraden inom programområdet. Inte minst torde en ökad exploateringsgrad kunna ske via förtätning. Inom programförslagets delområde C kan utrymme finnas för fler bostäder intill befintlig skola varför detta bör utredas ytterligare innan programförslaget tas upp för politiskt antagande.

### Arbetsplatser

Då programområdet idag är ett särpräglat verksamhetsområde, omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter inom kontor, lättare industri och handel, föreslås framförallt ny bostadsbebyggelse. Dock föreslås en flexibel markanvändning där bostadshus har lokaler för varierande verksamheter i bottenvåningen. Förslaget innebär att behovet av olika former av kommunal och privat service tillgodoses samt att det tillskapas ytterligare arbetstillfällen i området.





## Skolor

Programförslaget konstaterar att kommande befolkningstillväxt, till följd av förslagets genomförande, medför att ytterligare omkring 12 nya förskoleavdelningar kommer att behövas inom programområdet. Förslaget om att utreda möjligheterna med att ersätta de två förskolepaviljongerna i anslutning till Järlaleden, norr om Sickla skola, samt väster om Svindersvikskolan med permanenta lösningar omfattande ca 8 respektive 4 avdelningar uppfattas som positivt. Tillsammans med förslaget om en ny förskola med ca 4-6 avdelningar, inom det område som idag ägs av Atrium Ljungberg, och programförslagets strategiska riktlinjer där bostadshus har lokaler för varierande verksamheter i bottenvåningen som kan tillgodose framtida behov av förskola, skola och annan kommunal service talar för en långsiktigt hållbar exploatering.

## Kommunal mark

Programområdet omfattar mycket kommunal mark. I programrådets mellersta del, i den kil som avgränsas av Saltsjöbanan i norr, Järlaleden i söder och av Planiavägen i väster, återfinns en större kommunal grönyta som föreslås bli en ny stadspark med lekmöjligheter. Platsens bullerutsatta läge samt geologiska förhållanden där delar av området närmast Kyrkviken utgörs av gammal sjöbotten talar för förslaget. Givetvis ska krav på bullerskyddsåtgärder ställas i samband med utförandet av denna park.

I programrådets södra del, inom och i anslutning till Sickla skolområde, föreslås stärkt skolverksamhet i form av ny förskola samt ny bollplan. Utöver detta föreslås här även en förtätning med bostäder med varierande skala och byggnadshöjd. Dessa förslag förstärker stadsmiljön och intrycket av en tät och blandad stad.

I programrådets norra del, inom det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, återfinns också kommunal mark. I detta relativt kuperade område föreslås ny bebyggelse i 4-6 våningar. Detta anses rimligt med tanke på den topografiska höjd området återfinns på.

För att skapa stadsmässighet bör exploateringsgraden vara hög. Programrådets topografiska skillnader medför svårigheter men för att uppfylla strategin om att skapa en tätare och mer blandad stad föreslås, innan programförslaget går upp för ett politiskt antagande, att möjligheterna att höja exploateringsgraden inom hela programområdet prövas ytterligare.

## Kommunal ekonomi

Inför framtagandet av programförslaget för Planiaområdet tecknades ett programavtal mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun. Utöver att arbetsansvaret finns reglerat framgår av avtalet att samtliga kostnader förknippade med programarbetet skall fördelas lika mellan parterna. Även om det finns fler intressenter utgör de två aktörerna de två absolut största markägarna inom programområdet. Preliminär budget för programarbetet är beräknad till 1 700 000kr.



Innan kommunstyrelsens beslutar att anta programmet skall också ett ramavtal träffas mellan Atrium Ljungberg och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Medan iordningställandet av anläggningar inom kvartersmark åligger respektive exploatör är det kommunen som ansvarar för utbygganden av anläggningar på allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats skall bäras av tillkommande bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Framtagandet av kommande detaljplaner samt dessas genomförande fordrar också att detaljplaneavtal samt exploateringsavtal tecknas mellan berörda exploatörer och Nacka kommun. Medan ett detaljplaneavtal reglerar arbetsfördelning och kostnader för själva detaljplanarbetet reglerar exploateringsavtalet framförallt kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. I kommande exploateringsavtal ska även ovannämnda kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats vara fastställt. Detta s.k. exploateringsbidrag ska belasta exploatören i proportion till exploateringsgraden inom området.

I exploateringsbidraget ingår även att finansiellt bidra till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Överenskommelsen att förlänga tunnelbanans blå linje ut till Nacka grundar sig på Nacka kommuns åtagande om att bygga stad samt att delfinansiera utbyggnaden med 850 miljoner kronor (0,85 Mdkr). Utöver kommunen avses utbyggnaden finansieras av trängselskatter (3,35 Mdkr), staten (1,75 Mdkr), Stockholms stad (0,6 Mdkr) och landstinget (0,15 Mdkr). Kommunens beslut att bygga stad samt tunnelbanans tillkomst kommer att medföra ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter, vilka även kommer att tillfalla exploatörer inom Västra Sicklaön, där tre tunnelbanestationer kommer att anläggas. Samtliga exploatörer inom och i anslutning till tunnelbanans kommande sträckning ska på grund därav vara med och finansiera dess utbyggnad.

Avsikten med ovannämnda avtal är att kostnader inom projektet inte ska belasta kommunens skattekollektiv utan enbart exploatörerna. Då kommunen är en stor markägare inom programområdet kommer kommande markförsäljningar medföra ett positivt netto till kommunens projektbudget. Hur dessa försäljningar kommer att ske får kommande arbete utvisa; rimligtvis sker dock någon form av anbudsförfarande.

I de planer där extern exploatör bygger ut och äger mark som i kommande detaljplan ska övergå till att bli allmän platsmark ska marken överlåtas till kommunen utan ersättning. I programförslaget innebär detta bland annat att kommunen kommer att överta tre nya torgplatser. Vid färdigställandet av kommunala servicebyggnader såsom skolor, anläggandet av allmänna torgplatser samt allmänna lek- och rekreationsplatser kommer kommunen få driftkostnader för dessa byggnader och anläggningar.

Avgifter för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.



## Genomförandefrågor

### Genomförande

Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplaneetapperna, kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att klargöras i detalj. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

### Trafikanläggningar

Även om programmet anger att biltrafiken ska hållas på rimliga nivåer och gång-, cykel- och kollektivtrafiken ska prioriteras innebär området målsättning om ett robust och sammanvävt gatunät med minskade barriärer för gående och cyklister omfattande investeringar i trafikanläggningar av olika slag. Särskilt problematisk och kostsamt kommer det att bli att minska barriäreffekterna hos de befintliga trafikanläggningarna Saltsjöbanan och Värmdövägen, som delar programområdet i en nordlig och en sydlig del, samt Järlaleden, som skär igenom området i öst-västlig riktning.

För att kunna skapa ett robust och flexibelt trafiksystem samt en stadsmässig miljö måste en koppling över Saltsjöbanan, som knyter samman programmets norra och södra del, tillkomma. Den trafikutredning som tagits fram inom programarbetet har undersökt möjligheterna att ordna en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Utredningen konstaterar dock att det enda ur stadsmiljösynpunkt rimliga förslaget till en sådan koppling är att tillskapa en korsning i plan med Saltsjöbanan. Alternativet anses dock utifrån trafiksäkerhetssynpunkt i dagsläget inte lämpligt att genomföra. Först när ett beslut tas om Saltsjöbanans framtid kan ställning tas till hur en koppling bäst kan ske mellan Planiavägen och Värmdövägen. Programmet föreslår fram till dess att ett sådant beslut tas att platsen mellan Planiavägens slut och Saltsjöbanan utvecklas till ett torg som medför att gångtunneln under Saltsjöbanan kan breddas och på så sätt minska spårets barriäreffekt samtidigt som tunneln förbättrar tillgängligheten och den upplevda tryggheten för gående och cyklister. Detta kan vara en korrekt slutsats dock upplevs en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen vara av sådan betydelse att programmet i detta avseende bör förtydligas. Behovet av en koppling samt dess följder för stadsmässighet samt ekonomi bör kunna klargöras ytterligare.

Programmet föreslår vidare att Planiavägen, liksom Värmdövägen och Järlaleden byggs om. Planiavägen föreslås utvecklas till en stadsgata med breda gångbanor, utrymme för dubbelriktad cykelbana, kantstensparkering samt plats för öppen dagvattenhantering. Utformningen innebär att vägens indelning i fyra körfält reduceras till totalt tre med en saxning mitt på sträckan. Järlaleden föreslås byggas om till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Oskyddade trafikanter prioriteras och hastigheten för biltrafiken begränsas till 30 eller 40 km/tim samtidigt som gaturummet smalnas av och ger en mer stadsmässig karaktär. Detta medför att vägens barriäreffekt minskar och att tillgängligheten och sambandet mellan Kyrkviken och den nya exploateringen i programområdets östra del

förbättras samtidigt som Järlaleden uppfattas som en gata istället för som idag, en belastad trafikled. När det gäller ombyggnationen av Värmdövägen har kommunens trafikenhet redan ett sådant uppdrag. I uppdraget ingår att skapa en gata med stadskaraktär som också förbättrar möjligheterna för gång- och cykeltrafikanter.

Utöver ombyggnad av dessa tre vägar föreslås en ny länk för biltrafik mellan Alphyddevägen och Becksjudarvägen som kopplar ihop Alphyddan med Finntorp, Sjötorpsvägen i östra delen av Planiaområdet föreslås förlängas österut till Järlaleden och Gillevägen rekommenderas förbättringsarbeten som bland annat innebär en breddning av GC-stråket. Cykelnätet föreslås kompletteras, framförallt är det Planiaavägen norr om Planiarondellen som föreslås kopplas på huvudnätet längs Sickla Industriväg. Det regionala cykelstråken inom området uppgraderas till god standard, det vill säga 3,5 meter cykelbana och 1,8 meter gångbana.

Ett regeringsbeslut har nu fattats för en förlängning av tunnelbanans blå linje, från Kungsträdgården till Nacka, med bland annat ett stationsläge i Sickla. Programmet konstaterar att en tunnelbana med stationsläge i Sickla innebär att alla inom programområdet ges gångavstånd till tunnelbanan. Beslutet innebär således att strategin om att komplettera transportsystemen med tunnelbana till Nacka uppfylls. Beslutet underlättar också att strategin om att skapa en tät och mer blandad stad på Västra Sicklaön kan uppfyllas. För att än mer säkerställa möjligheterna att uppfylla denna strategi föreslås att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ytterligare prövar möjligheterna att höja exploateringsgraden inom programområdet.

Ovannämnda förslag till nya trafiklösningar samt ombyggnad av befintliga trafikplaneringar bedöms nödvändiga för att skapa ett robust och flexibelt trafiksystem. I programförslaget har hänsyn tagits till eventuell placering av stationsläge samt tunnelbaneuppgångar i Sickla dock är det viktigt att frågan även fortsättningsvis, i kommande detaljplanarbeten, bevakas och följs upp.

### **Torg, park- och idrottsanläggningar**

Då det på västra Sicklaön råder brist på torg inom allmän plats föreslår programmet tre nya torgplatser. Parkmarken norr om Kyrkviken benämns i programförslaget som en stadspark och utvecklas till en bullerskyddad plats för lek och rekreation. Sickla skola föreslås erhålla en ny bollplan belagd med konstgräs och given de mått som motsvarar standarden för en 7-mannaplan.

### **Parkering**

Programmet anger att det är kommunens parkeringspolicy och parkeringsnorm som ska vara rådande för kommande detaljplaner. Programmet medger dock att kommunen kan komma att ställa hårdare krav inom de områden där kommunen äger mark. Exempel på sådant krav skulle då kunna vara krav på parkeringsköp i samband med markförsäljning.



I övrigt anges annars att för tillkommande bebyggelse ska parkeringar i första hand anordnas inom den egna fastigheten med ett angivet parkeringstal om 0,8 parkeringsplatser per lägenhet, större parkeringar ska förläggas i garage under mark och för handel och arbetsplatser är förslaget ca 15 parkeringsplatser per 1000kvm BTA (bruttoarea). Nödvändiga besöksparkeringar på allmän platsmark föreslås anordnas via till exempel kantstensparkering för att undvika att större markytor tas i anspråk.

Användandet av cykel skall prioriteras och programmet föreslår därför att utrymme ska avsättas för cyklar på torget vid Nacka station som idag helt saknar cykelparkering. Programmet anger vidare att cykelparkeringar bör finnas i anslutning till att offentliga platser såsom större busshållplatser, tågstationer, skolor, idrottsplatser och handel samt bostäder där cykelparkering bör placeras så nära entrén som möjligt.

För bebyggelsen på den kommunala marken i programområdets norra del, på höjden mellan Finntorp och Alphyddan, föreslår programmet att en utredning ska göras för att se till möjligheten att utnyttja det bergum som idag finns under området med infart från Värmdövägen. Utöver ovannämnda förslag till samnyttjande av parkeringsplatser och ökade satsningar på cykel som transportmedel anses detta förslag som positivt och intressant för att tillmötesgå önskemålet om en hållbar tät och blandad stad.

### **Dagvatten**

Inom programområdet fordras flertalet åtgärder av dagvattenhanteringen för att undvika utökade föroreningar och snabbare avrinning till följd av föreslagen nyexploatering och förtätning. Vid Planiavägen och Järlaleden finns översvämningsproblematik som med hjälp av framtagen dagvattenutredning kan lösas. För att säkerställa att programområdet uppnår en hållbar helhetslösning fordras dock en kombination av olika åtgärder. Utöver anläggandet av fyra utjämningsmagasin måste befintliga dagvattenledningar läggas om och rensas för att utjämna vattenflödena, en strandpromenad med reningsfunktion tillskapas längs norra strandzonen av Kyrkviken samt en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten).

### **Geoteknik**

I samband med att detaljplaner tas fram inom programområdet ska geotekniska utredningar tas fram för respektive detaljplaneområden. Då delar av programområdet närmast Kyrkviken består av sjöbotten tros markbeskaffenheten vara sådan att särskilda förstärkningsåtgärder krävs vid ombyggnation av Järlaleden samt nybyggnation av bostäder.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom programområdet och inom kvartersmark kommer det finnas anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs exempelvis av tillfartsväg till fastigheterna, ytor för rekreation, kommunikation, parkeringar och gemensamhetslokaler. I enlighet med anläggningslagen ska exploitören eller exploitörerna inom en detaljplanetapp i förekommande fall ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar.



Övriga genomförandefrågor såsom fastighetsrättsliga frågor rörandes t.ex. servitut, ledningsrätt och fastighetsbildning utreds under planskedet för respektive detaljplaneetapp.

