

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 18 mars 2014  
Tid Kl. 09.00  
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava  
Ordförande Mats Gerdau  
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

#### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	<b>Fastighetsfrågor</b>	
5.	Riktlinjer för markanvisning KFKS 2014/115-260	
6.	Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Björknäs 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad KFKS 2014/175-260	
7.	Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Bo 1:608 för radio- och telemast med tillhörande byggnad, KFKS 2014/174-260	
8.	Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra 1:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad KFKS 2014/173-260	
9.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 126:12, hyresrätter på Helgesons väg, Finntorp KFKS 2014/141-256	
10.	Startbesked paviljong Sigfridsborgsskolan KFKS 2014/194-291	

Nr	Ärende	Noteringar
11.	Vägval om ingrepp i väggmålning i Duvnäs skolas matsal vid ombyggnad av kök och ventilation KFKS 2014/192-291	
12.	Försäljning av fastigheten Tattby 2:23, Ljuskärnsberget, stadsbyggnadsprojekt 9511 <i>Sekretess</i> KFKS 2014/143-253	
13.	Upplåtelse av tomträtt Älta 35:327 och 35:328 inom detaljplan för Södra Hedvigslund, DP 421 KFKS 2014/218-256	
14.	Avtal om gång- och cykelväg och parkering inom fastigheten Bo 1:608, förskola på Lots- och Galärvägen KFKS 2013/269-224	
15.	Tilldelningsbeslut entreprenadupphandling förskola Lots- och Galärvägen <i>Sekretess</i> KFKS/ 2013/269-224	
	<b>Stadsbyggnadsfrågor</b>	
16.	Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Graninge stiftsgård, fastigheten Kil 1:43 m fl KFKS 2013/751-214, MSN 7/3-14	
17.	Planändring av detaljplan 471 Älgö avseende fyra parkeringsytor (delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25) Saltsjöbaden <i>Start av planarbete</i> KFKS 2014/79-214, MSN 7/3-14	
18.	Startpromemoria för program för Saltsjöbadens centrum KFKS 2012/562-214, MSN 7/3-14	
19.	Detaljplan för studentbostäder Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43, Alphyddavägen, projekt 9228 <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2012/684-214	
20.	Detaljplan för Tvärbanan till Nacka, fastigheten Sicklaön 40:12 m.fl. på västra Sicklaön, projekt 9227 <i>Yttrande under granskning</i> KFKS 2012/660-214	



Nr	Ärende	Noteringar
21.	Uppföljning av översiktsplanens strategier 2014 KFKS 2014/179-219	
22.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

## Riktlinjer för markanvisning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslagna riktlinjer för markanvisning.

### Sammanfattning

Riktlinjerna för markanvisning beskriver förfarandet då kommunens egen mark ska exploateras. Fyra metoder definieras; direktanvisning, anbudstävling, markanvisningstävling och arkitekttävling. Riktlinjerna för markanvisning beskriver även att det är möjligt med olika upplåtelseformer (hyra eller äga), hur kommunala villatomter och verksamhetstomter bör säljas, hur värdering av mark bör göras, hur optionsavtal och markanvisningsavtal bör tecknas, hur ekonomi och risktagande hanteras samt vilka politiska beslut som behövs vid markanvisning.

### Ärendet

Nacka kommun vill bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön och även utveckla sina lokala centra. I dessa områden äger kommunen mark. Det finns därmed ett behov av att tydliggöra spelreglerna kring hur markanvisningar kommer att gå till.

Markanvisning innebär en option för en exploatör att under en viss tid (här föreslås två år med möjlighet till förlängning) och under vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättning för exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger. Efter att ett markområde varit ute på till exempel anbudstävling tecknas ett optionsavtal mellan exploatören och kommunen. Detta sker ofta i inledningen av planarbetet. När planen är klar tecknas ett markanvisningsavtal mellan parterna. Markanvisningsavtalet innehåller köpeavtal och marken förvärvas av exploatören.

Syftet med att anvisa mark är att kommunen vill få in aktörer som kan utveckla den kommunägda marken. Det kan vara bostäder, verksamheter, handel, kontor, skola med mera.

Det finns olika metoder för att anvisa mark. I riktlinjerna har fyra metoder definierats:



- **direktanvisning** (mark tilldelas en aktör utan konkurrens),
- **anbudstävling** (en enklare tävlingsform med fokus på pris),
- **markanvisningstävling** (en mer omfattande tävlingsform med mer fokus på utformning)
- **arkitekttävling** (en mycket omfattande tävlingsform för speciella byggnader).

Riktlinjerna för markanvisning beskriver även att det är möjligt med olika upplåtelseformer. För hyresrätter och verksamhetstomter föreslås att kommunen även i fortsättningen ska kunna upplåta dessa fastigheter med tomträtt. Enligt förslaget till riktlinjer säljs de kommunala villatomter och verksamhetstomter i regel till högstbjudande med vissa undantag. Vidare beskriver riktlinjerna hur optionsavtal och markanvisningsavtal bör tecknas, hur marken värderas, hur ekonomi och risktagande hanteras samt vilka politiska beslut som behövs vid markanvisning.

## **Ekonomiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna av de föreslagna riktlinjerna för markanvisning är att Nacka kommun tillförsäkras marknadsmässig betalning vid försäljning av den kommunala marken.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Riktlinjer för markanvisning

Bilaga 2. Karta med kommunägd mark över västra Sicklaön

Bilaga 3. Jämförelse med andra kommuner

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef  
Mark- och exploateringsenheten

Jonas Nylander  
Gruppchef markgruppen  
Mark- och exploateringsenheten

## Riktlinjer för markanvisning

### Hållbar framtid i Nacka

Nacka är attraktivt som bostadsort och många exploatörer är intresserade av att bygga i kommunen. Stockholmsregionen växer och regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period. I tunnelbaneavtalet som Nacka kommun har tecknat med Stockholms läns landsting och staten är kommunens åtagande att bygga 14.000 nya bostäder på västra Sicklaön till och med år 2030. Till detta tillkommer ytterligare 1000-tals bostäder i resten av kommunen.

I enlighet med översiktsplanens strategier kommer det framtida bostadsbyggandet i Nacka i stor utsträckning att ske på västra Sicklaön och i anslutning till kommunens lokala centra. Genom förtätningen av Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande. Tunnelbanan ska dras fram till Nacka Forum och på sikt längre ut i kommunen. Bostadsbyggande i anslutning till lokala centra skapar bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

För att uppnå denna tillväxt krävs att både privata byggherrar/markägare och kommunen som markägare exploaterar på sin mark. Hur kommunen vill använda sin mark, genom markpolitiken, är ett viktigt medel för att åstadkomma det samhälle som är politiskt önskvärt. Inte minst i utvecklingen av västra Sicklaön kommer kommunens markpolitik ha stor betydelse för att åstadkomma en tät och blandad stad. Samtidigt ingår i kommunens viktigaste styrprinciper att tillämpa konkurrens genom upphandling och att uppträda konkurrensneutralt. För att säkra en marknad med många intresserade byggherrar är det därför viktigt att kommunens rutiner är kända, förutsägbara och transparanta.

Dessa riktlinjer för markanvisning tydliggör förfarandet då kommunen vill åstadkomma exploatering på sin egen mark.

### Variation och mångfald

Nacka kommun strävar efter en blandning av hyresrätt och bostadsrätt/äganderätt. I respektive markanvisning kommer det framgå vilken upplåtelseform som är önskvärd och om marken avses upplåtas med tomträtt eller om den ska säljas.

De markområden som anvisas kan variera i storlek, från mindre områden på ca 30-50 bostadsenheter till större områden på ett par hundra bostadsenheter.

Tidpunkten för när markanvisning sker prövas från fall till fall.

Det är önskvärt med variation i bostadsbyggandet, det vill säga Nacka kommun vill ha många olika byggherrar och uppmuntra till konkurrens mellan olika aktörer.

## Definition av begreppet markanvisning

Markanvisning innebär en option att under en viss tid och under vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättning för exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger.

## Metoder för markanvisning

Det finns olika metoder för hur kommunen anvisar mark: direktanvisning, anbudstävling, markanvisningstävling och arkitekttävling. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang vilket redovisas nedan. I huvudsak kommer anbudstävlingsförfarandet att användas.

## Direktanvisning

Direktanvisning skall i regel inte användas för tilldelning av kommunägd mark i Nacka. Om direktanvisning kommer ifråga är det en fördel om marknadspriset på marken är känt och det finns synnerliga skäl att låta anvisa marken till en specifik byggherre. Synnerliga skäl kan vara då en byggherre önskar bebygga egen fastighet och behöver utvidga projektet in på kommunägd mark. Marken ska då värderas och säljas till marknadsvärde. Ytterligare skäl kan vara om en intressent önskar bygga för kommunal service, till exempel förskola eller äldreboende. Direktanvisning kan behövas om en befintlig verksamhet behöver flyttas och kompenseras med ersättningsmark. Andra skäl att tillämpa direktanvisning kan vara att en snabb och enkel process är synnerligen viktig eller att kommunen önskar sig ett specifikt koncept som är svårt att säkra genom markanvisning i konkurrens.

Vid direktanvisning tilldelas marken en byggherre utan konkurrens.

## Anbudstävling

Anbudstävling ska användas som huvudalternativ vid tilldelning av kommunägd mark. Kommunen definierar ett markområde och vilken inriktning exploateringen ska ha. I detta alternativ måste kommunen bestämma sig för vissa ingångsvärden, till exempel våningshöjd eller total byggyta för att byggherrarna ska kunna räkna på projektet. Intresserade byggherrar ska lämna in ett relativt enkelt underlag (arkitekturritningar förväntas ej) som visar hur exploateringen är tänkt att lösas samt ett bud på marken. I anbudsfrågan/prospektet anges utvärderingskriterierna för tilldelningen. I en anbudstävling är det i regel den som betalar högst pris för markområdet som tilldelas marken. Men det finns också en möjlighet att ha ett fast pris för marken eller kr /kvm BTA och istället konkurrera om t.ex. antal bostäder eller någon hållbarhetsdimension.

Marken tilldelas en byggherre i konkurrens med andra.

### **Markanvisningstävling**

Markanvisningstävling ska användas sparsamt eftersom den kostar byggherrarna en del pengar. Markanvisningstävling är mer omfattande än anbudstävling. Byggherrarna ombeds då inkomma med fler skisser och behöver göra fler egna utredningar innan inlämnande av tävlingsbidraget. Vid markanvisningstävling behöver kommunen inte i förväg nödvändigtvis avgöra våningshöjd och byggnadsvolymer. Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram.

Intresserade byggherrar ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar (arkitektritningar förväntas) där det tydligt framgår hur kriterierna lösts samt ett bud på marken. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Utöver priset/budet på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald, nytänkande med mera.

Markanvisningstävling kan användas som tilldelningsmetod för projekt där exempelvis gestaltning är särskilt betydelsefull eller där kommunen önskar få in idéer till byggnation och utformning. Marken tilldelas en byggherre i konkurrens med andra

### **Arkitekttävling**

Denna form av markanvisning är ovanlig på grund av att den kräver mycket genomarbetade förslag vilket är kostsamt för byggherren. Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier. Intresserade byggherrar ska lämna in ett mycket genomarbetat förslag där det tydligt framgår hur kriterierna lösts. En jury som kommunen utser bedömer inkomna förslag. Den eller de byggherrar som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken eller byggprojektet. Utöver priset på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald, nytänkande med mera.

Arkitekttävling ska endast användas för projekt med karaktärsbyggnader. Marken tilldelas en eller flera byggherrar i konkurrens med andra.