## **Exploateringsenheten**

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Richard Hallman  
Exploateringsingenjör

## **Bilagor**

Bilaga 1: Ärendeöversikt  
Bilaga 2: Grunddata  
Bilaga 3: Kommunägd mark  
Bilaga 4: Programhandling inklusive bilagor

**BILAGA I**

Yttrande utställning

Dnr KFKS 2012/640-214

Projekt 9223


## Översikt program för Planiaområdet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Projektledare: Jenny Nagenius  
 Delprojektledare, exploateringsenheten: Richard Hallman

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	121212	MSN	§ 352
✓	StartPM, tillstyrkan	130122	KSSU	§ 6
✓	Start-PM, godkännande	130211	KS	§ 44
✓	Detaljplan, info om samråd	131016	MSN	§ 274
✓	Beslut om samråd	131022	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Program, info om samråd	131105	KSSU	§ 216
✓	Programsamråd	131101- 131206		
	Tillstyrkan program	Mars -13	MSN	
	Antagande program	April -13	KS	



*Programområdets läge i regionen*

**Projekttyp** Byggherremedverkan  
**Projektledare** Jenny Nagenius, Planenheten  
**Pågående fas** Projektplanering 

**Beslut startPM** 2012-09-14  
**Startbeslut projekt** 2012-09-14  
**Detaljplan antagen** 2012-09-14  
**Startbeslut genomförande** 2012-09-14  
**Beslut utbyggnadsPM** 2012-09-14  
**Driftöverlämning** 2012-09-14  
**Beslut projektavslut** 2015-01-01

Program för området inom och kring Kyrkviken samt utmed Planiavägen och området mellan Alphyddan och Finntorp i Östra Sickla. Syftet är att utveckla området med nya bostäder, kontor handel mm. Programmet avser ligga till grund för kommande detaljplaneprojekt.

StartPM är godkänt i MSN 2012-12-12 och antogs i KS 2013-02-11

**Start-slut** 2012-09-14 - 2015-01-01  
**Byggherre** Atrium LjungbergGruppen

**Kvadratmeter BTA**

**Totalt antal lägenheter**

**Antal lägenheter per år (År:antal lgh)**

**Verksamheter - kvadratmeter BTA**

**Tomtarea kvadratmeter**

**Nyanlagd gata kvadratmeter**

**Nyanlagd gata, löpmeter**

**Gatukostnad andel 1,0:tkr**




**Nyanlagd park, kvadratmeter**

**Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter**

**Totalt (tkr)**

	Budget	Prognos
Inkomster	0	845
Intäkter	0	0
Utgifter	-1689	-1689
<b>Netto</b>	<b>-1689</b>	<b>-844</b>

**Lägesrapport** 2013-04-16

Typ	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>		planprogrammens startpm godkändes i KS i februari 2013.	
<b>Kostnad</b>		Programmet beräknas antas runt årsskifter 2013/2014 kostnader enligt budget (T1 2013) beräknas till ca 1700 000:-	
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>		Programmets start PM godkändes i KS i februari 2013. Förslaget till budget lades i samband med T1 (april 2013).	

**BILAGA III**

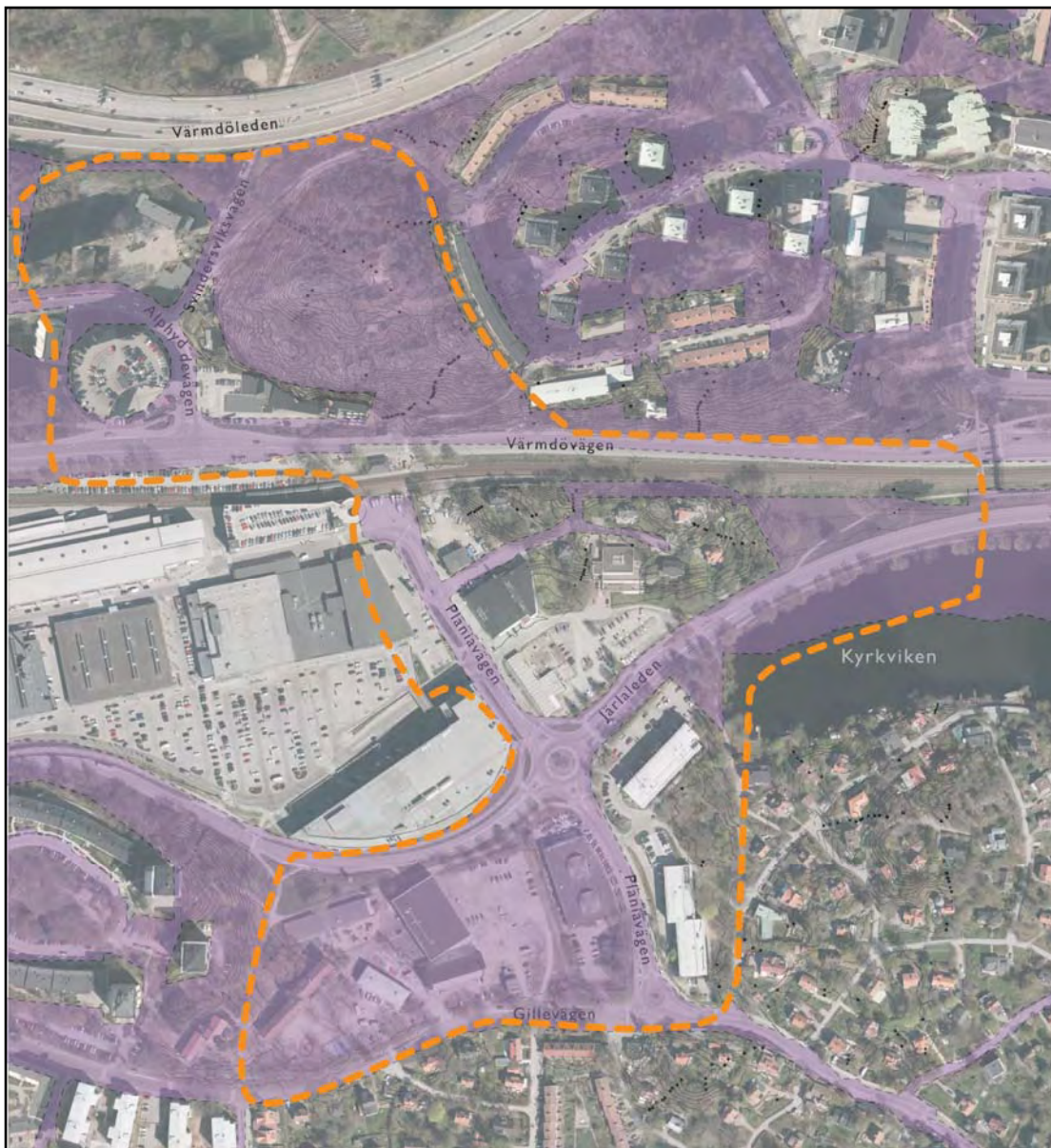
Yttrande samråd

Dnr KFKS 2012/640-214

Projekt 9223

**Kommunägd mark, inklusive delar av Järlaleden och Planiavägen som är Trafikverkets, är markerad i lila**

(Trafikverket är väghållare för nedre delen av Planiavägen samt Järlaleden väster om Planiarondellen.)





**TJÄNSTESKRIVELSE**

Yttrande samråd

Dnr KFKS 2012/495-214

Projekt 9220

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplaneprogram för Nacka strand på Västra Sicklaön

Yttrande under samråd

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplaneprogram för Nacka strand på Västra Sicklaön, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen: bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark, ekonomi samt genomförandefrågor.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

### Sammanfattning

Syftet med föreslaget detaljplaneprogram är att ange förutsättningar för kommande detaljplanearbeten som medför att Nacka strand utvecklas till en sammanhållen och tätare stadsdel. Större delen av programområdet ägs av Nacka Strand Fastighets AB, som vidare ägs av The Carlyle Group. Kommunen äger mindre områden inom programområdet.

Programmet föreslår en hög förtätning av Nacka strand. Området består idag av många sammanbyggda anläggningar som förvaltas av en aktör. När området planläggs på nytt med kommunalt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna krävs många olika lösningar för att få till en effektiv markanvändning och förvaltning, varför framtagandet av detaljplaner och dess genomförande kommer att behöva ske i etapper. Den första detaljplaneetappen sker troligtvis för området närmast vattnet, inklusive befintlig kontorsbebyggelse som programmet föreslår konverteras till bostäder.

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploitören, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats skall bäras av tillkommande och





omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Framtagandet av kommande detaljplaner samt dess genomförande fordrar också att detaljplaneavtal samt exploateringsavtal tecknas mellan Nacka kommun och exploatörerna i området. Avsikten med dessa avtal är att kostnader i projektet inte ska belasta kommunens skattekollektiv utan enbart exploatörerna.

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt den 13 november att skicka förslaget till detaljplaneprogram på samråd. Programförslaget är ute på samråd mellan den 22 november och den 23 december 2013.

Programområdet är beläget på västra Sicklaön. Området gränsar i norr mot Stockholms Saltsjön, i öster mot Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder mot Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst mot Vikdalens bostadsområde. Nacka strand utgör ett av Nackas största arbetsplatsområden med restauranger, gymnasieskolor, en mässas och andra verksamheter. Bostäderna är idag i minoritet. Programområdet är detaljplanelagt med kommunalt huvudmannaskap. Den mesta marken är dock privatägd kvartersmark, även om den idag är allmänt tillgänglig.

## Synpunkter och förslag

### Översiktsplan

Programförslaget har utgått från de strategier om stadsbyggnad som anges i kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) förordar. Att utveckla den gröna och blå strukturen samt att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön har varit vägledande. Denna strategi följer även de intentioner om förtätning som RUF2010 satt upp för västra Sicklaön som innebär att västra Sicklaön blir en naturlig förlängning av Stockholms innerstad.

### Bostäder

I programmet föreslås en lägre bebyggelse från 3-5 våningar närmast vattnet och upp emot 10-15 våningar i de södra delarna av området. Med den föreslagna utvecklingen av området med cirka 1 500 nya bostäder, tillskapas en tät och blandad stad som kännetecknas av flexibla lösningar och med en variation av bostäder, skolor, arbetsplatser och allmänna platser som bidrar till ett effektivare resursutnyttjande samt förbättrat underlag för lokal service och kollektivtrafik. Förslaget tar hänsyn till den befintliga kultur- och naturmiljön och föreslår att de mest bevarandevärda byggnaderna skyddas.

### Arbetsplatser

Nacka strand utgör ett av kommunens största arbetsplatsområden. Idag står stora kontorshus outnyttjade i Nacka strands bästa lägen, varför programmet främst föreslår ny bostadsbebyggelse och att två kontorsbyggnader konverteras till bostäder. För att få ett levande stadsrum föreslås lokaler i nya byggnaders bottenplan främst utmed



Augustendalsvägen. Förslaget innebär att behovet av olika former av kommunal och privat service tillgodoses samt att det tillskapas ytterligare arbetstillfällen i området. En målsättning i programmet har varit att nya Nacka strand ska rymma ungefär lika många arbetsplatser som idag.

### **Skolor**

För att tillgodose planerad befolkningsökning krävs ca 15 nya förskoleavdelningar inom programområdet. I programmet föreslås att en ny förskola i två plan med ca 6 avdelningar byggs, en förskola om ca 4 avdelningar anläggs i ett av kontorskomplexen som föreslås omvandlas till bostäder samt att den befintliga förskolan på Jakobsdalsvägen rivs och ersätts med en ny, i eller i anslutning till den nya bebyggelsen med ca 4 avdelningar. Befintliga skolor i eller intill området har idag ca 2 000 elever. Lågstadieskolor är Jarlabergsskolan och Nacka Strandskolan. Årskurs 4-9 finns i Internationella Engelska skolan eller i Järsla skola. Tre gymnasieskolor finns i Nacka strand: Mediagymnasiet, Enskilda gymnasiet och Praktiska gymnasiet.

### **Kommunal mark**

Kommunen äger en del grönytor inom programområdet samt gatumarken för den kommunala delen av Augustendalsvägen. Stora delar av de gröna ytorna som ägs av kommunen ska sparas. Programmet föreslår dock att området öster och väster om tunneln exploateras med bostadsbebyggelse, vilken delvis ägs av kommunen. Exploateringen syftar till att Nacka strand växer samman med Centrala Nacka. Området är bullerstört från Värmdöleden, men en planerad framtida överdäckning av motorvägen förbättrar sannolikt ljudmiljön. Programmet föreslår att en förskola anläggs på kommunal mark vid en förlängning av Tändkulevägen. Viss föreslagen bebyggelse har inte tagit hänsyn till befintliga fastighetsgränser och är planerad på både kommunal och privat mark.

### **Kommunal ekonomi**

Inför framtagandet av programförslaget för Nacka strand tecknades ett programavtal mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun. Samtliga kostnader förknippade med programarbetet bekostas av Nacka Strand Fastighets AB. Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploitören, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats skall bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploitör och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploitören. Avtalet reglerar bland



annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Överenskommelsen att förlänga tunnelbanans blå linje ut till Nacka grundar sig på Nacka kommuns åtagande om att bygga stad samt att delfinansiera utbyggnaden med 850 miljoner kronor (0,85 Mdkr). Utöver kommunen avses utbyggnaden finansieras av trängselskatter (3,35 Mdkr), staten (1,75 Mdkr), Stockholms stad (0,6 Mdkr) och landstinget (0,15 Mdkr). Kommunens beslut att bygga stad samt tunnelbanans tillkomst kommer att medföra ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter, vilka även kommer att tillfalla exploitörer inom Västra Sicklaön, där tre tunnelbanestationer kommer att anläggas. Samtliga exploitörer inom och i anslutning till tunnelbanans kommande sträckning ska på grund därav vara med och finansiera dess utbyggnad.

Kommunen äger några områden som enligt programförslaget kan bebyggas, vilket medför ett visst positivt netto till kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningstävling eller en värdering av mindre områden. Kommande områden för allmän platsmark ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Programförslaget innebär att kommunen övertar flertalet anläggningar, exempelvis torgytor, parker och kajer, vilket innebär att kommunen i framtiden kommer att få drift- och underhållskostnader för dessa anläggningar. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet. Avgifter för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

## **Genomförandefrågor**

### **Genomförande**

Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplaneetapperna, kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att klargöras i detalj.

### **Trafikanläggningar**

Merparten av befintliga trafikanläggningar är idag enskilda. Programmet föreslår att förbättringar görs för alla trafikslag, men att gående, cyklister och kollektivtrafik ska prioriteras i planeringen. En ny cirkulationsplats föreslås i korsningen Augustendalsvägen, Cylindervägen, Lokomobilvägen för att förbättra trafikflödena. Huvudgator kompletteras med separerade cykelbanor för att förbättra tillgängligheten för cyklister. Lokalgator kompletteras med gångbana på ena eller båda sidor och med vändplats av kommunal standard. För att främja båtpendling föreslår programmet att en ny kaj anläggs mellan de två befintliga kajerna. Dagens busstorg byggs om till en stadsgata med integrerade hållplatser. Fler hållplatslägen tillskapas och ger möjlighet till ökad kapacitet för busstrafiken. Den befintliga nedfarten till garaget under torget placeras under ny föreslagen bebyggelse intill torget. Nya gångstråk ska skapas i området och befintliga gångstråk förstärks.



Området består idag av många sammanbyggda anläggningar som förvaltas av en aktör. När området planläggs på nytt med kommunalt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna krävs klara gränser för ägande och ansvar för att få till en tydlig och effektiv förvaltning. Exempelvis kommer enskilda anläggningar vara belägna under kommunala gator, vilket ställer stora krav på underliggande konstruktioner. Det är således viktigt att vidare utreda sammanbyggda konstruktioners standard och utformning, så att lämpliga och hållbara lösningar slås fast i avtal och detaljplan.

Ett regeringsbeslut har fattats för en förlängning av tunnelbanans blå linje, från Kungsträdgården till Nacka med bland annat ett stationsläge vid Nacka C. Beslutet är mycket positivt då möjligheterna för en tät och levande stad på västra Sicklaön förstärks. Ett stationsläge i närheten av Nacka Forum innebär gångavstånd eller en kortare busstur för boende och verksamma i Nacka strand till tunnelbanan.

### **Torg, park- och idrottsanläggningar**

Torgytor och grönområden ska levandegöras med bland annat lokaler för handel, lekplatser, utrymme för spontanidrott och strandpromenader. Bergbanans driftsäkerhet bör utredas och alternativa lösningar studeras. Programmet föreslår att en idrottshall anläggs i den nya bebyggelsen vid Tändkulevägen. I det fortsatta arbetet behöver lämpliga lösningar för detta studeras, så att förvaltning av anläggningen kan vara effektiv med tydliga gränser för ägande och ansvar.

### **Parkering**

I samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet för gatorna övergår också ansvaret för parkeringsutbud och reglering på allmän plats. Markparkeringarna reduceras enligt beräkningar från ca 500 platser till ca 200 platser på grund av förändrade trafikflöden. Tids- och avgiftsreglering på gatorna förändras sannolikt till förmån för korttidsparkering och besöksparkering. Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i området visar att både parkeringsplatser för bil och cykel måste tillkomma i området. Cykelparkering av god standard behövs framförallt vid hållplats för båtpendling och buss.

I detaljplaneringen av området ska det säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodoser sitt eget parkeringsbehov för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage. Det kommande parkeringsbehovet i området beräknas uppgå till ca 2 700 platser, samtidigt som utbudet beräknas vara ca 2 250 platser. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser bör därav studeras.

Gemensamhetsanläggningar saknar dock instrument för att hantera samutnyttjande av parkeringsplatser och förvaltningen kan bli problematisk när bostadsrättsföreningar och verksamheter gemensamt ska förvalta komplicerade anläggningar. Med en privat aktör som förvaltar parkeringsgaragen finns det risk för att samutnyttjandet inte fungerar på grund av



höga avgifter när antalet platser understiger efterfrågan, i likhet med parkeringsproblematiken vid Alphyddan. Alternativa lösningar bör vidare utredas.

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Sara Bolander  
Exploateringsingenjör

## **Bilagor**

Bilaga 1: Ärendeöversikt

Bilaga 2: Grunddata

Bilaga 3: Kommunägd mark

Bilaga 4: Övergripande programkarta



**BILAGA I**

Yttrande samråd

Dnr KFKS 2012/495-214

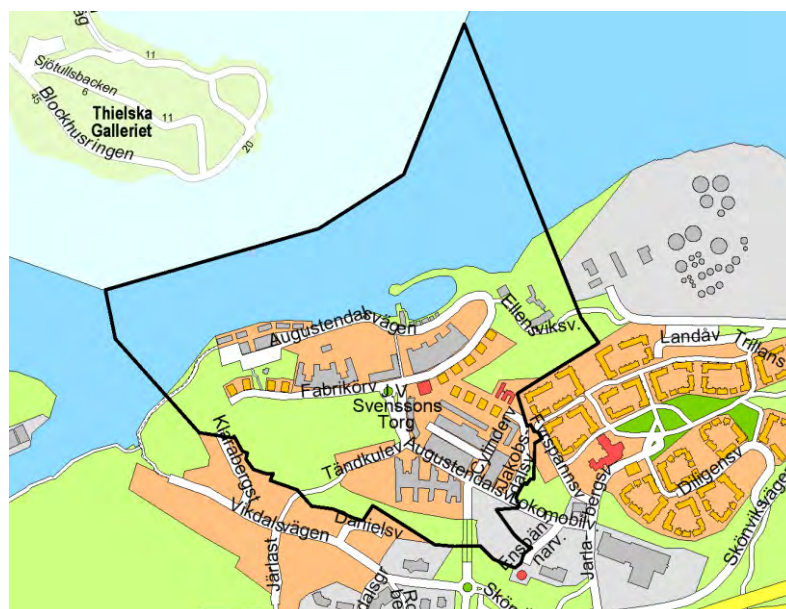
Projekt 9220

## Översikt kommunala beslut och programområdets avgränsning

Projektledare: Sofia Thuresson Rudenschöld

Delprojektledare, exploateringsenheten: Sara Bolander

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, program, tillstyrkan	2012-12-12	MSN	§ 351
✓	Start-PM, program, antagande	2012-12-17	KS	§ 319
✓	Beslut om programsamråd	2013-11-13	MSN	§ 315
✓	Yttrande under programsamråd		KSSU	
✓	Program, antagande		KS	



<b>Projekttyp</b>	Byggherremedverkan
<b>Projektledare</b>	Sofia Thuresson Rudenschöld, Planenheten
<b>Pågående fas</b>	Projektplanering 
<b>Beslut startPM</b>	2012-12-17
<b>Startbeslut projekt</b>	2013-02-28
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-05-19
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-05-19
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2014-05-19
<b>Driftöverlämning</b>	2014-05-19
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-10-22

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att ta fram ett planprogram för Nacka Strand. Området, som utgör en av Nackas största arbetsplatsområden, är i behov av förändring för att kunna möta dagens och morgondagens behov. Programmets viktigaste mål är att möjliggöra en utveckling av Nacka Strand till en tät och levande stadsdel genom en ökad andel bostäder, mer flexibla arbetsplatser och ökad tillgång till attraktiva mötesplatser, närservice och rekreation. Programmet ska ligga till grund för ett framtida beslut om hur området är lämpligt att vidareutveckla genom en fortsatt detaljplanering och utbyggnad. Utmaningarna i programmet ligger främst i hur man ska förhålla sig till den framtida utvecklingen kring Nacka Stad, avvägningen mellan nybebyggelse och bevarande av rekreations- och grönytor, samt tolkningen utav riksintresset.




Kostnaden för framtagandet av programmet belastar exploitören.

<b>Start-slut</b>	2012-02-25 - 2014-10-22
<b>Byggherre</b>	Carlyle Real Estate Advisors Sweden AB
<b>Kvadratmeter BTA</b>	
<b>Totalt antal lägenheter</b>	1500 nya lägenheter varav ca 500 i omvandlade kontor
<b>Antal lägenheter per år (År:antal lgh)</b>	
<b>Verksamheter - kvadratmeter BTA</b>	
<b>Tomtarea kvadratmeter</b>	
<b>Nyanlagd gata kvadratmeter</b>	
<b>Nyanlagd gata, löpmeter</b>	
<b>Gatukostnad andel 1,0:tkr</b>	
<b>Nyanlagd park, kvadratmeter</b>	
<b>Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter</b>	

**Totalt (tkr)**

	<b>Budget</b>	<b>Prognos</b>
Inkomster	0	2898
Intäkter	0	0
Utgifter	0	-2898
<b>Netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Lägesrapport** 2013-08-26

<b>Typ</b>	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Ingen förändring sedan T1. Samråd planeras till hösten/vintern 2012 och ett antagande av programmet planeras till första kvartalet 2014.	
<b>Kostnad</b>		Inga förändringar sedan T1. Kostnaderna beräknas till 2,93 m kr. Kostnaden för programmet belastar exploitören.	
<b>Produkt</b>		Inga förändringar sedan T1	
<b>Lägesbeskrivning</b>			

Arbetet med att ta fram ett samrådsförslag pågår. Beslut om samråd i MSN planeras till oktober 2013. Samråd planeras till november 2013.

En enkät har genomförts under januari 2013. Enkäten syftade till att ta reda på hur boende/verksamma/elever upplever området och vilka kvaliteterna och bristerna är inför det kommande programarbetet. Enkäten resulterade i en mycket hög svarsfrekvens.

Start-PM antogs i december 2012.

**BILAGA III**

Yttrande samråd

Dnr KFKS 2012/495-214

Projekt 9220

**Kommunägd mark är markerad i gult**





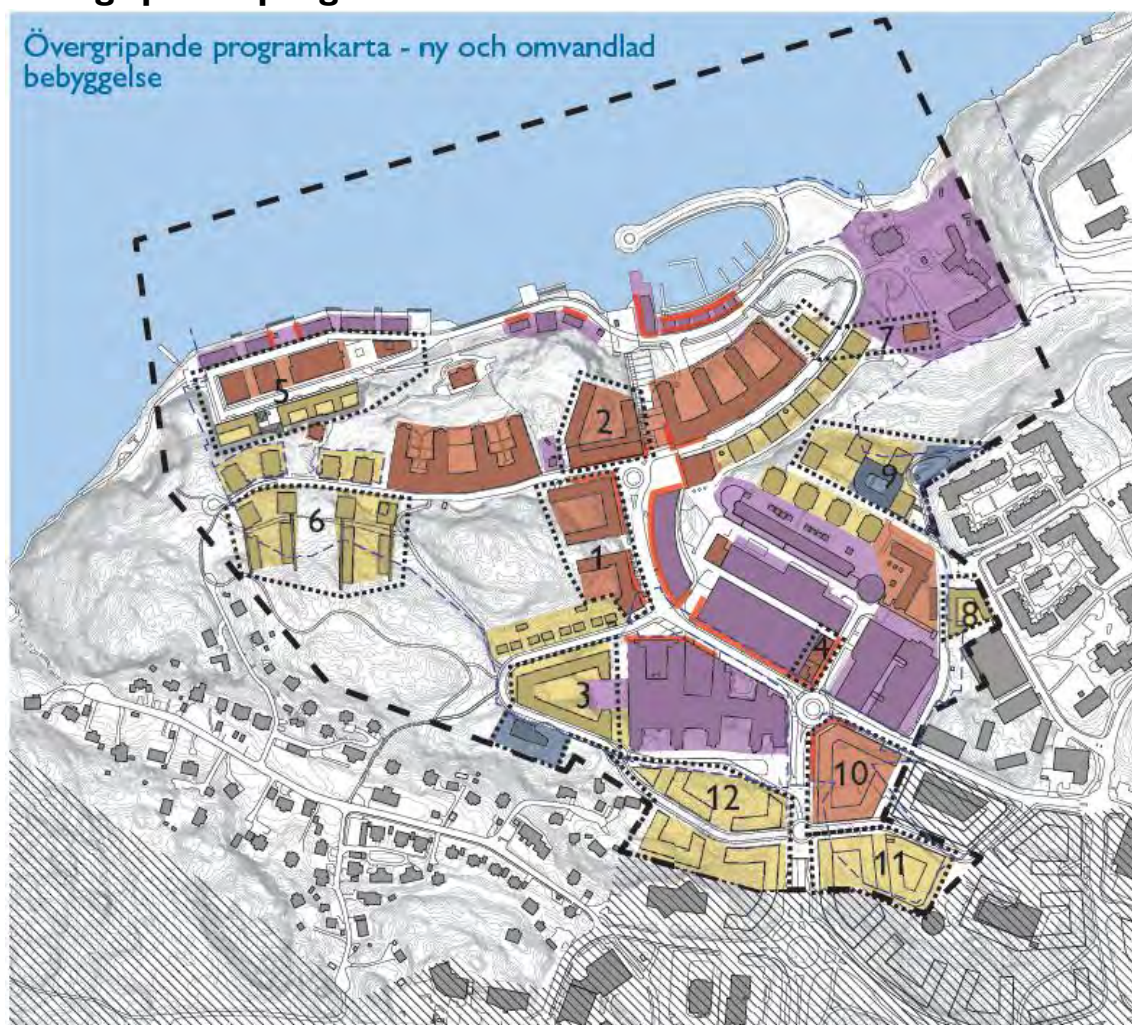
**BILAGA IV**

Yttrande samråd

Dnr KFKS 2012/495-214

Projekt 9220

**Övergripande programkarta**



-  Huvudsakligen bostäder
-  Blandat innehåll
-  Huvudsakligen verksamheter
-  Förskola
-  Tillkommande bebyggelse, delområden
-  Lokaler i bottenvåningarna
-  Programgräns
-  Programområde Centrala Nacka
-  Fastighetsgränser





11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 340

Dnr KFKS 2004/644-214

## Detaljplan för del av fastigheten Bo I:608 m.fl. i Boo/Lännersta, verksamhetsområde Prästkragens väg

### Beslut

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

### Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- eller handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgrötesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på att rekommendationer i riskbedömningen ska återspeglas som planbestämmelser. Tekniska nämnden vill att parkeringstal tas upp i planbeskrivningen. Planhandlingarna har kompletterats avseende detta. I övrigt har synpunkter framförts lika de som inkommit under samråd dvs avseende försämrade natur/rekreativvärden, försämrade cykelväg, tveksam effekt för bullerdämpning, förslaget strider mot översiktsplanen och att huset kommer synas för mycket för fastigheter på Rävgrötesstigen.

### Ekonomiska konsekvenser

Planen innebär nytt läge för gc-väg och gångväg/gångstig samt att VA ledning behöver byggas ut. Anläggningarna är inte projekterade och kostnadsuppskattningen är därför osäker och baserad på schabloner. Totalt kan utbyggnaden beräknas kosta 3 miljoner kronor. Intäkten för markförsäljning kommer att täcka utbyggnadskostnaden.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-12-03

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser



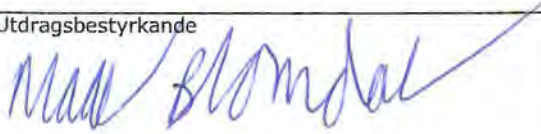
Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Miljöredovisning

Riskutredning (Briab, 2013-06-05)




Dagvattenutredning (WSP, 2013-06-14)

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



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Beslutsgång**Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.  
  