### **Kommunala villatomter**

I de fall kommunen har villatomter till salu säljs de till högstbjudande via mäklare.

### **Verksamhetstomter**

En enskild tomt för verksamhet säljs till högstbjudande. Ett större område med flera tomter för verksamheter säljs till intressenter till fast pris efter värdering och en särskild prövning av företagets bärkraft och att företaget har lämplig verksamhetsutövning. Det är även möjligt att kommunen upplåter mark med tomträtt.

## Kommunal service

Mark för byggnation för kommunal service, till exempel skola eller äldreboende, kan direktanvisas i samband med en upphandling av byggnaden som sådan. Detta görs i samråd med respektive huvudman inom kommunen som gör en lämplighetsbedömning av den aktör som vill bygga. Marken säljs vanligen detaljplanelagd och värderas innan försäljning eller tomträttsupplåtelse.

## Markanvisning i praktiken

Alla byggherrar som är intresserade av att få kommunägd mark tilldelad kan meddela kommunen detta genom att skicka in en intresseanmälan. Denna intresseanmälan bevakas vid kommande anbudstävlingar eller annan tilldelning av kommunal mark. Intresseanmälan ska ställas till Nacka kommun, Mark- och exploateringsenheten, 13181 Nacka. Eller [registrator.exploatering@nacka.se](mailto:registrator.exploatering@nacka.se).

När kommunen har mark att anvisa kommer detta att annonseras på kommunens hemsida och ytterligare lämplig plats. De byggherrar som anmält sitt intresse kommer även att informeras om att markanvisning pågår.

## Värdering av mark

Vid samtliga markanvisningar gör kommunen en egen marknadsmässig fastighetsekonomisk värdering av marken. Denna värdering används sedan för att bedöma inlämnade bud eller ange accepterad/fast prisnivå. Kommunen ska ha marknadsmässiga priser.

## Optionsavtal och markanvisningsavtal

Den aktör som får en markanvisning tecknar ett optionsavtal med kommunen. Optionsavtalet reglerar parternas åtagande i ett tidigt skede. Optionsavtalet är tidbegränsat till två år. När optionsavtalet har löpt ut så har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge förlängning av optionsavtalet under förutsättning att byggherren drivit projektet aktivt och inte själv orsakat förseningen.

Marktilldelningen, det vill säga överlåtelsen av den fasta egendomen (hel eller del av fastighet) sker efter att detaljplanen antagits. Detta regleras i markanvisningsavtalet som tecknas innan detaljplanen antas.

## Ekonomi och risktagande

Betalning av köpeskillingen ska ske senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft eller i samband med att bygglovansökan skickas in. Om betalning sker i samband med bygglov ska exploitören för tiden mellan det att detaljplanen vunnit laga kraft och fram till att bygglovet inlämnas betala en markanvisningsavgift som ska täcka de löpande kostnaderna, t ex skatt, ränta och eventuella driftkostnader. Markanvisningsavgiften beräknas med hjälp av KPI.



Vid en markanvisning tar byggherren all ekonomisk risk. Om ett detaljplanearbete är inlett och sedan avbryts ska byggherren ersätta kommunen för det arbete som kommunen lagt ner på detaljplanearbete och avtalsskrivning. Detta gäller både om byggherren avbryter projektet eller om kommunen av någon anledning inte har möjlighet att fullfölja detaljplanearbetet.

### **Byggherrens skyldighet att bidra till god kommunal service**

Vid detaljplaneläggningen av det område som är markanvisat kan det komma att bli aktuellt med byggrätter/utrymmen för kommunal service. Det kan t.ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt . Byggherren ska vara medveten om detta och aktivt stödja detta.

### **Politiska beslut**

#### **Om marken tilldelas tidigt (innan godkänt StartPM finns)**

I de fall markanvisning görs tidigt behövs följande beslut:

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) beslutar att påbörja markanvisning och godkänner anbudsförfrågan/prospektet innan utskick.
- KSSU fattar tilldelningsbeslut för markanvisning och fattar beslut om optionsavtal.
- Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtal.
- KSSU beslutar om förlängning av optionsavtal (delegationsbeslut).

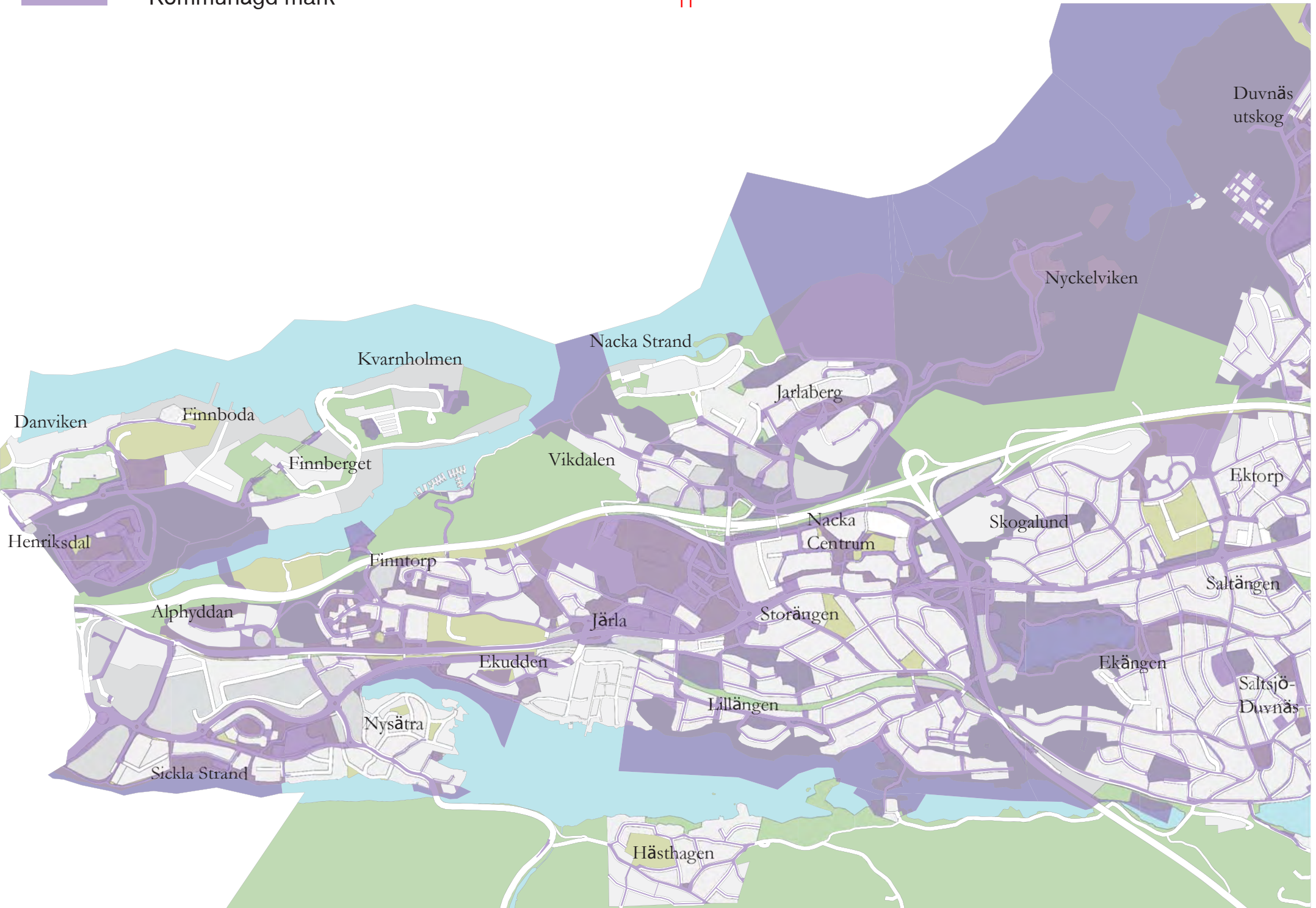
#### **Om anvisning sker sent (efter påbörjat detaljplanearbete)**

Om det i StartPM angetts att markanvisning ska göras och om förslag till metod för detta angetts så behövs följande politiska beslut:

- KSSU fattar tilldelningsbeslut för markanvisning och fattar beslut om optionsavtal.
- Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtal.
- KSSU beslutar om förlängning av optionsavtal (delegationsbeslut)



 Kommunägd mark



## Markanvisning i olika kommuner

### Kommuner som ingår i jämförelsen:

Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Huddinge, Helsingborg, Västerås, Norrköping, Umeå, Karlstad, Järfälla, Sollentuna, Täby, Jönköping, Södertälje

Urvalet av jämförelseobjekt är gjort utifrån att dokument som policys och riktlinjer ska finnas tillgängliga på respektive kommuns hemsida i folkrika kommuner. Värt att nämna är att flera expansiva kommuner saknar styrdokument för hur markanvisning ska gå till.

### Definition av begreppet ”markanvisning”

De flesta av kommunerna i denna jämförelse försöker definiera begreppet markanvisning i respektive dokument. I det fall det saknas en definition i dokumentet görs i vissa fall istället en begreppsförklaring på kommunens hemsida. Den mest förekommande definitionen för begreppet markanvisning lyder:

*”En byggherres möjlighet att under viss tid ha en ensamrätt att utveckla ett markområde tillsammans med kommunen för att slutligen uppföra projektet.”*

### Variation och mångfald

Dokumentens styrning av variation och mångfald är i huvudsak inriktade mot upplåtelseformer och socialt boende/specialbostäder. Malmö tillåter utom i undantagsfall intressenten att bestämma om marken ska upplåtas med tomträtt eller försäljas. Västerås och Huddinge anger att upplåtande av tomträtt är möjligt för att stimulera byggande av hyresrätter men att kommunen i andra fall ska sälja marken.

Flera kommuner kräver att beslut från kommunfullmäktige och nämnd ska följas avseende socialt boende eller specialbostäder. Några gör skrivningar att samarbetsavtal ska slutas om byggherren erhåller byggrätter för hyresrätter, för att ingå i det kommunala flyktingmottagandet eller bostadssociala behov. Helsingborg har valt att införa punkter som tillåter kommunalt köp eller förhyrning om 10 % av färdigställt bestånd. Kommuner som Malmö och Täby kan kräva att byggherren på begäran upplåter bostäder till kommunen. Göteborg gör på liknande sätt men med tillägget att det även kan göras i befintligt bestånd.

### Metoder för markanvisning

Det finns en viss variation i terminologin avseende de olika sätten för vilken markanvisning kan ske i jämförda dokument. De två huvudalternativen är direktanvisning och jämförelse. Det senare alternativet delas sedan i vissa fall in i underalternativ där syftet är att få fram ett vinnande förslag mellan flera deltagare. Sättet för hur denna urskiljning görs skiljer sig åt mellan de olika kommunerna. Samtliga kommuner har dock direktanvisning med som ett alternativ och detta används i synnerhet när byggnader för kommunal service kan vara aktuell.

Dokumentet anger till stor del att ett jämförelseförfarande ska användas i första hand. Oftast utgörs kriterierna för utvärdering som ett anbud i kronor eller som en gestaltning.



Några av kommunerna anger även en förmodad tidsgräns för återkoppling till anbudsgivarna, som i dessa fall är satt till inom 3 månader.

Det görs även i flera fall skillnader mellan markanvisning för verksamheter och för bostäder. Det verkar i större utsträckning handla om direktanvisningar i de fall då marken är avsedd för verksamheter. Malmö anger även att det i verksamhetsfallen kan finnas skäl för en viss sekretess i behandlingen av uppgifter för att skydda en affärsidé under förhandlingsprocessen.

Det förs även i vissa dokument ett kort resonemang om vilka funktioner det är som kommer att granska inkomna förslag även om det oftast endast står att en granskning ska ske.

Göteborg har valt att ta med både interna och externa regler i sitt dokument. Det beskrivs exempelvis på vilket sätt kontorets tjänsteutlåtande ska presenteras för fastighetsnämnden. I övriga kommuner är dokumenten till betydande del inriktade mot att vara till hjälp för byggherrar.

Sollentuna, Malmö och Täby beaktar byggherrens historik i kommunen vid markanvisning.

### Värdering och prissättning

Kommunerna i jämförelseunderlaget använder sig av olika typer av värderingsmetoder och i vissa fall flera. Detta beroende på vilken typ av område som är av intresse. Majoriteten använder värderingar gjorda genom marknadsvärdesprincipen. Andra val är erfarenhetsbaserade uppskattningar i de fall där det finns ett relativt stort underlag att utgå ifrån. Stockholm använder intern värdering medan andra kommuner såsom Umeå och Huddinge tar in oberoende värderingar vid till exempel direktanvisningar. Göteborg nämner inte vilken värderingsmetod som används. Flera av jämförelsekommunerna säger sig inte vilja vara marknadsledande för att på så sätt undvika att trissa upp bostadspriserna. Det kan även i flera fall utläsas att det inte är tillåtet med några bidrag från skattekollektivet för att finansiera en exploatering. Flera av kommunerna bland annat Linköping, Huddinge och Täby har EU:s statsstödsregler inskrivna i sina riktlinjer/ policyn. Dessa regler anger att försäljning av offentlig egendom ska ske till marknadspris utom i vissa särskilda fall.

Två kommuner använder sig av ett minimipris vid anbudsförfarande. En försäljning under detta värde är alltså inte möjligt.

Uppsala och Sollentuna förbehåller sig rätten att justera markpriset utifrån ett givet index, exempelvis konsumentprisindex, i samband med undertecknande av överlåtelsehandlingen. Täby förbehåller sig även rätten att efter anbud inkommit anordna en efterföljande budgivning.

Vad gäller mark för verksamheter säljs denna oftast enligt tidigare satt prislista i kronor per kvadratmeter tomtyta, eller tillåten byggbar bruttoarea i detaljplan. Även i de fall då upplåtelseformen anger tomträtt används beslutad avgäldstaxa oberoende av vilken typ av markanvändning som tillåts.

Jönköping har ett särskilt system där beslut om riktpriiser årligen tas i kommunfullmäktige. Markpriset varierar efter typ av markanvändning och slutanvändning av uppförda byggnader. Även Västerås har beslutade riktpriiser att utgå ifrån.

Södertälje har ingen antagen generell policy eller riktlinjer för markanvisning. De anger istället olika markprisdéer för utpekade projekt i närtid.

### **Intresseförfrågan och tillgång till material**

I flera fall tar dokumenten upp hur intresseförfrågningar ska hanteras. Det innebär i dessa fall att intressenten förs in i ett register. Täby har sitt register uppdelat per markområde istället för det mer generella register som övriga kommuner för. Linköping påtalar att en intresseförfrågan angående ett område inte medför någon förtur vid ett senare jämförelseförfarande. Det framgår inte om de kommuner som saknar en sådan skrivning i sina dokument delar den ståndpunkten.

Västerås och Sollentuna har skrivningar i sina dokument om hur intressenter får del av material för markanvisningar på respektive kommuns hemsida. Övriga kommuner nämner inte hur detta går till.

### **Ekonomi och risktagande**

Markanvisningsavgifter kopplade till en skälig ränta av markvärdet för att täcka löpande kostnader och fastighetsskatt som börjar gälla efter laga kraft vunen detaljplan. Helsingborg har en reservationsavgift på 10 % efter signerat avtal men i övrigt är tidpunkten för erläggande av markanvisningsavgiften inte fastslagen i flera fall.

I samtliga fall där det nämns något om risktagande klargörs det att det är byggherren som ska stå risken och inte skattekollektivet.

### **Politiska beslut**

Huddinge, Helsingborg och Västerås är exempel på kommuner som tar upp på vilket sätt politiska beslut ingår i processen. Utförligheten i beskrivningen av hur dessa beslut fattas varierar för kommunerna.

### **Tilldelar projektledare**

Bland andra Stockholm tilldelar projektledare till varje inkommet förslag som sedan följer den fortsatta processen och blir bollplank till byggherren.

### **Tidsbegränsningar**

Merparten av kommunerna har satt en gräns på 2 år för fortsatt arbete från det att beslut om anvisning är taget. Det finns i dessa fall även en möjlighet till förlängning i 1 år om byggherren varit aktiv och inte kan anses ha förorsakat förseningen. Flera av dokumenten ger även en möjlighet till återtagande inom denna tvåårsperiod om det är uppenbart att byggherren inte har möjlighet att fortsätta projektet. Då utgår heller ingen ersättning till byggherren för förlorad markanvisning. Täby och Göteborg anger även i sina dokument att de kan ställa krav på byggstart inom viss tid efter tecknande av köpeavtal.

### Överlåtelse av markanvisning

I de fall där det anges ska ett godkännande till överlåtelse av markanvisning ske skriftligen. Detta gäller även i de fall där överlåtelsen sker till ett närstående bolag.

### Miljö

Kommunerna har olika styrka i sina formuleringar kring hur god miljö ska eftersträvas. De kommuner som har riktlinjer eller en policy för miljöarbetet sätter ofta upp krav på att dessa ska eftersträvas. Helsingborg har valt att uttrycka sig som att byggherrar med goda miljölösningar ges ett gott utgångsläge för marktilldelning. Linköping skriver att god kvalitet- och miljöprofil ska eftersträvas, men något krav sätts inte.

### Översyn

Helsingborg, Sollentuna säger att en översyn av policyn bör ske varje mandatperiod.

Kommunstyrelsen

## Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Björknäs 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Björknäs 10:1 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 25 000 kr därefter justeras avgiften årligen med KPI.

### Bilagor

Bilaga 1 Arrendeavtal med tillhörande bilagor

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör



## AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

### § 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 Björknäs 10:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är Lilla Björknäs LÄN M17. Arrendet omfattar även rätt att anlägga, nyttja och underhålla väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Kommunen har rätt att nyttja den väg som anläggs av arrendatorn. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlita 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 inhägnat arrendestället.

### § 4 ARRENDETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-03-01 och t.o.m. 2019-02-28. 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 TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 28 februari 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 februari månad år 2014. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med februari 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 mobilteletjänster. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

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

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

#### **§ 11 STRÅLNING**

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

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

#### **§ 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR**

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

#### **§ 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN**

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

Vid genomförandet av bygget (uppförandet av mast och tillhörande bod) samt anslutningsväg ska samordning ske 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 kommunens VA- och avfallsenhet, Krister Johnsson (tel 08-718 92 82 eller [krister.johnsson@nacka.se](mailto:krister.johnsson@nacka.se)). 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 AVTRÄDESERÅTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

### § 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

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

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

### § 23 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för



verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften samt skäligen ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

#### § 24 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

#### § 25 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig att vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

#### § 26 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

#### § 27 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

#### § 28 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

#### § 29 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

#### § 30 SKILJEDOM

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

-----  
 Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2013- -  
 För NACKA KOMMUN

2014-02-07  
 Farsta 2013- -  
 För ARRENDATORN

-----  
 Bertil Fransson  
 -----

Bilagor:  
 Bilaga 1 Orienteringskarta  
 Bilaga 2 Situationsplan  
 Bilaga 3 Siteplan  
 Bilaga 4 Elevationsplan  
 Bilaga 5 Fasadritningar






X: 6580915 Y: 1637693 Z: 36  
(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)

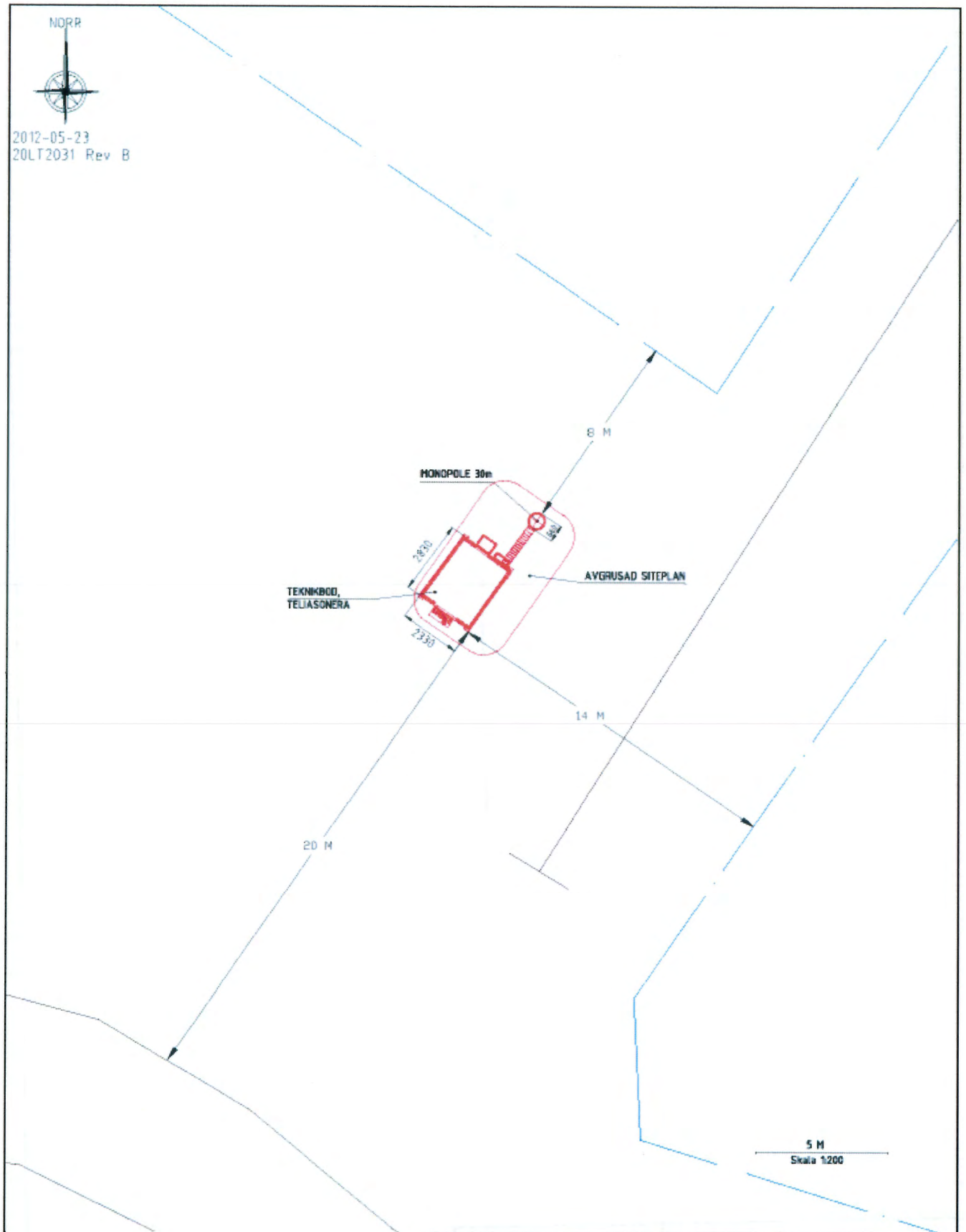
Från Stockholm: Kör Värmdöleden väg 222. Sväng av efter Skurubron och tag vänster, efter du kört under väg 222 tag höger till Värmdövägen 250m sedan vänster in på Talludsvägen kör den fram till bussens vändplats vid Axens väg, sitens tänkta placering är 15m norr om EL-boden på den "lilla kullen".