-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2004/644 214  
Projekt 9382

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för del av fastigheten Bo I:608 m fl i Boo/Lännersta, verksamhetsområde Prästkragens väg, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

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

### **Ärendet**

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- eller handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgryesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på att rekommendationer i riskbedömningen ska återspeglas som planbestämmelser. Tekniska nämnden vill att parkeringstal tas upp i planbeskrivningen. Planhandlingarna har kompletterats avseende detta. I övrigt har synpunkter framförts lika de som inkommit under samråd dvs avseende försämrade natur/rekreativvärden, försämrade cykelväg, tveksam effekt för bullerdämpning, förslaget strider mot översiktsplanen och att huset kommer synas för mycket för fastigheter på Rävgryesstigen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planen innebär nytt läge för gc-väg och gångväg/gångstig samt att VA ledning behöver byggas ut. Anläggningarna är inte projekterade och kostnadsuppskattningen är därför osäker och baserad på schabloner. Totalt kan utbyggnaden beräknas kosta 3 miljoner kronor. Intäkten för markförsäljning kommer att täcka utbyggnadskostnaden.



## Handlingar i ärendet

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Som underlag till detaljplanen finns även följande handlingar och utredningar:

Riskutredning (Briab, 2013-06-05)

Dagvattenutredning (WSP, 2013-06-14)

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

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

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/boo\\_karta/prastkragens\\_vag/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/prastkragens_vag/Sidor/default.aspx)

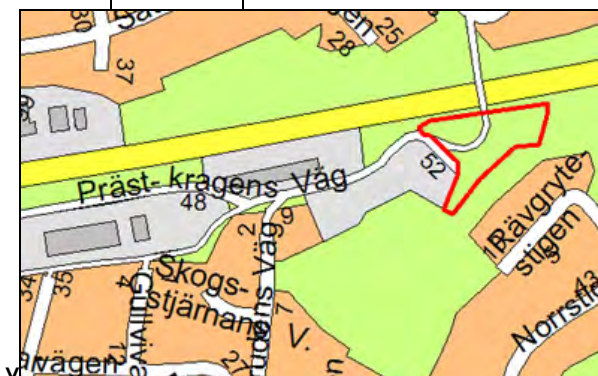
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

## Översikt verksamhetsområde Prästkragens väg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplanestart	20041107	KSAU	§ 124
✓	Detaljplan, samråd	20130118	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	20130122	KSSU	§ 8
✓	Detaljplan, utställning	20130918	MSN	§ 246
✓	Detaljplan, yttrande, utställning	20131015	KSSU	§ 202
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





Datum 2012-09-21  
Koordinatsystem:  
Plan: ST74  
Höjd: RH00  
1:885  
Ädit R2565.2012

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK

Allmänna platser

- L-GATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

#### Kvartersmark

- JKH Småindustri, kontor och handel

#### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- g-väg Gångväg
- g-stig Gångstig

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Parkeringsplatser får anordnas.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exkl. mindre byggnadsdelar

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras eller fördröjas inom kvartersmark

#### Byggnadsteknik

Byggnadens fasadmateriäl, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av olycka med farligt gods på länsväg 222, Värmdöleden.

#### STÖRNINGSSKYDD

- Byggnader ska sammanbyggas och utformas som bullerskydd för bakomliggande bostadsbebyggelse

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

#### UPPLYSNING

Detalplanen tas fram enligt reglerna för normalt planförfarande 5:20 PBL (1987:10)  
Koordinatsystem: ST74 och höjdsystem RH00



0 10 20 30 40 50  
Skala 1:1000

### ANTAGANDEHANDLING

Detalplan för  
 Del av Bo 1:608 m.fl.  
 Verksamhetsområde  
 Prästkragens väg, Boo/Lännersta  
 Nacka Kommun  
 Planenheten augusti 2013, justerad november 2013

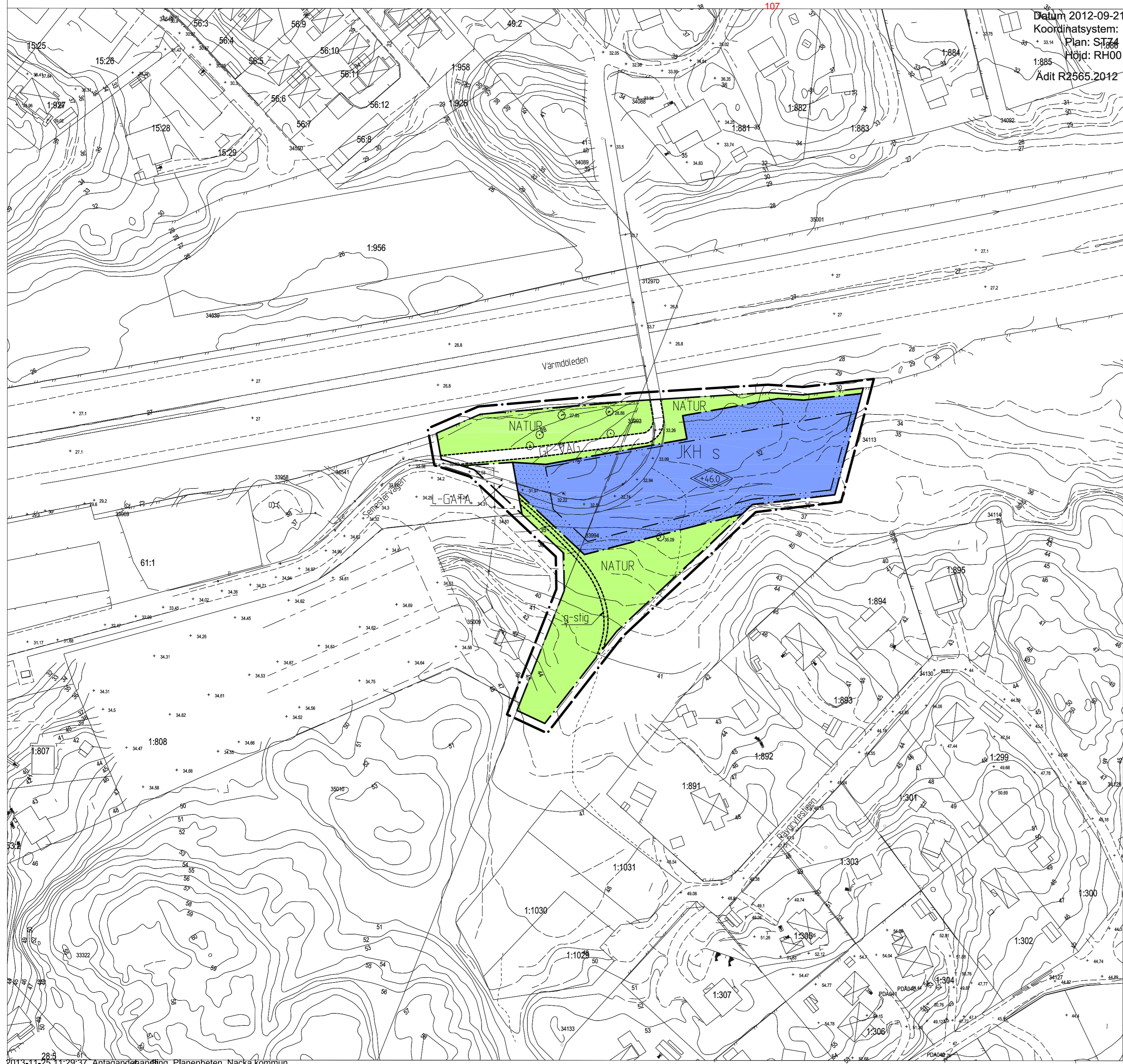
Till planen hör:  
 Plan- och Genomförande-  
 beskrivning  
 Fastighetsförteckning  
 Miljöredovisning

Andreas Totschnig  
 Planchef

Alexander Ericsson  
 Planarkitekt

KFKS 2004/644-214  
 ProjektNr 9382

Tillstyrkt av MSN.....  
 Antagen av KF.....  
 Laga kraft.....



## **M I L J Ö REDOVISNING Detaljplan för del av fastigheten Bo 1:608 m fl, verksamhetsområde Prästkragens väg, Boo/Lännersta, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i augusti 2013, justerad i november 2013

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

#### SAMMANFATTNING

#### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

#### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Trygg och säker

Lokalklimat

#### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

## SAMMANFATTNING

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

Detaljplanen möjliggör bebyggelse av kontor, handel och småindustri. Bebyggelsen ska utformas så att denna skapar ett skydd mot vägbuller från Värmdöleden för bostadsbebyggelsebelägen söder om planområdet. En vändplan anordnas vid slutet av Prästkragens väg. Gång- och cykelvägen ges en ny sträckning som ansluter till befintlig bro över Värmdöleden. En gångväg skall ordnas som ansluter till befintlig gångväg från Rävgrystigen.

Gångvägen får försämrade tillgänglighet och minskade rekreativa värden när den leds om. Gång- och cykelvägens nya sträckning innebär en risk för försämrade förhållanden gällande kurvföring och lutning.

Trafiksituationen i och i anslutning till planområdet är komplicerad och ställer av trygghetsskäl höga krav på utformning såsom belysning och höjdsättning.

I området bedöms att miljö kvalitetsnormerna för luft och riktvärden för buller kommer att klaras.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.



## BAKGRUND

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

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

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål.

Miljöredovisningen har tagits fram av Magnus Rothman - Miljöenheten, Alexander Erixson - Planenheten och Ann-Sofie Jalvén - Park och Natur.

---

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

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

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Den föreslagna bebyggelsen placeras i ett uppvuxet skogsområde i en norrsluttning som idag upplevs som orörd natur. Den nya bebyggelsen bildar en förlängning av befintligt handelsområde med byggnader som ”Skutan” och den planerade ”Pråmen”.

För den som färdas på Värmdöleden kommer upplevelsen av landskapet att påtagligt förändras då naturmak ersätts av bebyggelse och den nya sträckningen av gång- och cykelvägen resulterar i en brant slänt ner mot motorvägen.

Gång- och cykelvägsbron knyter samman bostadsområdena norr och söder om Värmdöleden. För den som färdas längs GC-vägen upplevs planområdet idag som ett välkommet avbrott mellan storskaliga landskapselement som industribyggnader och flerfilig motorväg. Naturen och träden gör att området idag får en mänsklig skala. Konsekvensen av planen blir att gång- och cykelvägen kommer att gå genom ett industriområde längs i stort sett hela sträckan.

För boende på Rävgrystegen kommer trädriddan mellan tomterna och Värmdöleden att minska i omfattning och till stor del ersättas av en ansenlig byggnadsvolym. Eftersom blandskogen är relativt tät kommer dock upplevelsen av natur finnas kvar och skymma den tillkommande byggnaden.

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö och inga kända fornlämningar.

<p><b>Slutsats:</b> Landskapsbilden kommer att ändras påtagligt sett från norr och upplevelsen av gammal skog ändras till ianspråktagen mark med storskalig byggnadsvolym. Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö och inga kända fornlämningar.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## NATUR OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

### *Riksintresse kust och skärgård*

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

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

#### **Utbyggnadsförslaget**

I naturmarken mellan Värmdöleden och gång- och cykelvägen växer två ekar med höga naturvärden. Dessa bevaras som allmän plats – natur. De utfyllnader som krävs för utbyggnaden av GC-vägen kan påverka ekarnas livsbetingelser på sikt.

Den uppvuxna granskogen med inslag av ädellöv kommer till största del att ersättas med en byggnad. Det innebär att ett redan smalt grönstråk minskas ytterligare och att förutsättningarna för ett rikt biologiskt liv försämras. Inom området finns inga kända sällsynta växt- och djurarter.

<p><b>Slutsats:</b> Utformningen av gång- och cykelvägen kan påverka två värdefulla ekar. Exploateringen innebär att ett redan smalt naturmarksområde minskas ytterligare.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## DAGVATTEN

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.*

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

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten**

Baggensfjärden tillhör ett av de vattenområden i kommunen som vattenmyndigheten prioriterat, en så kallad vattenförekomst. För vattenförekomsterna har klassning skett av områdets nuvarande status. Vattenmyndigheten har även beslutat om vilken miljökvalitet, så kallad miljökvalitetsnormer (MKN) som området ska klara. Baggensfjärden har idag en måttlig ekologisk status och uppnår inte en god kemisk status. Miljökvalitetsnormen för Baggensfjärden är bestämd som god ekologisk status till 2021 och god kemisk status förutom tributyltennföreningar till 2015.

### **Utbyggnadsförslaget**

Kommunalt vatten och spillvatten finns framdragna i Prästkragens väg/Semestervägen ca 70 m från planområdets västra gräns. Befintliga vatten- och spillvattenledningar förlängs till västra kvartersgränsen.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter). Detta ger en snabbare avrinning från området och ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. Enligt dagvattenutredning gjord av WSP ökar dagvattenflödet från området med ca 750 % utan åtgärder. Om en klimatfaktor på 1,2 räknas in i det dimensionerande flödet blir ökningen nästan 900 % från dagens förhållanden.

Utredningen visar också att föroreningshalterna i dagvattnet endast kommer att öka något. Mest ökar zink, krom och kvicksilver vilka är kopplade till biltrafik. Masstransporten per år däremot ökar kraftigt vilket alltså till största delen beror på ökade vattenflöden och inte på ökade föroreningshalter. Masstransporten av

näringsämnen och föroreningar från detaljplaneområdet utgör dock en mycket liten del av den totala transporten till recipienten. Utspädningsfaktorn blir därmed så stor att utsläppen från området inte kommer att påverka föroreningshalter i recipienten i någon betydande grad. Miljökvalitetsnormerna uppfylls därmed.

Alla små utsläpp bidrar dock till helheten och ambitionen bör vara att efter exploateringen inte tillföra mer föroreningar än idag. Med en systemlösning där dagvattnet ges möjlighet att infiltrera, avdunsta och tas upp av växtligheten kommer avrinningen från området vid normala regn bli mycket liten. För att minska föroreningshalten i dagvatten som rinner ut i sjöar och kustvattenställs krav att dagvattnet ska passera oljeavskiljare i detaljplan för industri-/verksamhetsområde.

LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) bör i möjligaste mån användas. Metoden går ut på att ta hand om dagvatten där det faller, så att man ger regn- och smältvatten ökade möjligheter att infiltrera, avdunsta och renas lokalt, direkt i det område det faller. Öppna, ytliga system eftersträvas i stället för slutna ledningar. Lämpligen bör genomsläppliga ytmaterial som t ex naturmark, grus, armerat gräs och plattor med öppna fogar användas för att LOD ska fungera väl.

Större delen av planområdet avrinner mot Bagarsjön, övrig del mot Baggensfjärden.

I planen föreslås en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark. För att kunna infiltrera allt dagvatten från takytor m.m. kan fördröjnings/infiltrationsmagasin krävas. Jordarna består till större delen av morän. Moränerna är tjälfarliga och erosionskänsliga vid vattenöverskott, vilket ytterligare understryker vikten av att hantera ökade dagvattenmängder.

<p><b>Slutsatser:</b> Enligt dagvattenutredningens beräkningar klaras miljökvalitetsnormerna för dagvatten. Kvartersmark ska planeras så att dagvatten inte avleds till Värmdöleden, gång- och cykelväg samt vändplanen på Prästkragens väg. Eventuellt krävs pumpning av spillvatten inom kvartersmark.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

*Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är klassat som arbetsplatsområde i översiktsplanen.

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av arbetslokaler:*

Områdestyp	Ekvivalent ljudnivå i dBA	
	Utomhus	Inomhus
Arbetslokaler för tyst verksamhet		40 <sup>1)</sup>
Parker och andra rekreationsytor i tätorter	45 – 50 <sup>2)</sup> eller 20 dBA under nivån för omgivande gator vilketdera som ger den högsta nivån	-
Friluftsområden	40 <sup>2)</sup>	-

1) Avser dagtid kl. 06-18.

2) Avser dag- och kvällstid kl. 06.00 - 22.00

*Källa: Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning (Naturvårdsverket 2003)*

### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

### Utbyggnadsförslaget

Den bullervall som var tänkt att byggas på del av det aktuella området skulle ha en betydligt lägre höjd än nu föreslagna byggnader. Detta ger en bättre bullerdämpande effekt för bakomliggande bebyggelse.

**Slutsatser:** Bebyggelsen räknas ge en bullerdämpande effekt för bakomliggande fastigheter och ska även uppfylla riktvärdena för arbetslokaler.

## LUFT

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

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

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft**

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

### **Fakta luft**

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

### **Utbyggnadsförslaget**

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom området.

Dock ligger planområdet nära gränsen för vad som är tillåtet enligt miljökvalitetsnormerna, med halter om ca 25-35  $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$  per dygn samt ca 24-30  $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$  per dygn.

<b>Slutsats:</b> Enligt luftvårdsförbundets beräkningar klaras miljökvalitetsnormerna för luft i området.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------



## REKREATION OCH LEK

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

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

### **Utbyggnadsförslaget**

Trots att området idag är bullerstört av Värmdöleden används det frekvent som rekreativ område. Gångvägen som förbinder gång- och cykelvägen med Rävgrystegen används flitigt både till rekreation och som en förbindelse mellan olika målpunkter. Den uppvuxna granskogen dämpar trafikbuller och bildar en plats för rekreation och naturupplevelse. Idag följer gångvägen den naturliga topografin. Med den planerade exploateringen måste sträckning ändras vilket innebär en försämrade tillgänglighet, gångvägen blir brantare. Rekreativa värden försvinner då gångvägen leds mellan stora byggnader och skog byts mot industri och trafikmiljö.

Gång- och cykelvägens nya sträckning innebär en risk för försämrade förhållanden gällande kurvföring och lutning.

<p><b>Slutsats:</b> Gångvägen får försämrade tillgänglighet och minskade rekreativa värden när den leds om. Gång- och cykelvägens nya sträckning innebär en risk för försämrade förhållanden gällande kurvföring och lutning.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## TRYGG OCH SÄKER

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.

### **Utbyggnadsförslaget**

De verksamheter som planeras inom planområdet genererar mycket trafik, både tunga transporter och persontrafik. Dessa fordonsslag ska samsas med oskyddade trafikanter som måste korsa körytorna. Detta utgör en risk för oskyddade trafikanter och ställer höga krav på trafikmiljöns utformning såsom t.ex. belysning och höjdsättning.

Schaktning och sprängning inom fastigheten kan skapa höga nivåskillnader i gränsen mot naturmark och därmed utgöra en risk för allmänheten. Höga nivåskillnader måste säkras med fallskyddsstängsel.

<p><b>Slutsats:</b> Trafiksituationen i och i anslutning till planområdet är komplicerad och ställer av trygghetsskäl höga krav på utformning såsom belysning och höjdsättning. Höga nivåskillnader måste säkras med fallskyddsstängsel.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### *Översiktsplanen 2012*

- Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFS).

### **Fakta - hushållning med naturresurser**

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

### **Utbyggnadsförslaget**

En möjlighet är att installera ett värmepumpsystem för området i form av bergvärme, frånluftsvärmepump etc.

Det är önskvärt att främja fastighetsnära insamling av avfall, så att de vanligast förekommande sopfraktionerna kan återvinnas – exempelvis genom källsorteringsutrymmen i varje större byggnad.

<b>Slutsats:</b> Värmepumpsystem bör installeras. Fastighetsnära källsortering av avfall bör i möjligaste mån anläggas. Avfallshanteringen ska lösas på fastighetsmark.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

## ANTAGANDEHANDLING

Dnr KFKS 2004/644 214  
Projekt 9382

# PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för del av fastigheten Bo 1:608 m fl,  
verksamhetsområde Prästkragens väg, Boo/Lännersta, Nacka  
kommun**

**Upprättad på planenheten i augusti 2013, justerad i november 2013**



Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Som bilagor till detaljplanen finns även följande handlingar och utredningar:

- Riskutredning (2013-06-05)
- Dagvattenutredning (2013-06-14)

## PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en bebyggelse av kontor, handel och småindustri. Bebyggelsen ska utformas så att denna skapar ett skydd mot vägbuller från Värmdöleden för bostadsbebyggelse belägen söder om planområdet. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgrystesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10).

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning

Förutsättningar



Planförslaget  
Konsekvenser  
Genomförandefrågor

## **SAMMANFATTNING**

Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- och handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgrystestigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Läge, areal & markägoförhållanden**

Planområdet är beläget i Saltsjö-Boo, i förlängningen av Prästkragens väg inom det s.k. Liljekonvaljenområdet. Området omfattar del av Bo 1:608 och del av Lännersta 10:1. Kommunen är markägare inom planområdet. Planområdet omfattar ca 8800 m<sup>2</sup> varav kvarterensmarken är ca 4300 m<sup>2</sup>.

### **Översiktlig planering**

Enligt Nacka översiktsplan "Hållbar framtid Nacka" ligger området inom för gles blandad bebyggelse. Angränsande område är avsett för verksamheter. Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Bebyggelsen är även avsedd att utgöra trafikbullerskydd för bakomliggande fastigheter.

### **Kommunala beslut**

Detaljplanarbetet startades genom beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott, på uppdrag av kommunstyrelsen (§124), den 7 september 2004, § 204.

### **Detaljplaner**

För huvuddelen av området gäller Byggnadsplan 99, som vann laga kraft 3 augusti 1946. Planområdet är till största delen betecknat som mark för trafikändamål samt allmän plats/park.

En mindre del av området ligger inom detaljplan 91, som vann laga kraft den 29 oktober 1992, och är betecknat som allmän plats/park samt lokalgata (vändplan).

Planområdet angränsar till detaljplan 395, som vann laga kraft 14 september 2006.

### **Området idag**

Större delen av planområdet var ursprungligen avsett att ingå i detaljplan 395. En bullervall skulle uppföras söder om Värmdöleden för att minska störningarna för intilliggande bebyggelse. Denna bullervall var en förutsättning för att bostadsbebyggelsen närmast motorvägen skulle ges byggrätter. Eftersom aktuellt område ansluter till ett kontors- och industriområde, bedömdes att bullervallen här skulle ersättas med en bebyggelse som bullerskärm.





Området utgörs till största delen av naturmark där terrängen sluttar ner mot norr. Vegetationen består av granskog med inslag av lövträd. Det finns enstaka ädellövträd. På vissa ställen finns berg i dagen eller berg täckt med ett tunt jordlager.

Geologin utgörs huvudsakligen av fastmark och hållmark. Jordarna består till större delen av morän. Moränerna är tjälfarliga och erosionskänsliga vid vattenöverskott.

### **Gator och trafik**

Planområdet angörs från Prästkragens väg som har en vändplan i anslutning till planområdet. Vändplanen ska byggas ut enligt exploateringsavtal med ägaren av fastigheterna Lännersta 1:970 m fl (DP 257).

Från vändplanen fortsätter en gång- och cykelväg via en bro över Värmdöleden.

Från Rävgrystigen och bostadsbebyggelsen söder om planområdet går en gångstig genom ett skogsområde med anslutning till gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik trafikerar Boovägen och Lännerstavägen med buss mot Orminge och Slussen.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och spillvatten finns framdragna i Semestervägen ca 70 m från planområdets västra gräns.

Boo Energi svarar för elförsörjningen.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Allmänt**

Området utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Planen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- och handelsändamål. Läget vid Värmdöleden ger möjlighet till god exponering.

Stor del av planområdet utgör naturmark. En gångväg genom naturmarken ansluter till gång- och cykelvägen vid Prästkragens väg.

Kvartersmarken utgörs i norra delen av mark som inte får bebyggas. Detta ger ett avstånd för byggnader på minst ca 32 meter från Värmdöleden.

### **Nya byggnader**

Planen anger en högsta totalhöjd vilken möjliggör en bebyggelse om ca 13 meter exklusive mindre byggnadsdelar. Kvartersmarkens tänkta plushöjd är ca +33 meter vilket ger en nivåskillnad mot Värmdöleden på ca 7 meter. För att uppnå god bullerdämpande effekt finns en bestämmelse att byggnader ska sammanbyggas.



Bostadsbebyggelse söder om området utmed Rävgrystigen förutsätter bland annat att skydd mot vägbuller anordnas. En bullervall har färdigställts under 2006 öster om planområdet längs Värmdöleden.

### **Mark och växtlighet**

På grund av gång- och cykelvägens nya sträckning kommer nordvästra delen av planområdet att fyllas ut mot Värmdöleden vilket kommer innebära släntning vid gång- och cykelvägen. Två ekar finns inmätta vid stängslet mot Värmdöleden. Utfyllnad/släntning på naturmark ska utföras så att ekarna bevaras.

Viss schaktning och sprängning kommer att göras i inom kvartersmarken. En naturmarksremsa sparas mot väster för att ge utrymme för gångpassagen från Rävgrystigen. En passage lämnas även mellan kvartersmark och stängsel mot Värmdöleden, som gångpassage från öster.

### **Buller**

Den bullervall som var tänkt att byggas på del av det aktuella området skulle ha en betydligt lägre höjd än nu föreslagna byggnader. Föreliggande förslag ger därför en bättre bullerdämpande effekt för bakomliggande bebyggelse.

### **Gator och trafik**

Gång- och cykelvägen söder om Värmdöleden ges en ny sträckning och ansluter till vändplanen och befintlig trottoar.

Gångvägen från Rävgrystigen och bostadsbebyggelsen söder om planområdet får en delvis ny sträckning och iordningsställs som den standard befintlig stig har inom detaljplan för Bo 1:502 mfl (DP 395).

Trafik till och från planområdet kommer att korsa gångvägen. Korsningspunkten skall utformas på de gåendes villkor i form av t.ex. farthinder/trottoar och avvikande markbeläggning.

Vändplanen kommer troligtvis ligga på +34-35 m. Det innebär att tillfarten till planområdet kommer behöva anpassas med lämplig lutning utifrån detta.

Biluppställning ska ske inom kvartersmark. Generellt angivna parkeringstal per 1000 kvm/BTA är för kontor och industri ca 15-20 platser och för handel ca 25-30 platser.

### **Utredningar**

Riskutredning (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2013-06-05) är framtagen som anger 20 meter som minsta avstånd mellan bebyggelse och yttre vägbana. Höjdskillnaden (ca 6-7 m) mellan planområdet och länsväg 222 är inte medtaget kvantitativt i beräkningarna som riskreducerande faktor. Fasadytor, inklusive ev.fönster, mot länsväg 222 bör utformas med hänsyn till tålighet vid antändning av flyktiga brännbara gaser i händelse av farligt godsolycka. Byggnadens allmänventilation utformas med lämplig skyddsmetod för samma ändamål. Huvudskälet är personsäkerheten där byggnaden förväntas vara ett primärt skydd för de personer som uppehåller sig i aktuell byggnad. Detaljutformning av dessa funktionskrav projekteras närmare i bygglovprocessen.



Dagvattenutredning (WSP Sverige AB, 2013-06-14) är framtagen för att visa hur miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer att påverkas samt hur rening/fördröjning av dagvatten kan ske.

## KONSEKVENSER

### Behovsbedömning

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

### Trygghet och säkerhet

Gångvägen från Rävgrystegen får en korsningspunkt med infart till den nya tomten, vilket måste hanteras med omsorg vid projektering.

Fallskyddsstängsel mot naturmark krävs vid höga bergsskärningar.

Byggnadens fasadmateriäl, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av farligt godsolycka på länsväg 222, Värmdöleden.

### Buller

Bebyggelsen ska ge en bullerdämpande effekt för bakomliggande fastigheter.

LandskapsbildLandskapet kommer förändras då naturmak ersätts av bebyggelse. Den nya bebyggelsen bildar en förlängning av befintligt handelsområde med byggnader som "Skutan" och den planerade "Prämen". Bebyggelseområdet ansluter mot befintlig bullervall i öster.

### Natur

Ekarna utmed Värmdöleden är avsedda att behållas. Naturmark kommer att omvandlas till kvartersmark

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Allmänt

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



Utbyggnad av allmänna anläggningar enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 1 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnaden på kvartersmark kan tidigast ske när detaljplanen och lantmäteribeslut angående avstyckning vunnit laga kraft.

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser. Kvartersmarken kommer att säljas till en exploatör som blir huvudman och ansvarar för utbyggnaden på kvartersmarken.

### **Genomförandeorganisation**

#### ***Mark- och avtalsfrågor***

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

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

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### ***Bygglov och bygganmälan***

Exploatören skall ansöka om bygglov och anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten. För att påbörja bygget krävs startbesked.

#### ***EI***

Boo energi ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### ***Allmän platsmark***

Ingen inlösen för allmän plats krävs för att genomföra detaljplanen. Nacka kommun äger Bo 1:608 och Lännersta 10:1 som tillsammans utgör hela detaljplaneområdet.

#### ***Fastighetsbildning***

Fastighetsbildningen kommer att genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft.

#### ***Lantmäteriförrättningar***

Nacka kommun ansöker om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaden.

### **Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget**

#### ***Allmänna gator, park m m***

Nacka kommun bekostar samt ansvarar för ombyggnaden inom allmän plats som krävs för områdets genomförande.



#### *Vatten och avlopp samt dagvatten*

Kommunalt vatten och spillvatten finns framdragna i Semestervägen ca 70 m från planområdets västra gräns. Befintliga vatten- och spillvattenledningar förlängs till västra kvartersgränsen. Kostnaden för VA ska erläggas enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutningen. Debitering sker när förbindelsepunkter för vatten och spillvatten finns upprättade.

Kvartersmark ska planeras så att dagvatten inte avleds till Värmdöleden, gång- och cykelväg samt vändplanen på Prästkragens väg. Eventuellt krävs pumpning av spillvatten inom kvartersmark. Kostnader för åtgärder för dagvattenhantering (rening/fördröjning) kommer att belasta exploatören.

#### *Risk*

Ny bebyggelsen bör projekteras så att ventilationssystemen inom byggnaderna utförs avstämningbar med tilluft riktad bort från vägen. Utrymningsvägar från dessa byggnader bör även, inom 50 meter från vägen, utföras riktade bort från väg 222.