Byggherre		Entreprenör		Site/Stationsnamn	Objekt
 TeliaSonera Mobile Networks AB		 Netel AB		<b>20LT2031B</b>	<b>Orienteringskarta</b>
Upprättad av		Granskad av		Kommun	Fastighetsbeteckning
MaFer		KeÅhm		Nacka	Björknäs 10:1
Datum		Status		Adress	
2012-02-22		Bygglövshandling		Talludsvägen	
Skala		Dokumentnamn		Rev.	
A4 - 1:20 000		SA_20LT2031_B.xls			

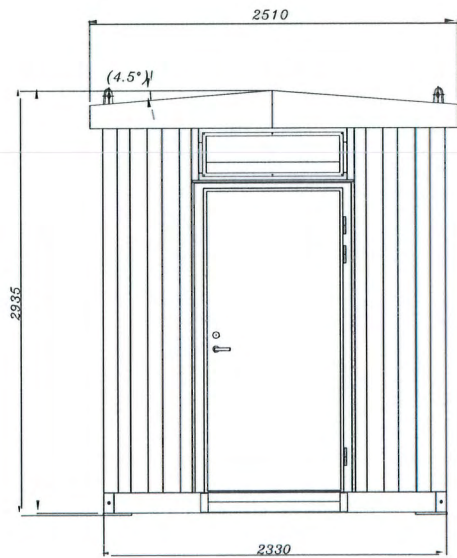
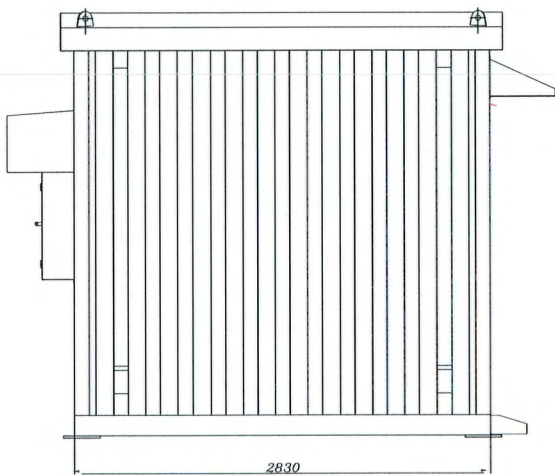
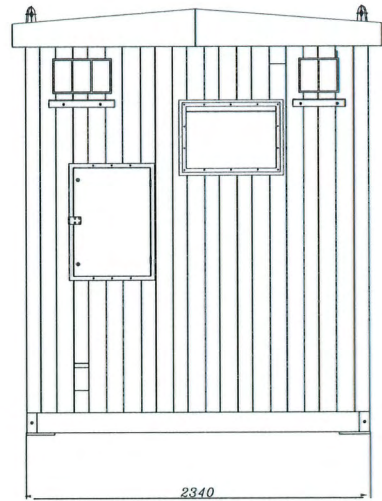
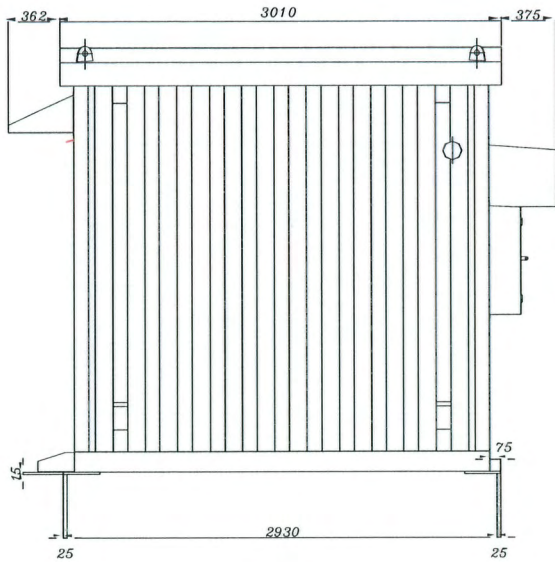




Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB		Site/Stationsnamn <b>20LT2031B</b>		Objekt <b>Situationsplan</b>	
Upprättad av <b>MaFer</b>		Granskad av <b>KeAhm</b>		Kommun <b>Nacka</b>		Fastighetsbeteckning <b>Björknäs 10:1</b>	
Datum <b>2012-02-22</b>		Status <b>Bygglövshandling</b>		Adress <b>Talludsvägen</b>		Rev.	
Skala <b>A4 - 1:1 000</b>		Dokumentnamn <b>SA_20LT2031_B.xls</b>					



		Site/Stationsnamn <b>20LT2031B</b>	Objekt <b>Siteplan</b>	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Björknäs 10:1</b>	
Entreprenör  Netel AB		Status <b>Bygglövshandling</b>	Adress <b>Talludsvägen</b>	
Upprättad av <b>MaFer</b>	Granskad av <b>KeAhm</b>	Datum <b>2012-02-22</b>	Skala <b>A4 - 1:200</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2031_B.xls</b>
			Rev.	



Byggherre  Telia TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  netel Netel AB		Site/Stationsnamn <b>20LT2031B</b>		Objekt <b>Fasadritningar</b>	
Upprättad av <b>MaFer</b>		Granskad av <b>KeÅhm</b>		Datum <b>2012-02-22</b>		Kommun <b>Nacka</b>	
Skala <b>A4 - 1:0</b>		Status <b>Bygglovshandling</b>		Fastighetsbeteckning <b>Björknäs 10:1</b>		Adress <b>Talludsvägen</b>	
Dokumentnamn <b>SA_20LT2031_B.xls</b>		Rev.					

14



Kommunstyrelsen

## **Upplåtelse av arrendeavtal för del av fastigheten Bo I:608 för radio- och telemast med tillhörande byggnad**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Bo I:608 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 intill Boovallen. Arrendeavgiften för det första arrendeåret är på 25 000 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 Bo 1:608 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M18 Boovallen. Arrendet omfattar även rätt att nyttja befintliga vägar till arrendestället enligt bifogad karta. 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 inhägnat arrendestället.

### § 4 ARRENDETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-03-01 och t.o.m. 2019-02-28. 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 TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 28 februari 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 konsumentprisindexet för februari månad år 2014. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med februari 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 mobiltelefonitjänster. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

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

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föräntas 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 antennenläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

### § 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

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

### § 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

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

### § 14 DRIFTSKOSTNADER

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

### § 15 MYNDIGHETSKRAV

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

### § 16 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föräntas 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 aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.



**§ 24 TILLSTÅND**

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polis-myndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

**§25 ÖVERLÅTELSE**

Kommunen är skyldig at vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

**§ 26 INSKRIVNINGSFÖRBUD**

Detta avtal får inte inskrivas.

**§ 27 ÄNDRINGAR I AVTALET**

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

**§ 28 PARTERNAS KONTAKTORGAN**

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

**§ 29 GODKÄNNANDE**

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

**§ 30 SKILJEDOM**

Twister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

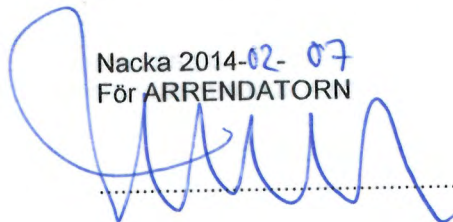
-----  
 Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014- -  
 För NACKA KOMMUN

.....

.....

Nacka 2014-02-07  
 För ARRENDATORN



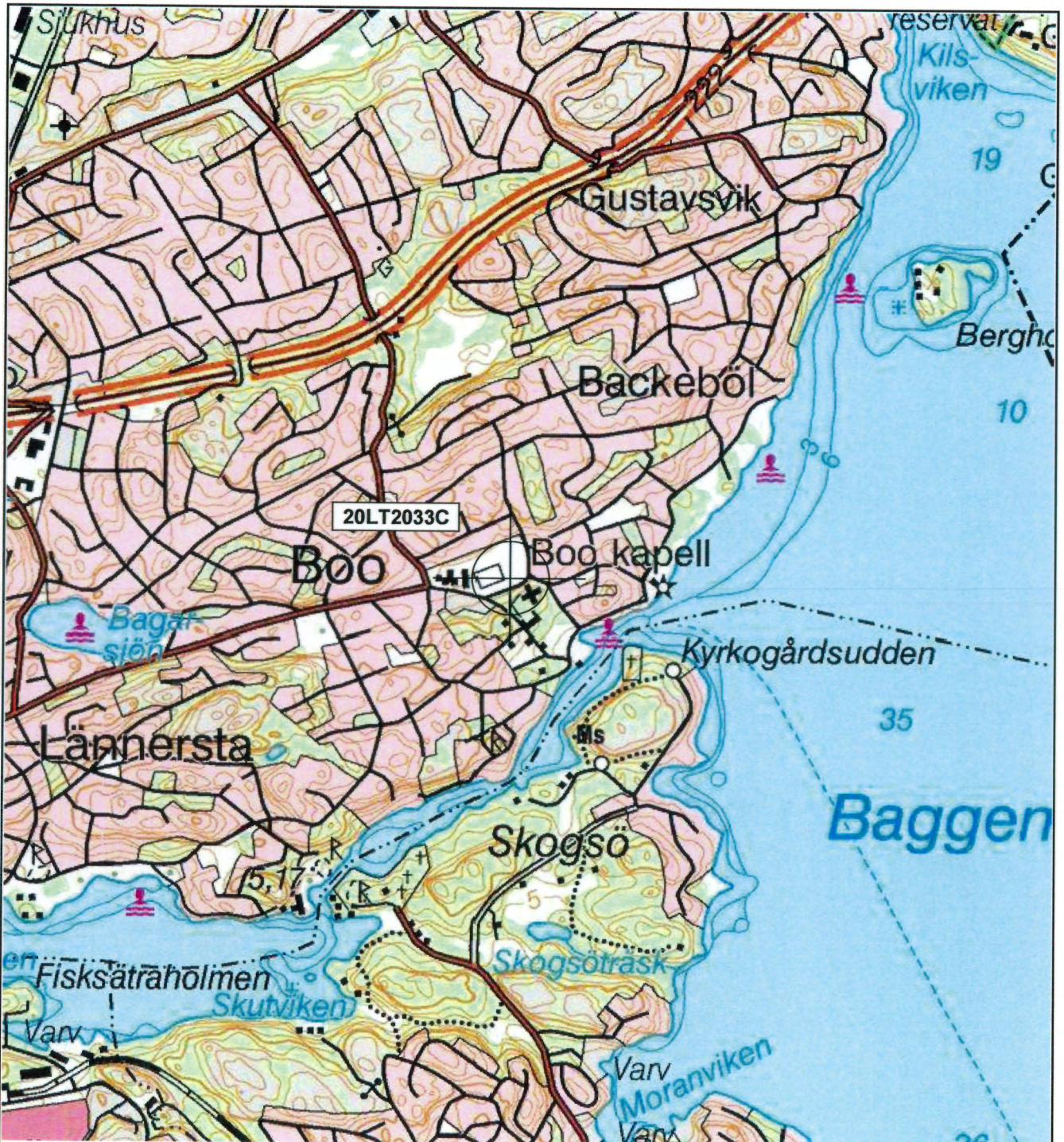
Bertil Fransson


.....

**Bilagor:**

- Bilaga 1 Orienteringskarta
- Bilaga 2 Situationsplan
- Bilaga 3 Siteplan
- Bilaga 4 Elevationsplan





 X: 6579191 Y: 1641418 Z: 41  
 (rikets nät-RT90 2,5 GON Väst)

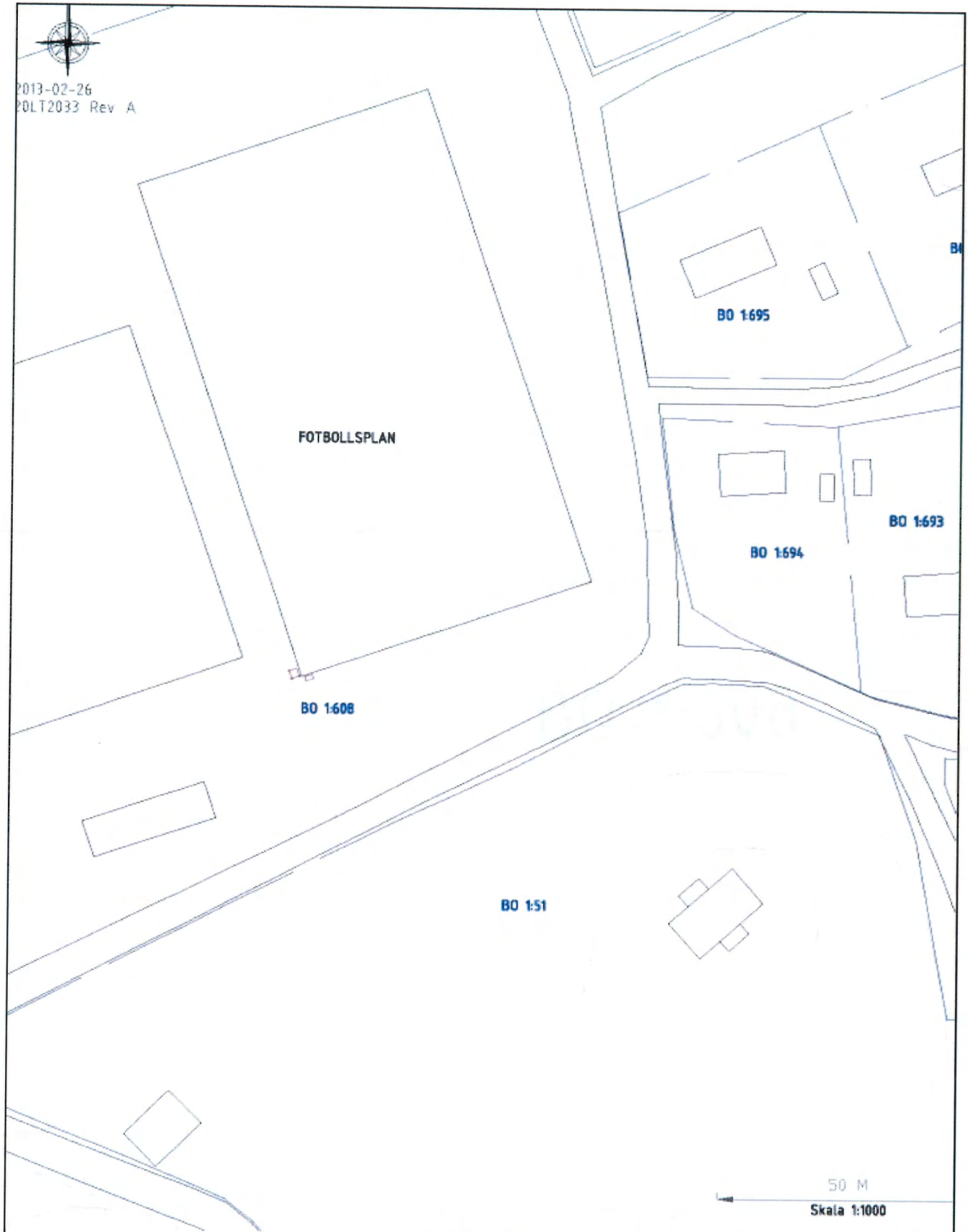
0 0,4 0,8 1,2 1,6 2 km  
 Skala 1:20 000 (1 cm på kartan motsvarar 200 m i terrängen)



Från Stockholm så kör mot Nacka väg 222 följ skyltar mot Gustavsberg, Björknäs, Lokal Slinga Ö. Sväng höger in på Hjortängsvägen, kör 0,2 km  
 Sväng höger in på Sockenvägen, kör 2,5 km. Håll höger och fortsatt på Sockenvägen, kör 1,5 km. Fortsätt in på Boovägen. Idrottsplatsen och tänkt siteplats ligger på vänster sida.

Byggherre		Entreprenör		Site/Stationsnamn	Objekt
 Teliasonera Mobile Networks AB		 Netel AB		20LT2033C	Orienteringskarta
Upprättad av		Granskad av		Kommun	Fastighetsbeteckning
MaFer		KeAhm		Nacka	Boo 1:608
Datum		Status		Adress	
2013-02-04		Bygglövs handling			
Skala		Dokumentnamn		Rev.	
A4 - 1:20 000		SA_20LT2033_C.xls			

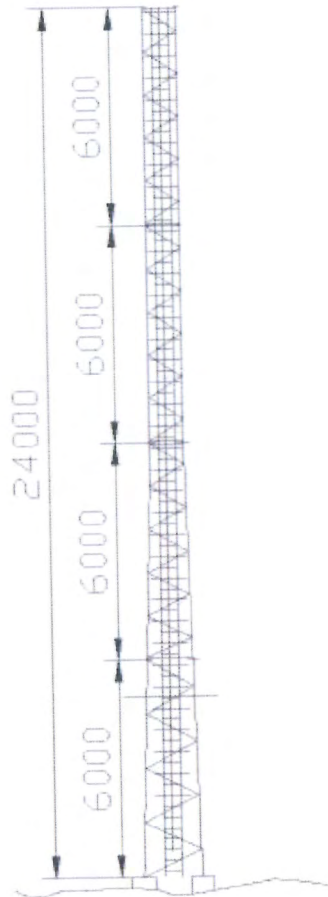
HA







Byggherre		Entreprenör		Site/Stationsnamn	Objekt
 Teliasonera Mobile Networks AB		 Netel AB		<b>20LT2033C</b>	<b>Situationsplan</b>
Upprättad av		Granskad av		Kommun	Fastighetsbeteckning
<b>MaFer</b>	<b>KeAhm</b>	Datum	<b>2013-02-04</b>	<b>Nacka</b>	<b>Boo 1:608</b>
				Status	Adress
				<b>Bygglövshandling</b>	
				Skala	Dokumentnamn
				<b>A4 - 1:1 000</b>	<b>SA_20LT2033_C.xls</b>
					Rev.

WA



		<i>Site/Stationsnamn</i> <b>20LT2033C</b>	<i>Objekt</i> <b>Elevationsplan</b>	
<i>Byggherre</i>  <b>TeliaSonera</b> Teliasonera Mobile Networks AB	<i>Entreprenör</i>  <b>netel</b> Netel AB	<i>Kommun</i> <b>Nacka</b>	<i>Fastighetsbeteckning</i> <b>Boo 1:608</b>	
<i>Upprättad av</i> <b>MaFer</b>	<i>Granskad av</i> <b>KeAhm</b>	<i>Datum</i> <b>2013-02-04</b>	<i>Status</i> <b>Bygglövshandling</b>	<i>Adress</i>
		<i>Skala</i> <b>A4 - 1:200</b>	<i>Dokumentnamn</i> <b>SA_20LT2033_C.xls</b>	<i>Rev.</i>

Kommunstyrelsen

## Upplåtelse av arrendeavtal för del av Mensättra 1:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Mensättra 1:1 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. Arrendeavgiften för det första arrendeåret är på 25 000 kr därefter justeras avgiften årligen med KPI.

### Bilagor

Bilaga 1 Arrendeavtal med tillhörande bilagor

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör



## **AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE**

### **§ 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 Mensättra 1:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M21 Lännersta. Arrendet omfattar även rätt att anlägga, nyttja och underhålla väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Kommunen har rätt att nyttja den väg som anläggs av arrendatorn. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlita 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 inhägnat arrendestället.

### **§ 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING**

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-05-01 och t.o.m. 2019-04-30. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

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

### **§ 5 ARRENDEAVGIFT**

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 april 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 april månad år 2014. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med april 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 antennanläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

#### **§ 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR**

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

#### **§ 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN**

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

Vid genomförandet av bygget (uppförandet av mast och tillhörande bod) samt anslutningsväg ska samordning ske 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. Sprängning i naturmark får ej ske.

#### **§ 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 tillhör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunens VA- och avfallsenhet, Krister Johnsson (tel 08-718 92 82 eller [krister.johnsson@nacka.se](mailto:krister.johnsson@nacka.se)). Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)). Brådskannde 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 aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för



verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

#### § 24 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

#### §25 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig att vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

#### § 26 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

#### § 27 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

#### § 28 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

#### § 29 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

#### § 30 SKILJEDOM

Twister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

-----  
 Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014- -  
 För NACKA KOMMUN

.....

.....

Farsta 2014-02-24  
 För ARRENDATORN

  
 Bertil Fransson

.....

#### Bilagor:

- Bilaga 1 Orienteringskarta
- Bilaga 2 Situationsplan
- Bilaga 3 Siteplan
- Bilaga 4 Elevationsplan
- Bilaga 5 Fasadritningar





X: 6581040 Y: 1641051 Z:  
(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)

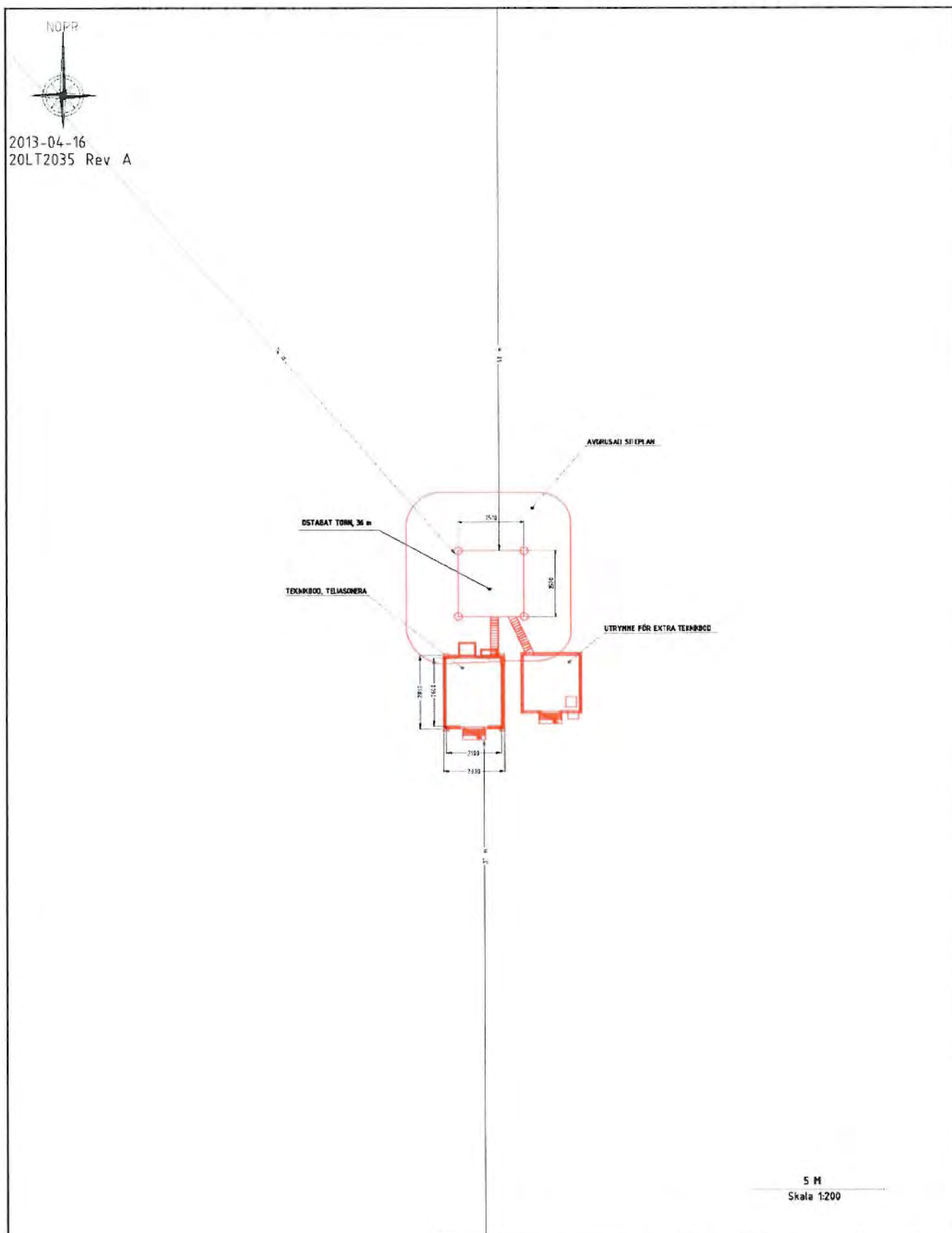
Tag värmdöleden ut mot värmdö. Sväng av mot omringeleden för att sedan åka höger på värmdövägen. Fortsätt rakt fram tills du svänger höger in på Gustavsvikvägen. Framme. Gå in i skogen till siteplats.