#### *Bygglov*

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

#### *Avfall*

Avfallshanteringen ska lösas på fastighetsmark så att den uppfyller Handboken för avfallsutrymmen såsom för transportväg, ev vändplaner, gångväg och sputrymmen.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt



## UTLÅTANDE

2013-12-03

Dnr KFKS 2004/644-214

Projekt 9382

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

### **Detaljplan för del av fastigheten Bo I:608 m fl i Boo/Lännersta, verksamhetsområde Prästkragens väg, Nacka kommun**

**Upprättad på planenheten i augusti 2013 justerad i november 2013**

#### **Sammanfattning**

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- eller handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgryesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på att rekommendationer i riskbedömningen ska återspeglas som planbestämmelser. Tekniska nämnden vill att parkeringstal tas upp i planbeskrivningen. Planhandlingarna har kompletterats.

#### **Bakgrund**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 september 2013, § 246, att ställa ut planförslaget. Utställningen har pågått i fyra veckor mellan den 7 oktober och den 6 november.

En samrådsredogörelse har upprättats den 10 september 2013.

#### **Ändringar**

- Plankartan och planbeskrivning har kompletterats med bestämmelser och beskrivning om risk vid händelse av olycka på länsväg 222.
- Planbeskrivningen har kompletterats med parkeringstal för olika typer av verksamheter.
- Mark ej avsedd att bebyggas har utökats i områdets västra del vid cirkulationsplatsen.



## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 1 stycken av planområdets ca 6 fastigheter.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelser som reglerar utförande av friskluftsintag, utrymningsvägar samt fasadmaterial och fönster vända mot väg 222 enligt riskutredningens rekommendationer.

*Planenhetens kommentar:* Plankartan har kompletterats med bestämmelse om risk. ”Byggnadens fasadmaterial, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av olycka med farligt gods på länsväg 222, Värmdöleden”

2. **Tekniska nämnden** anser att planbeskrivningen ska kompletteras med parkeringstal för olika typer av verksamheter.

*Planenhetens kommentar:* Planbeskrivningen har kompletterats.

3. **Nacka Miljövårdsråd** anser att platsen inte lämpar sig för exploatering utan ska förbli grönområde. Den bullerdämpande effekten uppnås av befintlig vegetation. Gång- och cykelvägen får en tvär sväng. Gångvägen från Rävgrysesstigen blir längre och bör om byggnad uppförs passera genom fastigheten. Ett eventuellt hus bör förses med grönt tak.

*Planenhetens kommentar:* Vegetation betyder lite för bullerdämpning. Trafikverket menar att 100 m tät vegetation kan ge 1-2 dB bullerdämpning utöver avstånds- och markdämpning. Kurvan för gång- och cykelväg kan utformas med liten dosering, därutöver kan en viss fartdämpande funktion uppnås vilket kan vara positivt för gångtrafikanter. Gångstigen kan inte passera genom fastigheten eftersom den ska vara möjlig att inhägnas. Dagvatten ska omhändertas lokalt, det kan innebära tak med vegetation, fördröjningsmagasin eller andra lösningar.

4. **Naturskyddsföreningen** anser att planförslaget strider mot översiktsplanen, spärrar av en grön korridor, försämrar för cyklister, förstör rekreativa värden, inte

innebär ett bullerskydd, har otydliga planhandlingar. Därutöver saknas en naturvärdesinventering.

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Dess gränser mellan olika typer av bebyggelseområden är inte exakta. Områdets naturvärden har inte bedömts som omistliga. Gång- och cykelvägens nya sträckning kommer innebära att cyklisterna inte kan hålla lika hög fart i kurvan, det kan å andra sidan vara positivt med hänsyn till gångtrafikanter. De rekreativa värdena bedöms som begränsade. Planhandlingarna har bedömts vara tillräckligt tydliga för att uppfylla vad som krävs enligt Plan- och bygglagen. Planenheten har inte bedömt att en naturvärdesinventering behöver göras.

5. **Boo Miljö- och Naturvårdsvänner** anser att planhandlingarna är otydliga, att det är ett naturstråk med höga naturvärden och rekreationsvärden

**Planenhetens kommentar:** Se kommentar under punkt 4.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

6. **Ägaren/Ägarna till fastigheten Bo 1:894** anser att byggnaden blir för hög och borde sänkas till +40 m istället för föreslaget +46 m så att byggnaden inte blir synlig från fastigheter vid Rävgrystesstigen. Fastighetsägarna undrar vidare hur en värdeminskning regleras och utbetalas. Man vill också att detaljplanen fastställer att en bullerdämpande effekt verkligen uppnås genom att krav ställs på färdigställande inom ett år från att avverkning av vegetation gjorts och att riktlinjer sätts upp för hur byggnaden utförs samt att platsen inte enbart används som t ex parkering/upplag. Slutligen vill fastighetsägarna att en uppföljning görs av hur tidigare åtgärder (bullerplank och vall) gjort att bullernivåerna sänkts i enlighet med arbetet med detaljplan för Bo 1:502 m fl Dalkarlsvägen, Ripvägen m fl.

**Planenhetens kommentar:** Byggnaden har sänkts en meter efter synpunkter under samråd. Ju lägre byggnad desto mindre bullerdämpande effekt. Planenheten anser inte att byggnaden ska sänkas ytterligare. I fall liknande detta ersätter inte kommunen fastighetsägare för eventuell värdeminskning eller tar del av eventuell värdeökning. Plan och bygglagen reglerar att en byggnation ska påbörjas senast två år efter att bygglov givits och avslutas inom fem år. Med mycket stor sannolikhet kommer fastigheten bebyggas på grund av det attraktiva läget, men det finns inte något krav om detta. Uppföljning av bullervärden hanteras av exploateringsenheten.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

Kommunstyrelsen

## Utbyggnadspromemoria för gång- och cykelväg utmed Grustagsvägen i Ältabergs verksamhetsområde, Älta (projekt 9624)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemoria och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

### Sammanfattning

Projektets syfte är att förbättra den regionala förbindelsen mellan Älta och Töresjövägen/Ältabergsvägen för gående och cyklister enligt överenskommelsen med Stockholm och Tyresö.

Inom projekt 9624, Ältabergs Verksamhetsområde, har en första del av den regionala gång- och cykelvägen utmed Grustagsvägen utförts. Gång- och cykelvägen slutar strax norr om en trafikunnel under Tyresövägen. Av kommunens åtagande återstår nu delen fram till Töresjövägen. Utbyggnad av denna del avses ske som ett delprojekt inom projekt 9624. Tyresö kommun har utfört den del av det regionala stråket som löper utmed Töresjövägen i Tyresö kommun och för stråket utmed Ältabergsvägen finns en överenskommelse om finansiering mellan Nacka kommun och Stockholms stad och start för utbyggnad i denna del planeras till våren 2014.

Kostnaden för utbyggnad av gång- och cykelvägen bedöms till ca 3,5 milj. kr. Kommunen har beviljats ett statligt bidrag för gång- och cykelvägen med 25 % av kostnaden, vilket motsvarar ca 0,9 milj. kr. Finansiering föreslås ske genom en utökning av budget för projekt 9624 med 2,6 milj. kr. Den framtida utökade driftskostnaden för gång- och cykelvägen bedöms till ca 7 500 kr/år.

### Ärendet

Inom det s k LÄSK-projektet har Nacka, Stockholm och Tyresö kommuner kommit överens om åtgärder som berör infrastrukturen inom Lindalen, Älta och Skrubba. LÄSK-projektet omfattar främst en ny trafikplats på Tyresövägen vid Skrubba/Lindalen, men också utbyggnad av regionala gång- och cykelvägar utmed Grustagsvägen, Ältabergsvägen och Töresjövägen. Enligt överenskommelsen ska respektive kommun ansvara för och

bekosta utbyggnad av de regionala gång- och cykelvägarna inom den egna kommunen. Detta innebär att Nacka kommun ska finansiera gång- och cykelvägen utmed Grustagsvägen. Tyresö kommun har utfört den del av det regionala stråket som löper utmed Töresjövägen i Tyresö kommun och för stråket utmed Ältabergsvägen finns en överenskommelse om finansiering mellan Nacka kommun och Stockholms stad och start för utbyggnad i denna del planeras till våren 2014.

Inom projekt 9624, Ältabergs Verksamhetsområde, har en första del av den regionala gång- och cykelvägen utmed Grustagsvägen utförts. Gång- och cykelvägen slutar strax norr om en trafikunnel under Tyresövägen. Av kommunens åtagande återstår nu delen fram till Töresjövägen. Utbyggnad av denna del avses ske som ett delprojekt inom projekt 9624. Inom LÄSK-projektet samordnas utbyggnaden av gång- och cykelvägen inom de olika kommunerna. Tyresö kommun är ansvarig för utbyggnaden av gång- och cykelvägen utmed den återstående delen av Töresjövägen.

Gång- och cykelvägen planeras som en 3,5 meter bred och ca 500 meter lång gång- och cykelbana med belysning parallellt med Grustagsvägen från verksamhetsområdet fram till nyligen utbyggd gång- och cykelbana vid korsningen med Töresjövägen. Upphandling av entreprenadarbetena kommer att genomföras under första kvartalet år 2014 med möjlig byggstart våren 2014.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bifogad utbyggnadspromemoria.

Utbyggnadspromemorian har tillstyrkts i Tekniska nämnden 2012-12-11.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden för utbyggnad av gång- och cykelvägen bedöms till ca 3,5 milj. kr. Kommunen har beviljats ett statligt bidrag för gång- och cykelvägen med 25 % av kostnaden, vilket motsvarar ca 0,9 milj. kr. Finansiering föreslås ske genom en utökning av budget för projekt 9624 med 2,6 milj. kr. Den framtida utökade driftskostnaden för gång- och cykelvägen bedöms till ca 7 500 kr/år.

## **Bilagor**

Utbyggnadspromemoria 2014-01-09

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Kristina Källqvist  
Projektledare



## Utbyggnadspromemoria för gång- och cykelväg utmed Grustagsvägen i Ältabergs verksamhetsområde, Älta (projekt 9624)

### Bakgrund

Projekt 9624 Ältabergs Verksamhetsområde omfattar utbyggnad av ett område för verksamheter med ca 70 000 kvm tomtareal för verksamheter samt gator, gc-vägar och park. Utbyggnaden av de kommunala anläggningarna har genomförts under år 2011/12 och området är nu i huvudsak färdigställt. Utmed Grustagsvägen inom området har en regional gång- och cykelväg utförts. Gång- och cykelvägen slutar strax norr om en trafiktunnel under Tyresövägen.

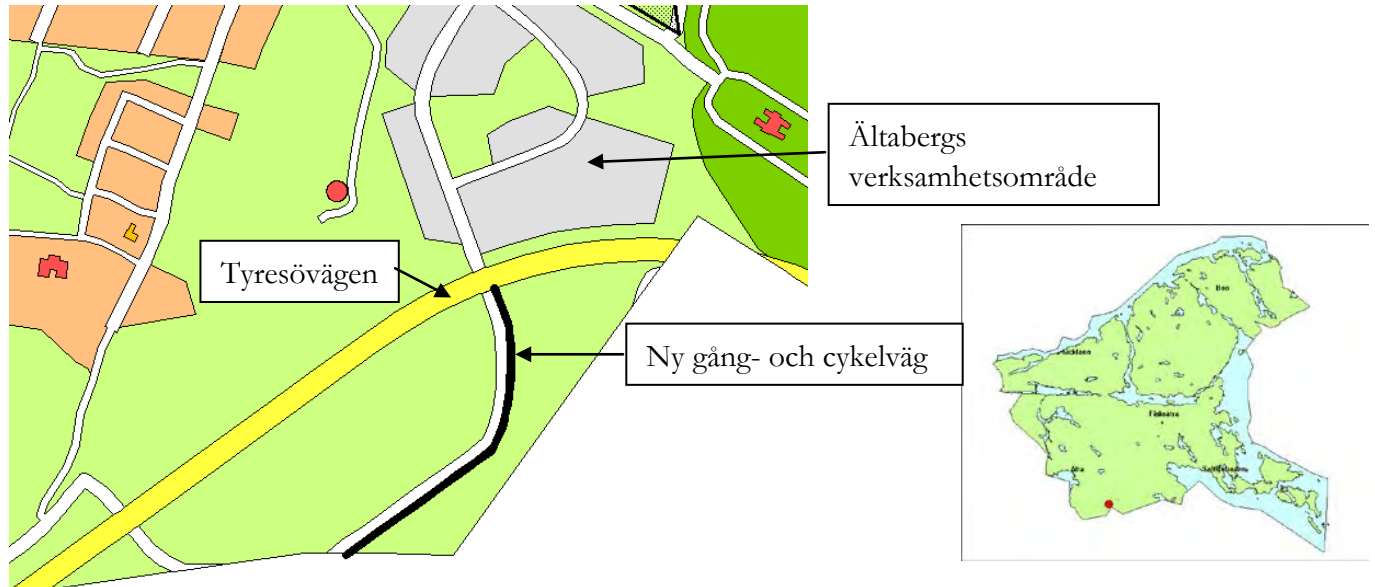
Inom det s k LÄSK-projektet har Nacka kommun kommit överens med Stockholm och Tyresö kommuner om åtgärder som berör infrastrukturen inom Lindalen, Älta och Skrubba. LÄSK-projektet omfattar främst en ny trafikplats på Tyresövägen vid Skrubba/Lindalen, vilken delfinansieras av de tre kommunerna, men också utbyggnad av regionala gång- och cykelvägar utmed Grustagsvägen, Ältabergsvägen och Töresjövägen. Enligt överenskommelsen ska respektive kommun ansvara för och bekosta utbyggnad av de regionala gång- och cykelvägarna inom den egna kommunen. Detta innebär att Nacka kommun bl a ska finansiera gång- och cykelvägen utmed Grustagsvägen.

### Projektets syfte och mål

Projektets syfte är att förbättra den regionala förbindelsen mellan Älta och Töresjövägen/Ältabergsvägen för gående och cyklister enligt överenskommelsen med Stockholm och Tyresö. Detta genomförs som ett delprojekt inom projektet 9624 Ältabergs verksamhetsområde.

Gång- och cykelvägen planeras som en 3,5 meter bred och ca 500 meter lång gång- och cykelbana med belysning parallellt med Grustagsvägen från verksamhetsområdet fram till utbyggd gång- och cykelbana vid korsningen med Töresjövägen, se karta nedan. Vid infarten till verksamhetsområdet söder om vägtunnel under Tyresövägen skapas en

parkeringsficka där en informationsskylt för orientering om verksamhetsområdet kan sättas upp.



## Utbyggnad

### Tidplan

Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för gång- och cykelvägen har genomförts under år 2013 och förfrågan avses annonseras i början av 2014. Upphandling av entreprenadarbetena kommer att genomföras under första kvartalet år 2014 med möjlig byggstart våren 2014. Gång- och cykelvägen bedöms kunna vara färdigställd under år 2014.

### Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av gång- och cykelvägen bedöms till ca 3,5 milj. kr. Kommunen har beviljats ett statligt bidrag med 25 % av kostnaden, vilket motsvarar ca 0,9 milj. kr. Finansiering föreslås ske genom en utökning av budget för projekt 9624 med 2,6 milj. kr. En begäran om utökning kommer att ske i samband med redovisning av tertial 3. Projekt 9624 ger totalt sett ett överskott från markförsäljning/tomträttsupplåtelse.

Den framtida utökade driftskostnaden för gång- och cykelvägen bedöms till ca 7 500 kr/år

### Beslutsprocess

Utbyggnadspromemorian har tillstyrkts i Tekniska nämnden 2012-12-11.

Planenheten

Kristina Källqvist  
Projektledare

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Startbesked för uppgradering av det fysiska datanätet i Saltängens skola

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 275 000 kronor som tas i anspråk från beviljad ram för uppgradering av datanätverk (huvudprojektnummer 98000079) enligt kommunfullmäktiges beslut den 27 augusti 2012, § 237, för uppgradering av det fysiska datanätet på Saltängens skola.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Genom projektet MerIT ska kommunen få en effektivare IT-drift anpassad till nuvarande och kommande behov av tillgänglighet och service.

I syfte att tillgodose Saltängens skolas behov av ett stabilt lokalt nätverk och för att kunna bygga ut det trådlösa nätverket genomförs en uppgradering av det fysiska datanätet.

### Ärendet

Kraven på att kommunens IT-system ska vara tillgängliga dygnet runt ökar. Det ställer krav på att ha en service och support som är tillgänglig merparten av dygnets timmar under alla dagar. Genom projektet MerIT ska kommunen få en effektivare IT-drift anpassad till nuvarande och kommande behov av tillgänglighet och service.

I projektet övertog lokalenheten ansvaret för verksamheternas befintliga passiva lokala datanät, inklusive kablar och datauttag i och mellan byggnader inom samma fastighet. I samband med MerIT-projektet växte även antalet datorer till det dubbla i verksamheterna, vilket gör att det befintliga datanätet i byggnaderna inte längre har tillräcklig kapacitet för det ökade antalet datorer.

### Ekonomiska konsekvenser

Åtgärderna för uppgradering av datanätet i Saltängens skola kommer att uppgå till totalt 275 000 kronor. Kommunfullmäktige beviljade den 27 augusti 2012, § 237, en budgetram



om 3 miljoner kronor för uppgradering av datanätverk, huvudprojektnummer 98000079. Investeringssmedel för denna uppgradering tas i anspråk ur denna ram. Finansiering sker enligt den nya finansieringsmetoden för IT-kostnader som träder i kraft den 1 januari 2014 och som innebär att kommunens IT-enhet fakturerar samtliga verksamheter som fått IT uppgraderingar enligt fastställda belopp och därefter erlägger ersättning till lokalenheten enligt särskild betalningsplan.

Återstår i ramen efter detta startbesked: 2 198 000 kronor.

Lars Nylund  
tf enhetschef  
lokalenheten

Peter Holm  
projektledare  
lokalenheten

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 274

Dnr KFKS 2013/627-282

## Förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor

### Beslut

Ärendet bordläggs.

### Ärende

Förutsättningar för att säga upp delar av de ytor som ingår i ett hyresobjekt har inte tidigare varit formellt beslutade. Lokalenheten föreslår att tre förutsättningar för uppsägning inarbetas i hyreskontrakt och skall gälla från och med 1 januari 2014: sex månaders uppsägningstid, ytan ska vara möjlig att hyra ut som självständigt objekt och den som ställer av ska bära del av avskärnings- och omställningskostnader (upp till 500 000 kronor) samt att det skall finnas möjlighet för uppsägning för tomgång (tillfällig (upp till två år) avställning mot erläggande av 30% hyra och hyrestillägg.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 december 2013

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013 § 229




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade – med avslag på stadsledningskontorets förslag – att uppdra till stadsledningskontoret att till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 17 december 2013 återkomma med ett förslag om konkreta nivåer, tider och fördelning av kostnader.

### Yrkanden

Majvie Swärd (S) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), att ärendet bordläggs.

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade bifall till förslag 1, 2 och 4 men avslag på punkt 3 där följande beslut föreslås.

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte skolorna debiteras för omställning av lokaler.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Majvie Swärds förslag att bordlägga ärendet.

## Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet har sedan 80-talet varit kritiska till hur internhyressystemet fungerar, särskilt då vad gäller konsekvenserna för skolan. För skolan innebär det att förutsättningarna för en jämlik skola rycks undan. Därför hävdar vi envist att hyressystemet måste avskaffas. Den nyckfullhet som hyressystemet innebär för skolan förbättras inte av detta förslag. Som beslutsfattare underlättar det inte att underlaget och beslutsförslaget är tvetydiga och oklara. Den uttalade ambitionen att skolorna ska ges större flexibilitet är i sig positivt men det räcker inte för att vi ska lämna vår uppfattning att hyressystemet är fel i grunden och ska avskaffas.”




Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Många av kommunens skollokaler är föråldrade och inte alls planerade för de snabba och svårberäknade svängningarna av elevantalet det fria skolvalet fört med sig. Det är viktigt när nya skolor planeras att de blir mer flexibla i sitt användningsområde för att kunna möta dessa svängningar. Ett större ansvar borde läggas på fastighetskontoret att erbjuda moderna och ändamålsenliga lokaler. Det borde också vara enklare att ställa av lokaler vilket skulle sätta en större press på lokalenheten att förbättra lokalhantering.

Helst vill vi i Miljöpartiet skrota dagens system med internhyror och ersätta hyran i ett system vid sidan av skolpengen. Det är viktigt att alla skolor genom skolpengen får lika mycket pengar per elev till den pedagogiska verksamheten. I skolor där elevantalet minskar tar hyreskostnaden en allt större andel av skolpengen vilket resulterar i att man istället skär ner på antalet lärare. Pengar som skulle göra mer nytta i undervisning och ökad lärartäthet slukas istället av höga hyreskostnader. Hög hyreskostnad per elev är en stor orättvisa och leder med dagens skolpeng oundvikligen till sämre utbildning för de elever som råkar hamna i ”fel” skola.

I andra kommuner är det inte alls ovanligt att kommunens egna skolor och får full kostnadstäckning för sina hyreskostnader. Detta är ett accepterat undantag från det i övrigt gällande kravet på likabehandling av kommunala och friskolor. Kommunen har ett stort ansvar i att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för skolverksamhet och i detta uppdrag borde även ingå att se till så lokalkostnaden inte påverkar kvalitén på utbildningen.”




Jan-Eric Jansson (KD) lät för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Nackas modell där vi skiljer på myndighetsrollen och kostnader för den delen, från kommunens produktion är grundbulten för att ge kommunens skolor möjlighet att utveckla sin verksamhet. De kommunägda skolorna ska ha samma förutsättningar som de privata att kunna driva flexibel verksamhet. De ska kunna flytta ut ur lokaler som inte passar för den egna pedagogiken eller från för stora ytor. De ska inte som en resultatenhet behöva argumentera mot varken politiker eller tjänstemän som använder kommunens helhets ekonomi som skäl för avslag. Det är kommunens lokalenhet som är ägarens representant för fastigheten och deras uppgift är att ordna lokalen så att den blir möjlig att hyra. Det är inte skolverksamhetens uppdrag som är hyresgäst och inte ägare av lokalen. Det är därför som vi yrkar avslag på att skolan ska stå för kostnader vid omställning m.m.,pkt 3 , då även den inkomstmöjligheten som uppstår genom anpassning betald av skolan för en ny hyresgäst tillfaller lokalenheten och inte skolan.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsens stadsutvecklings-  
utskott

## Förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att föreslå förutsättningar för hur verksamheter har rätt att säga upp delar av de lokalytor som de disponerar, ska gälla från och med 1 januari 2014.
2. Lokalenheten ges i uppdrag att informera berörda verksamheter om villkoren för uppsägning av ytor.
3. För uppsägningar för vilka kostnader för omställning, avskärmning, kapitalkostnad och hyresbortfall beräknas överstiga 500 000 kronor skall särskilt beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.
4. Lokalenheten får i uppdrag att löpande redovisa intäktsbortfall och vidtagna insatser för att minska intäktsbortfall på grund av delvis uppsagda lokaler vid bokslutsrapportering.

### Sammanfattning

Förutsättningar för att säga upp delar av de ytor som ingår i ett hyresobjekt har inte tidigare varit formellt beslutade. Lokalenheten föreslår att tre förutsättningar för uppsägning inarbetas i hyreskontrakt och skall gälla från och med 1 januari 2014: sex månaders uppsägnings-tid, ytan ska vara möjlig att hyra ut som självständigt objekt och den som ställer av ska bära del av avskärnings- och omställningskostnader (upp till 500 000 kronor) samt att det skall finnas möjlighet för uppsägning för tomgång (tillfällig (upp till två år) avställning mot erläggande av 30% hyra och hyrestillägg.

### Ärendet

#### Bakgrund

Sedan tidigare finns en uttalad vilja i Nacka att främst verksamheter som driver förskole- och eller skolverksamhet i lokaler som ägs av Nacka kommun, eller som har hyrts in av extern hyresvärd, ska kunna säga upp delar av de ytor som disponeras om verksamhetsansvarig bedömer att hela ytan inte behövs. Förutsättningar för att så ska kunna ske har hittills



inte varit formellt beslutade. För att skapa en förutsägbarhet för berörda parter är det viktigt att tydliggöra vilka förutsättningar som ska uppfyllas i dessa fall.

En avvägning behöver göras mellan verksamheters intresse av att ha en lagom stor verksamhetsyta vilket medför bättre ekonomi, och kommunstyrelsens lokalhållarintresse av att ha byggnadsenheter som har förutsättningar att kunna upplåtas till en ny hyresgäst och sålunda har tillgång till alla funktioner som krävs för att en lokal ska kunna hyras ut. Det är viktigt att det finns en medvetenhet om att beslut om att ge hyresgäster möjligheter som går utöver det som följer av jordabalkens 12 kapitel, den s.k. hyreslagen, medför fler ytor som inte genererar intäkter.

Reglerna för hur lokaler ska sägas upp för avflyttning respektive omförhandling finns i jordabalkens 12 kapitel. Där framgår att man inte kan säga upp delar av det/de objekt som omfattas av ett hyresavtal om inte så särskilt har överenskommit. Regeln är att den som vill ändra omfattning av själva hyresobjektet måste säga upp hela objektet för avflyttning. I samband med uppsägningen kan ett önskemål om att hyra en mindre del av objektet framföras. En utökning av en av avtalsparternas rättigheter medför motsvarande inskränkning i motpartens. Den rubbade balansen medför också att ett antal följdfrågor måste hanteras. Det handlar bl.a. om tillkommande kostnader för att skapa två självständiga delar av ett befintligt objekt.

Lokalenheten föreslår att förutsättningar för uppsägningar införs från och med 1 januari 2014 och inarbetas som en del i hyresavtalen.

### **Förutsättning för uppsägning**

Lokalenheten föreslår att följande tre förutsättningar ska uppfyllas för att en verksamhet ska få lämna ytor med motsvarande sänkning av hyran.

### **Sex månaders uppsägningstid**

Uppsägningar ska kunna ske med iakttagande av minst sex månaders uppsägningstid, d.v.s. till det månadsskifte som infaller närmast efter att sex månader förflutet från det datum då lokalenheten mottagit uppsägningen.

### **Ytan ska vara möjlig att hyra ut som självständigt objekt**

Ytor som sägs upp måste kunna hyras ut som en, eller möjligen flera, självständiga objekt med tillgång till alla basfunktioner som en sedvanlig hyresgäst efterfrågar. Dessa funktioner varierar beroende på vilken typ av objekt det rör sig om men handlar i allmänhet om sådant som separat entré, alternativ utrymningsväg, tillräckligt med toaletter, tillräcklig verksamhetsyta, förrådsyta, parkeringsplatser och i många fall även tillräcklig lektyta utomhus.

Majoriteten av lokalenhetens lokaler utgörs av skolor och förskolor och det är naturligt att det i hög grad kan vara andra aktörer med samma inriktning som är intresserade av sådana





lokaler. Ett tänkbart scenario är att flera skolor med olika huvudmän delar på ytor i samma byggnad.

### **Den som ställer av ska bära del av avskärnings- och omställningskostnader**

Den verksamhet som säger upp delar av den yta som disponeras ska bekosta de första 500 000 kronor av de kostnader som avskärningen av ytor medför. Med det avses de kostnader som följer av att ett uthyrningsobjekt delas i två eller flera uthyrningsbara delar. Kostnaderna kan delas upp i avskärnings- respektive omställningskostnader.

#### Avskärningskostnader

Det rör sig om t.ex. igensättning av dörrar som inte behövs för utrymning och avdelning av korridorer med mera.

#### Omställningskostnader

De omställningskostnader som tillkommer när en lokal ska delas kan komma att uppgå till en miljon kronor och i många fall mer när t ex nya entréförutsättningar, toalettgrupper, vilorum, tillgänglighetsanpassning, brandskydd och brandsektionering, anpassning av mediaförsörjnings- och larmsystem, besiktningkostnader, tillkommande fiberanslutningar för tele- och datakommunikation, omfördelning och eventuellt tillskapande av ny parkerings- och övrig utomhusyta behöver göras.

### **Uppsägning för ”tomgång”**

Utgångspunkten är att de verksamheter som väljer att säga upp delar av lokaler säger upp de delarna permanent. En ny hyresgäst måste kunna hyra på normala villkor och inte enbart på en kortare tid som den ursprungliga hyresgästen vill ställa av delar av lokalen på.

Ett alternativ för verksamheter som ser att ytor, som på kort sikt inte behövs, kan komma att behövas igen längre fram i tiden kan vara att säga upp för ”tomgång”. Den ursprungliga hyresgästen kan mot viss kompensation säkra att de uppsagda ytorna inte hyrs ut till annan intressent utan finns tillgängliga för att på nytt förhyras av samma hyresgäst som tidigare.

”Tomgång” innebär att berörd hyresgäst betalar 30% av hyran och resterande hyra belastar potten för särskilda medel för täckande av oförutsedd vakans.

Uppsägning för ”tomgång” kan göras för en begränsad tidsperiod från sex månader upp till två år och eventuellt förlängas efter beslut av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

### **Uppföljning och kontroll av kostnader för uppsägning av del av lokaler**

Det är nödvändigt att de ytor som sägs upp har förutsättningar att hyras ut som ett separat hyresobjekt för annars kan de inte ens på längre sikt generera en intäkt medan en stor del av kostnaderna kvarstår. Utöver kapitalkostnader för tidigare utförda åtgärder på objektet så





måste åtminstone viss stödvärme på för att inte rör och radiatorer m.m. ska skadas och Lokalenheten har fortfarande kvar personalkostnader och övriga overheadkostnader för sin verksamhet.