		Site/Stationsnamn <b>20LT2035C</b>	Objekt <b>Orienteringskarta</b>	
Byggherre  Teliasonera Mobile Networks AB	Entreprenör  Netel AB	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Mensättra 1:1</b>	
Upprättad av <b>ChSpe</b>	Granskad av <b>KeAhm</b>	Status <b>Avtalsbilaga</b>	Adress <b>Blåbärsstigen</b>	
Datum <b>2013-03-20</b>	Skala <b>A4 - 1:20 000</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2035_C.xls</b>	Rev.	

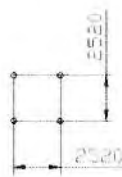
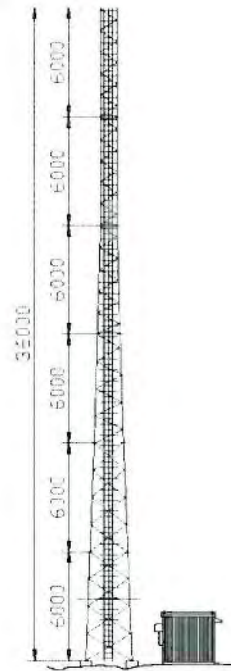




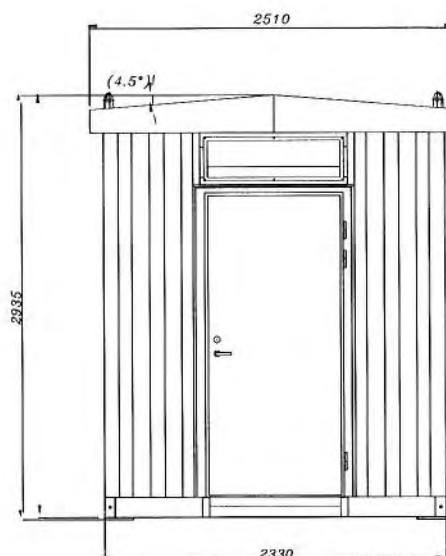
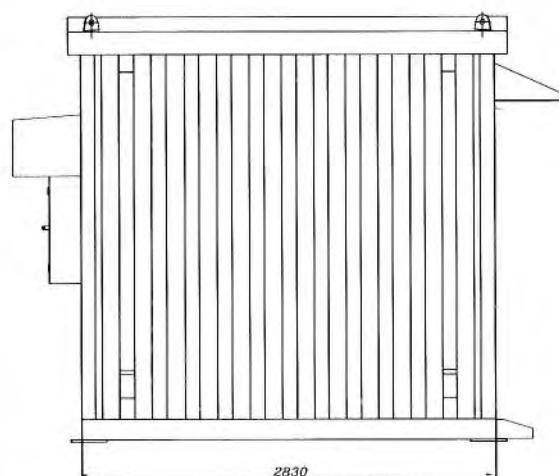
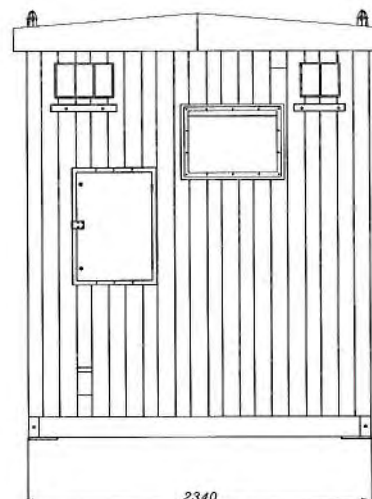
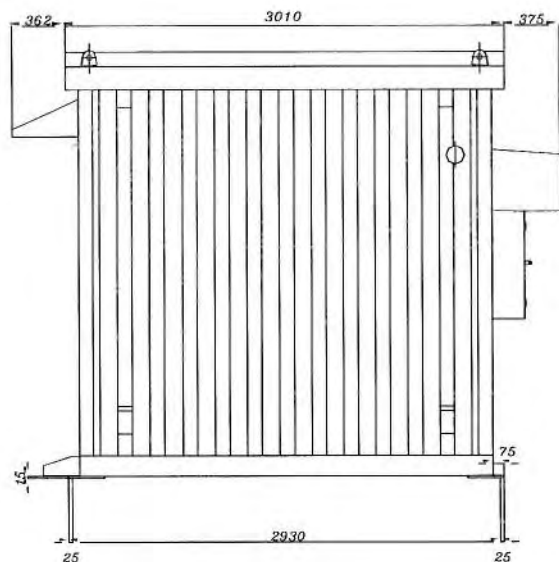
		Site/Stationsnamn <b>20LT2035C</b>	Objekt <b>Situationsplan</b>	
Byggherre  <b>TeliaSonera</b> Teliasonera Mobile Networks AB	Entreprenör  <b>nelel</b> Netel AB	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Mensättra 1:1</b>	
Upprättad av <b>ChSpe</b>	Granskad av <b>KeAhm</b>	Status <b>Avtalsbilaga</b>	Adress <b>Blåbärsstigen</b>	
	Datum <b>2013-03-20</b>	Skala <b>A4 - 1:1 000</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2035_C.xls</b>	Rev.



		Site/Stationsnamn <b>20LT2035C</b>	Objekt <b>Siteplan</b>	
Byggherre  Teliasonera Mobile Networks AB	Entreprenör  Netel AB	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Mensättra 1:1</b>	
Upprättad av <b>ChSpe</b>	Granskad av <b>KeAhm</b>	Status <b>Avtalsbilaga</b>	Adress <b>Blåbärsstigen</b>	
	Datum <b>2013-03-20</b>	Skala <b>A4 - 1:200</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2035_C.xls</b>	Rev.



		Site/Stationsnamn <b>20LT2035C</b>	Objekt <b>Elevationsplan</b>	
Byggherre  Teliasonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Mensätra 1:1</b>
		Status <b>Avtalsbilaga</b>	Adress <b>Blåbärsstigen</b>	
Upprättad av <b>ChSpe</b>	Granskad av <b>KeAhm</b>	Datum <b>2013-03-20</b>	Skala <b>A4 - 1:400</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2035_C.xls</b>
			Rev.	



		Site/Stationsnamn <b>20LT2035C</b>		Objekt <b>Fasadritningar</b>	
Byggherre  Teliasonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB		Kommun <b>Nacka</b>	
		Status <b>Avtalsbilaga</b>		Fastighetsbeteckning <b>Mensätra 1:1</b>	
Upprättad av <b>ChSpe</b>		Datum <b>2013-03-20</b>		Adress <b>Blåbärsstigen</b>	
Granskad av <b>KeAhm</b>		Skala <b>A4 - 1:0</b>		Dokumentnamn <b>SA_20LT2035_C.xls</b>	
				Rev.	

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 126:12, hyresrätter på Helgesons väg, Finntorp**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 126:12 till 552 000 kr/år samt en sänkning av avgälden så länge upplåtelseformen är hyresrätt till 168 000 kr/år. Den nya avgälden gäller fr.o.m. den 1 juli 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

### **Sammanfattning**

Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 126:12 höjs till 552 000 kr/år men så länge tomträtten upplåts för hyresrättsändamål är den årliga avgiften 168 000 kr/år.

Omregleringstidpunkten är 1 juli 2015.

### **Ärendet**

Tomträtten Sicklaön 126:12 som ligger i Finntorp, adress Helgesons väg 12, har idag en årlig avgäld på 415 800 kr/år men så länge upplåtelseformen för lägenheterna är hyresrätt är den årliga avgiften 125 300 kr/år. Fastighetens läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och den innevarande perioden löper ut den 30 juni 2015. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskomelse om ny avgäld ska träffas med tomträttshavaren senast den 30 juni 2014.

Värdebedömningen grundar sig på skatteverkets riktvärdeangivelser för området vad gäller hyreshus samt en jämförelse med andrahandsmarknaden i närheten vilket är Finntorp och Alphyddan. Värderingsobjektet ligger i norra delen av Finntorp nära Värmdöleden. Enligt skatteverkets riktvärdeangivelser för taxeringen ligger byggrättsvärdet på 4 600 kr/kvm BTA.





Det finns inga markanvisningar eller markförsäljningar i direkt anslutning till värderingsobjektet. För att få en uppfattning om markvärdet görs det en jämförelse med försäljningspriser på andrahandsmarknaden i Finntorp och Alphyddan. Försäljningarna har skett mellan oktober 2012 till november 2013. Medelvärdet av försäljningarna ligger på ca 37 000 kr/kvm BOA. Det indikerar om ett byggrättsvärde om ca 7 500 kr/kvm BTA. Värderingsobjektet bedöms ligga något lägre än jämförelseobjekten från andrahandsmarknaden i Finntorp och Alphyddan. Markvärdet för Sicklaön 126:12 bedöms till 7 000 kr/kvm BTA vilket är i paritet med vad värderingsmannen bedömde att byggrättsvärdet var för Lokomobilvägen.

Markvärdet för hyresrätt motsvarar ca 30 % av markvärdet för bostadsrätt. Det skulle för värderingsobjektet Sicklaön 126:12 innebära ett markvärde om 2 100 kr/kvm BTA som avgälden ska baseras på.

Tomträttsavgälden ska motsvara 3,25 % av markvärdet. I tomträttsavtalet ska en avgäld om 230 kr/kvm BTA skrivas in. Denna avgäld ska gälla om fastigheten övergår till en bostadsrättsförening. I det fall Sicklaön 126:12 är upplåten med hyresrätter kan ett sidoavtal medge avgälden 70 kr/kvm BTA ( $7\ 000 \times 0,3 \times 0,0325$ ).

Utifrån den byggrätt detaljplanen medger (2400 kvm BTA) föreslås följande årlig avgäld för de olika upplåtelseformerna fr.o.m den 1 juli 2015:

Bostadsrätt: 552 000 kr/år ( $7\ 000 \times 0,0325 \times 2\ 400$ ), markvärde 7 000 kr/kvm BTA

Hyresrätt: 168 000 kr/år ( $7\ 000 \times 0,0325 \times 2\ 400 \times 0,3$ ), markvärde 2 100 kr/kvm BTA

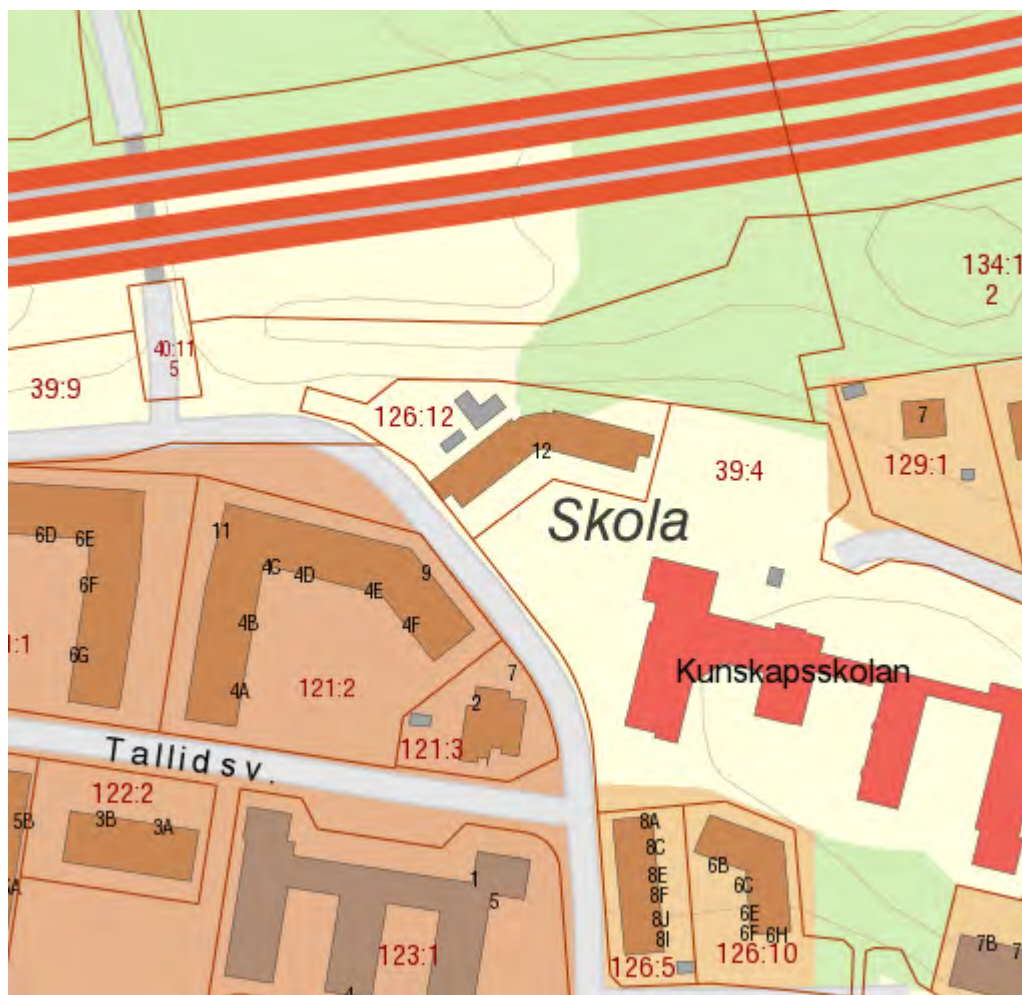
Förslaget har skickats ut till tomträttsinnehavaren för kännedom och för eventuella synpunkter.

## Bilagor

Bilaga 1      Karta

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör







TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2014/194-291

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Startbesked för paviljong kopplad till befintlig paviljong Sigfridsborgsskolan

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 9 626 000 kronor för påbyggnad av sex klassrum i anslutning till redan befintlig paviljong på Sigfridsborgsskolan samt för ombyggnad och anpassning av befintliga lokaler i skolan i syfte att utöka matsalen. Investeringen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för kundvalsanpassning (huvudprojektnummer 98000006). Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Produktionsverksamheten Valfärd Skola har beställt ytterligare sex klassrum till Sigfridsborgsskolan för att kunna möta upp efterfrågan på skolplatser efter skolvalet 2014. Behovet omfattar även en utökning av matsalen och en omDispositionering av klassrum i de befintliga skollokalerna. Byggstart beräknas ske under våren 2014 med färdigställande i augusti 2014. Total investeringskostnad uppgår till maximalt 9 626 000 miljoner kronor. Resultatet av denna investering blir ytterligare sex klassrum kopplat till redan befintliga paviljonger, ett mer optimalt nyttjande av de befintliga lokalerna i skolan och en utökad matsal för det tillkommande elevantalet.

### Ärendet

#### Bakgrund

Sigfridsborgsskolan är idag en populär grundskola i ett expansivt område i Älta och till hösten har 125 elever sökt om att få gå i skolan, från förskoleklass till årskurs 6. För att tillgodose behovet planeras en påbyggnad av sex klassrum i anslutning till redan befintlig paviljong på Sigfridsborgsskolan. Den befintliga paviljongen, med sex nya klassrum, stod klar för inflyttning i december 2012. Relativt kort efter färdigställandet framgick det att matsalen inte hade tillräcklig kapacitet. Idag serveras elever i matlag och sista matlaget äter kl 12:30, vilket har medfört att protester har inkommit från föräldrar. Köket i skolan är



anpassat för 450 portioner och idag uppgår behovet till 550 portioner. Ombyggnationen ger tillräcklig kapacitet för den expansion som det nu finns behov av.

Ytterligare anpassningar i befintliga lokaler kommer behövas för att friställa matsalsyta, vilket bland annat inbegriper omDispositionering av lokaler och en utökning av toaletter i anslutning till matsalen, i syfte att uppnå en tillräcklig kapacitet för antalet elever. Dessutom behövs ett nytt soprum för köket. Slutligen kommer det sannolikt att krävas vissa anpassningar av utemiljön.

Den stora efterfrågan på platser i skolan visar på ett behov av en övergripande plan för skolan. Den fortsatta ökningen av elevantal i framtiden kräver en långsiktig utformning av skolans lokaler. En långsiktig behovsanalys och noggrann förstudie bör således tas fram.

### **Konsekvenserna**

De övergripande konsekvenserna av att skolan fortsätter att växa och till höstterminen inrymmer 550 inskrivna elever är följande.

- Matsalen är underdimensionerad, med plats för 110 samtidigt ätande elever.
- Köket är byggt för att producera 450 portioner och idag produceras 550 portioner.

Ett genomförande av projektet kommer att medföra en tillfredsställande hantering av dessa två konsekvenser.

- Tillgången till gymnastikmöjligheter minskar.
- Personalutrymmena blir underdimensionerade.

Dessa konsekvenser kvarstår även efter projektet.

Sammanfattningsvis konstateras att det kommer att krävas en noggrann utredning för den långsiktiga lokalförsörjningen för skolan.

### **Tidplan**

De sex nya klassrummen som skapas genom paviljongen ska stå klara för verksamheten under augusti 2014. Tillfälligt bygglov kommer att sökas för paviljongerna. Ombyggnation och anpassning av befintliga lokaler i skolan beräknas stå klara under augusti 2014 och ska då klara av bland annat matbepisningen.

### **Risker**

De främsta riskerna med projektet är följande.

- Tiden. Det är mycket kort tid från det att beställningen kom byggenheten tillhanda till det att lokalerna behöver vara färdigställda. Det medför att paviljongerna måste beställas innan bygglovet vunnit laga kraft.
- Bygglov. Ett överklagande av det tillfälliga bygglovet kan påverka projektet negativt.





- Ekonomi. Den korta tiden medför att planeringsprocessen blir kortare än vad som är önskvärt och riskerna ökar för att oförutsedda händelser inträffar som leder till att ökade kostnader uppstår.
- Trafik/parkering. Eftersom bygglov ännu inte sökts för dessa åtgärder finns det risk för att ett beviljat bygglov förutsätter utökad parkeringskapacitet. Det skulle i sin tur innebära en risk för ökade kostnader som inte har beaktats i investeringskalkylen

## Ekonomiska konsekvenser

En kalkyl har tagits fram som visar på ett investeringsbehov om maximalt 9 626 000 kronor.

Hyreskostnad från Expandia per år:	1 500 000 kr
Kapitalkostnad för investeringen per år i 10 år:	ca 1 128 000 kr
Hyresintäkt från skolan utifrån hyresmodellen:	1 juli 2014 -1 760 kr/kvm
	1 juli 2015 -1 860 kr/kvm
Preliminärt underskott att hantera per år i tre år:	1 833 000 kr

Återstår i ramen för huvudprojektet efter detta startbesked:  
8 974 000 kronor.

## Bilagor

b\_investeringskalkyl\_paviljong\_Sigfridsborgsskolan  
c\_ritning\_placering\_paviljong

Lars Nylund  
Enhetschef  
Byggenheten

Gunilla Styf  
Förvaltare  
Lokalenheten

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr: <b>140004</b>	Namn: <b>Mikael Törling</b>	Adress: <b>Evalundsvägen 37</b>	Datum: <b>2014-03-10</b>
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------	-----------------------------

**Beskrivning av åtgärder:**

*För att tillgodose behovet planeras en påbyggnad av sex klassrum i anslutning till redan befintlig paviljong på Sigfridsborgskolan.  
Behovet omfattar även att utöka matsal och omdisponera klassrum i befintliga skollokaler*

**Bedömd investeringskostnad**

9 626 tkr

**Årskostnader**

Nuvarande hyra 8 480 tkr/år

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning ) 1 128 tkr/år

Hyreskostnader för Paviljonger i 3 år 1 500 tkr/år

Driftkostnadsökning 0 tkr/år

**Summa årskostnader** + **11 108 tkr/år****Max hyra** 1 760 kr/m<sup>2</sup> = 9 275 tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg - 9 275 tkr/år 773 tkr/mån

Återstår att finansiera = underskott = **1 833 tkr/år**

<b>Hyresnivå</b>	före tillägg	8 480 tkr/år	1,609 tkr/m <sup>2</sup>	19 tkr/elev
	efter tillägg	9 275 tkr/år	1,760 tkr/m <sup>2</sup>	17 tkr/elev

**Anm.***Maxhyran gäller från juli 2014 enligt nya hyresmodellen**Total underskott för lokalenheten under 3 år kommer att bli 5500 tkr.*Hyrestillägget är **preliminärt****Slutligt hyrestillägg** fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid 10 år gäller under tiden 2014-08-01 - 2024-06-30

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärden. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m<sup>2</sup> hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

**Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:**

Nacka den 2014-03-10

**Mikael Törling**

Namn

Ansvarskod

**Byggenheten**

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd



## KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum **14-03-06****Sigfridsborgsskolan**

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	=	Ny area		
	4 639	m <sup>2</sup> BTA	+ 649	m <sup>2</sup> BTA	=	5 288	m <sup>2</sup> BTA
	0	m <sup>2</sup> BRA	+ 0	m <sup>2</sup> BRA	=	0	m <sup>2</sup> BRA
	4 630	m <sup>2</sup> LOAe	+ 640	m <sup>2</sup> LOAe	=	5 270	m <sup>2</sup> LOAe
			+ 0	m <sup>2</sup> LOAe ombyggnad			
Nuvarande hyra	8 480	tkr/år					