För att kommunstyrelsen skall få information om och kunna följa upp kostnaderna för uppsägning av föreslagen typ, föreslås att i de fall där kostnader för avskärmning, omställnings, kapital och hyresbortfall beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för särskilt beslut.

Lokalenheten skall aktivt verka för att hyra ut vakanta lokaler. Vakansgrad, intäktsbortfall och insatser för att minska intäktsbortfall föreslås ingå i bokslutsrapportering.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Vakansgrad, intäktsbortfall, insatser för att minska intäktsbortfall föreslås ingå i bokslutsrapportering inom lokalenheten. För frånträdande hyresgäst uppstår ett kostnadsansvar för avskärmnings- och omställningskostnader om maximalt 500 000 kr och en minskad hyreskostnad från det månadsskifte som infaller närmast efter att sex månader efter uppsägningen. För omställningskostnader som beräknas överstiga 500 000 kr föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattar beslut i varje enskilt fall.

Jenny Asmundsson  
fastighetsdirektör  
stadsledningskontoret

Lars Nylund  
tf. enhetschef  
lokalenheten

Kommunstyrelsen

## Arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad.

### Sammanfattning

- Anläggningsarrendeavtalet tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för radio- och telekommunikation.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra byggnad och mast
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

### Ärendet

TeliaSonera Mobile Networks förstärker nätet genom att uppföra ett antal radio- och telemaster i kommunen. Arrendatorn har ansökt och beviljats bygglov för masten. Arrendavgiften för det första arrendeåret är på 15 000 kr därefter justeras avgiften årligen med KPI.

### Bilagor

Arrendeavtal med bilaga

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör

## AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

### § 1 PARTER

**Upplåtare:** Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

**Arrendator:** TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

### § 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 50 kvm inom fastigheten Orminge 60:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M16. Arrendet omfattar även rätt att nyttja och underhålla befintlig väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Fastighetsägaren är ej skyldig att hålla den befintliga vägen i annat skick än vad som är nödvändigt för fastighetsägarens egen verksamhet. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

### § 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn äger rätt att inhägna arrendestället.

### § 4 ARRENDETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-01-01 och t.o.m. 2019-12-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefoni- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

### § 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är FEMTONTUSEN (15 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 31 december varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för december månad år 2013. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med december månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

### § 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

### § 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

### § 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.



### § 9 ANDRA NYTTJANDERÄTTSHAVARE

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobiltelefoner. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

### § 10 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

### § 11 STRÅLNING

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröjas, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

### § 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dyliga anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

### § 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

Genomförandet av bygget ska samordnas med områdets parkansvarig, Pierre Persson, tel 08-718 80 39 eller [pierre.persson@nacka.se](mailto:pierre.persson@nacka.se). Parkansvarig ska kallas till utsättning för att säkerställa att placering av mast samt bodar påverkar natur- och rekreationsvärdena på platsen så lite som möjligt.

### § 14 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

### § 15 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

### § 16 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla



det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunen. Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)). Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

### § 17 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

### § 18 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

### § 19 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

### § 20 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

### § 21 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

### § 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

### § 23 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiserar under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.









X: 6580961 Y: 1638703 Z: 42  
(rikets nät-RT90 2,5 GON Väst)

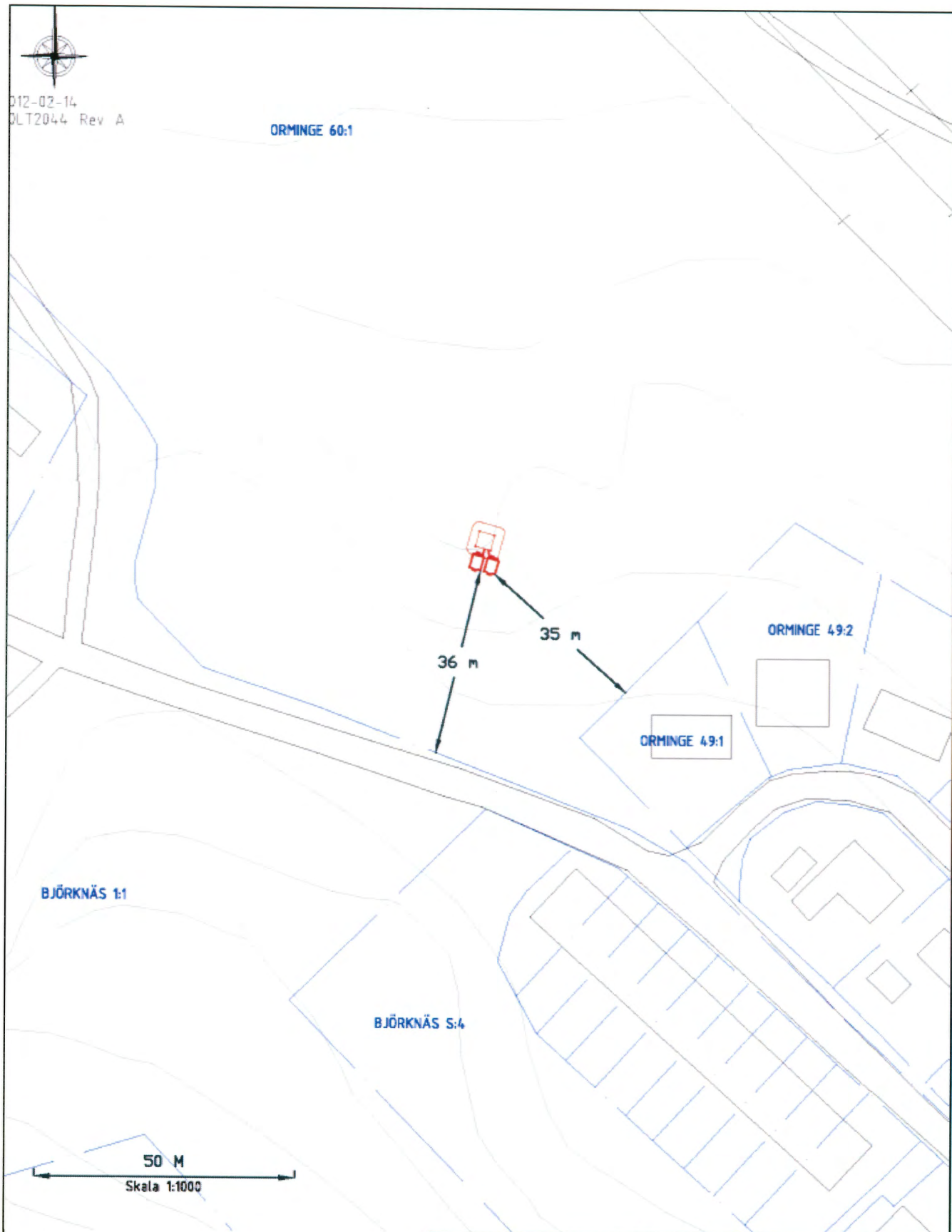
0 0,4 0,8 1,2 1,6 2 km  
Skala 1:20 000 (1 cm på kartan motsvarar 200 m i terrängen)

Från Stockholm; Kör Värmdöleden 222 och sväng av till Örmingeleden. Strax innan Örminge sväng vänster in på Bäcktorpsvägen och sedan direkt höger på Sjöängsvägen, fortsatt på Sjöängsvägen tills du passerat Grindavägen där det kommer en parkeringsplats på höger sida. Parkera där och gå upp för backen och tag första höger på El-ljusspåret, gå vidare upp för den backen med tills man ser en sten på ca 1 kubikmeter i vänster kurvan, där är tänkt site placering.

Byggherre		Entreprenör		Site/Stationsnamn	Objekt
 TeliaSonera Mobile Networks AB		 Netel AB		<b>20LT2044C</b>	<b>Orienteringskarta</b>
Upprättad av		Datum		Kommun	Fastighetsbeteckning
MaFors		2012-01-10		Nacka	Örminge 60:1
Granskad av		Skala		Status	Adress
KeAhm		A4 - 1:20 000		Bygglövshandling	
				Dokumentnamn	Rev.
				SA_20LT2044_C.xls	

dra  
NA



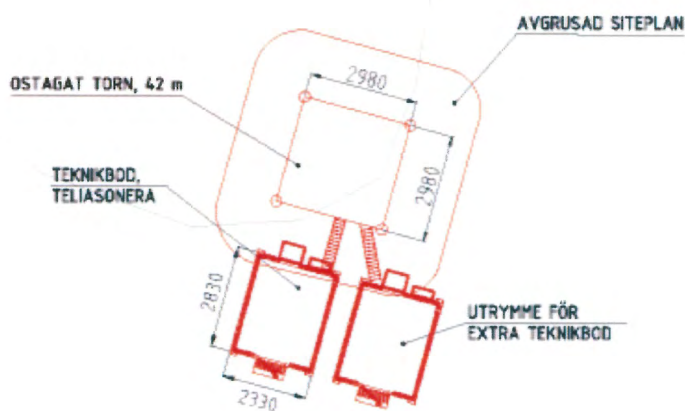


		Site/Stationsnamn <b>20LT2044C</b>	Objekt <b>Situationsplan</b>	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Orminge 60:1</b>
Upprättad av <b>MaFors</b>		Granskad av <b>KeÅhm</b>	Datum <b>2012-01-10</b>	Status <b>Bygglövshandling</b>
		Skala <b>A4 - 1:1 000</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2044_C.xls</b>	Rev.

djp  
AA



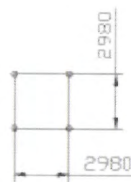
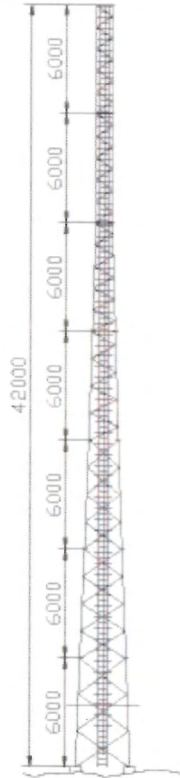
2012-02-14  
20LT2044 Rev A



S M  
Skala 1:200

		Site/Stationsnamn <b>20LT2044C</b>	Objekt <b>Siteplan</b>	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB	Entreprenör  Netel AB	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Orminge 60:1</b>	
		Status <b>Bygglovshandling</b>	Adress	
Upprättad av <b>MaFors</b>	Granskad av <b>KeÅhm</b>	Datum <b>2012-01-10</b>	Skala <b>A4 - 1:200</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2044_C.xls</b>
			Rev.	

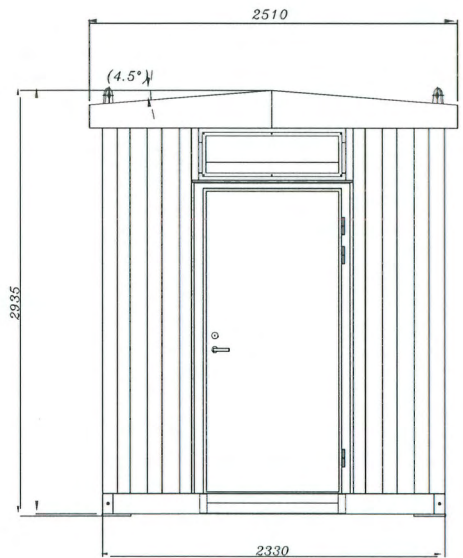
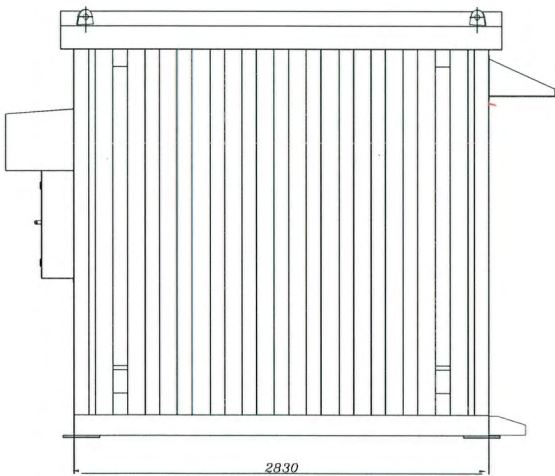
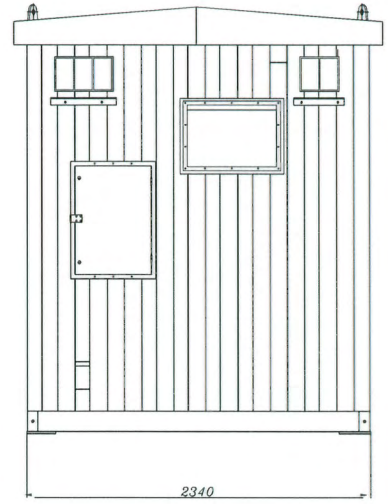
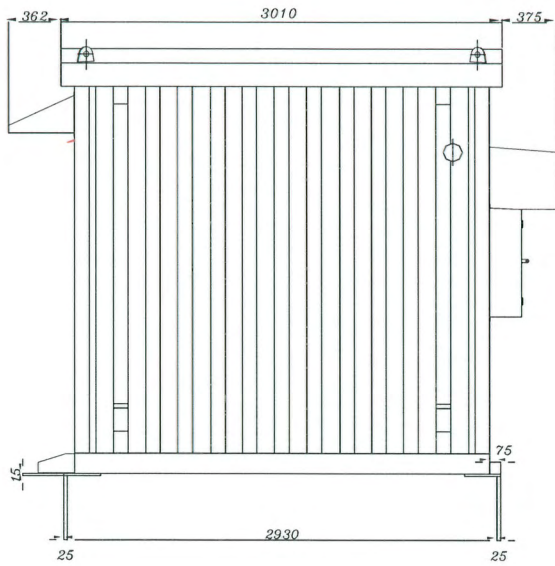
OK  
AA



		Site/Stationsnamn <b>20LT2044C</b>		Objekt <b>Elevationsplan</b>	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB		Kommun <b>Nacka</b>	
		Status <b>Bygglövshandling</b>		Fastighetsbeteckning <b>Orminge 60:1</b>	
		Adress			
Upprättad av <b>MaFors</b>	Granskad av <b>KeÅhm</b>	Datum <b>2012-01-10</b>	Skala <b>A4 - 1:400</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2044_C.xls</b>	Rev.

CKF  
AA





Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB		Site/Stationsnamn <b>20LT2044C</b>		Objekt <b>Fasadritningar</b>	
Upprättad av <b>MaFors</b>		Granskad av <b>KeÅhm</b>		Datum <b>2012-01-10</b>		Kommun <b>Nacka</b>	
Skala <b>A4 - 1:0</b>		Status <b>Bygglövshandling</b>		Fastighetsbeteckning <b>Orminge 60:1</b>		Adress	
Dokumentnamn <b>SA_20LT2044_C.xls</b>		Rev.		Dokumentnamn <b>SA_20LT2044_C.xls</b>		Rev.	

cl  
16