OBS! hyreskontrakt basera

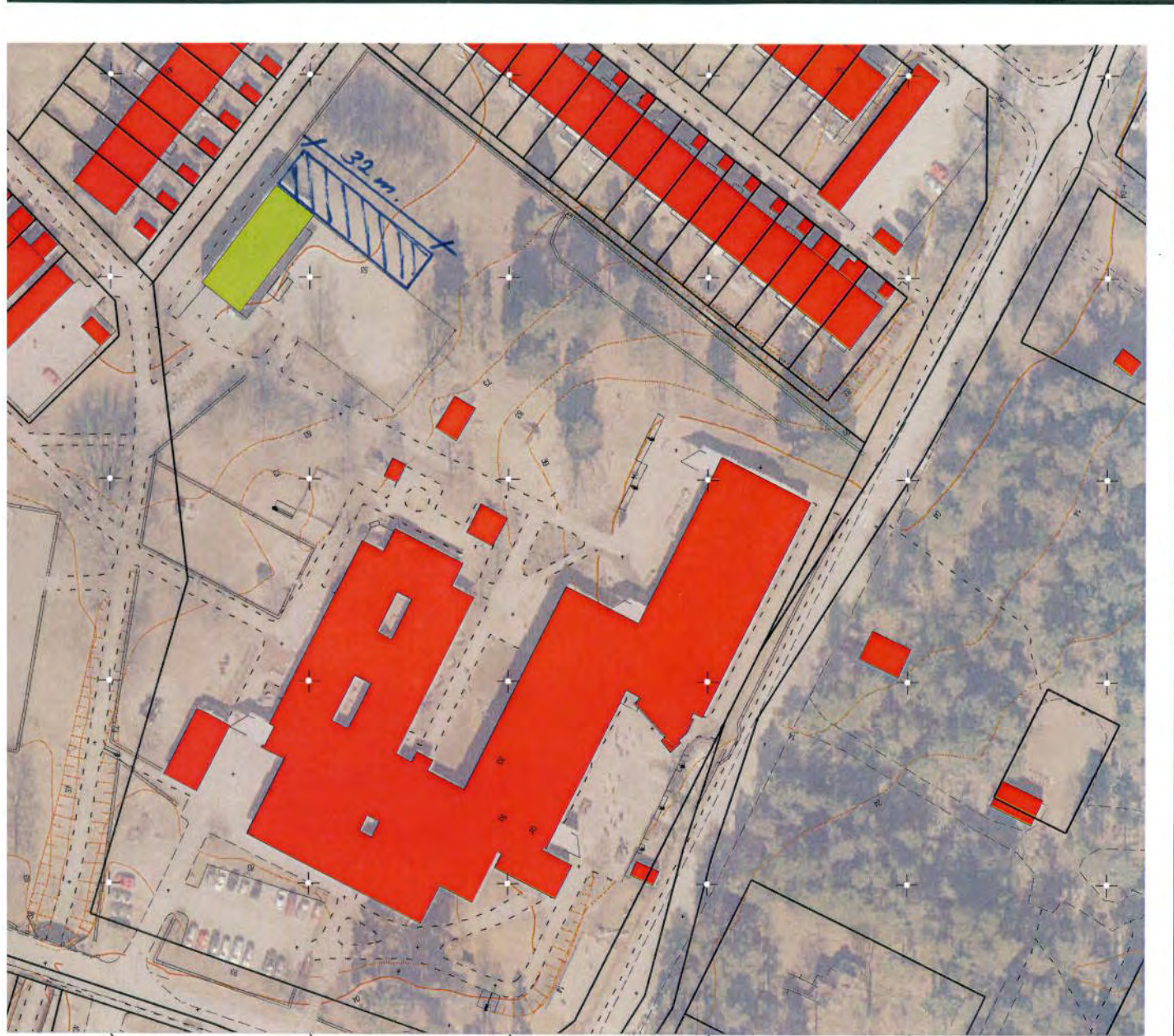
Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m<sup>2</sup>-pris **15 040** beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning	0	0	0	=	0
Projektering	62	0	0	=	62
Byggverksamhet	9 543	0	0	=	9 543
Byggherrekostnader	21	0	0	=	21
Övrigt				=	0
<b>Summa</b>	<b>9 626</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	=	<b>9 626</b>

ÅRSKOSTNAD	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%		0	0		
Avskrivningstid	15 år	8,38%	0	0	=	0
Avskrivningstid	10 år	11,72%	1 128	0	=	1 128
Avskrivningstid	33 år	4,82%	0	0	=	0
Drift och underhåll	0 kr/m <sup>2</sup>		0		=	0
<b>Summa totalt</b>	<b>tkr/år</b>	<b>1 128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	=	<b>1 128</b>

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	1 128	0	0	1 128
Återstår att finansiera	per år	1 833	1 833	1 833	5 500

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m <sup>2</sup> BTA	1 820 tkr/m <sup>2</sup>
Ny hyra tkr /år	9 608 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	550,0 st
m <sup>2</sup> LOAe/ elev	9,6 m <sup>2</sup> /elev
Ny hyra per m <sup>2</sup> BTA	1 817 tkr/m <sup>2</sup>
Hyra i % av verksamhet	#####
Ny hyra kr/år per elev	17 tkr/elev



161200

161240

161280

161320

161360

161400

Skala 1:1 200

Fastighet

<Ange fastighet>

Utdrag ur primärkarta,  
Nacka kommun

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem RH2000.

DEN 1 FEBRUARI 2013 BYTTE NACKA KOMMUN  
HÖJDSYSTEM FRÅN RH00 TILL RH2000.



TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2014/192-291

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Vägval om ingrepp i väggmålning i Duvnäs skolas matsal vid ombyggnad av kök och ventilation

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att håltagning och ingrepp i konstverket på väggen mellan matsalen och köket i Duvnäs skola kan ske i samband med den av stadsutvecklingsutskottet den 17 december 2013 beslutade ombyggnationen av skolans kök, KFKS 2013/706-220, § 266 . Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Ombyggnation av köket i Duvnäs skola/förskola har påbörjats mot bakgrund av kökets dåliga skick. Syftet är att i samband härmed också anpassa och dimensionera köket i förhållande till det ökade antalet elever som numera rymms i skolan/förskolan. Dessutom innebär ombyggnationen att det skapas en förbättrad arbetsmiljö för personalen. I matsalen finns emellertid en väggmålning av Olle Nyman och Carl Eric Bodén. Väggmålningen är ett betydelsefullt verk från 1950-talet och bedöms ha ett viktigt kulturhistoriskt värde. Målningen täcker väggen mot köket från matsalen, bild i bilaga c. Väggen är en bärande betongvägg och det bedöms inte möjligt att flytta konstverket utan att det skadas. I planerings- och projekteringsfasen har det konstaterats att ett ingrepp i väggmålningen är nödvändigt för att kunna upprätthålla diskinlämningens funktion. De alternativ till håltagning och ingrepp i målningen som har konstateras framstår som omotiverade sett till ekonomi, tidsperspektiv, logistik och arbetsmiljö.

### Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljade vid dess sammanträde den 17 december 2013 startbesked för investering om maximalt 15,0 miljoner kr för ombyggnad av kök och ventilation i Duvnäs skola/förskola. Ombyggnationen motiveras med hänsyn till kökets dåliga skick samt behovet av att skapa och upprätthålla en god arbetsmiljö för personalen. Vidare behöver köket anpassas och dimensioneras i förhållande till det ökade





antalet elever som numera ryms i skolan/förskolan. Ombyggnationen omfattar bland annat renovering av tillagningsköket och diskrum, en utökad köksyta och en ny fettavskiljare. Vidare kommer det att byggas en diskinlämning och en ny servering i matsalen.

I matsalen finns en väggmålning av Olle Nyman och Carl Eric Bodén. Det är ett viktigt verk från 1950-talet och bedöms ha ett viktigt kulturhistoriskt värde. Målningen täcker väggen mot köket från matsalen, se bilaga c. Väggen är en bärande betongvägg och det bedöms inte möjligt att flytta konstverket utan att det skadas. I planerings- och projekteringsfasen har det konstaterats att ingrepp i väggmålningen behöver göras för att möjliggöra den nödvändiga funktionen i diskinlämningen. Projektgruppen är införstådd med att konstverket är kulturhistoriskt värdefullt och har med hänsyn till det identifierat ett alternativt som utgör ett minimalt ingrepp i konstverket, se fotomontage i bilaga b.

Diskinlämningen i ett skolkök är mycket viktig ur arbetsmiljösynpunkt. I förskolor sker diskinlämning ofta genom inlämning på vagn, vilket i längden innebär flera extra arbetsmoment för diskpersonalen, som i allmänhet har ett stressigt jobb i disken även med en diskinlämningsbänk. I en skola av Duvnäs storlek/verksamhet kan en direkt diskinlämning inte frångås.

Kökslokalerna i befintligt kök är för små för verksamhetens ändamål gällande funktionsmått för rullande hantering, arbetsmiljö, lagerhållning osv. I bifogad programskiss, bilaga c, daterad den 15 januari 2014 är utrymmena något mindre än ytbehovet enligt programmet, men har utifrån befintlig hjärtvägg kunnat ritas tillräckligt yteffektivt. Diskrummet har plats för en kombidiskmaskin med kringutrustning som diskar både fin- och grovdisk. Ytan för rummet/funktionen är redan snäv och det är inte möjligt att gå ner mer i yta med bibehållen funktion och uppfyllda krav. Med ovan nämnda som bakgrund i samband med korrekta flöden i kökslokalerna (varuinlastning och servering) behövs en diskinlämning ut mot matsalen i hörnet, vilket även är det mest optimala alternativet ur elevlogistiska och akustiska skäl.

### **Alternativ**

Möjliga alternativ till att göra en öppning för diskinlämningen mot matsalen har utretts översiktligt. Det alternativ som bedöms innebära minst kostnadsmässiga konsekvenser är att göra en tillbyggnad av huset för diskrummet, förslagsvis åt fasaden där det idag finns en scen. Den bedömda merkostnaden för att bygga till ett diskrum är cirka 3 500 000 kronor. En stor osäkerhetsfaktor med en tillbyggnad är att hantera den bergvärmeinstallation som ligger på aktuell yta, vilket innebär merkostnader som är i nuläget är svårbedömda.

Nackdelar med en tillbyggnad bedöms vara:

1. Merkostnader och ökad risk som ovan beskrivits.
2. Den logistiska funktionen i köket försämras jämfört med den föreslagna lösningen.

3. Skolans parkeringsplatser tas delvis bort. Att skapa ersättningsplatser skulle medföra betydande merkostnader eftersom trafiklogistiken, utöver parkeringsplatserna, skulle behöva ändras.
4. Entreprenaden kommer troligtvis hamna över tröskelvärde för ramavtalad upphandling vilket förlänger upphandlingstiden avsevärt.
5. Nuvarande handlingar måste ”omprojekteras” vilket medför dubbla kostnader för projektering, samtidigt som det försenar tidpunkten för när förfrågan kan vara klar.

De identifierade alternativen till att göra en öppning för diskinlämningen mot matsalen bedöms innebära betydande merkostnader, att projektet och därmed kökets återöppnande kraftigt försenas samt att lösningen inte uppnår samma fördelar ur bland annat logistik- och arbetsmiljösynpunkt.

### **Konsekvenserna**

Konsekvensen av att genomföra projektet som planerat är att konstverket av Olle Nyman och Carl Eric Bodén, med ett betydande kulturhistoriskt värde, förvanskas. Konsekvensen av att behålla kostverket intakt och genomföra alternativ lösning, är betydande merkostnader, att projektet och därmed kökets återöppnande kraftigt försenas samt att lösningen inte uppnår samma fördelar ur bland annat logistik- och arbetsmiljösynpunkt.

### **Bilagor**

b\_ illustration\_vaggoppningen\_i\_konstverket  
c\_vaggmalningen  
d\_programskiss

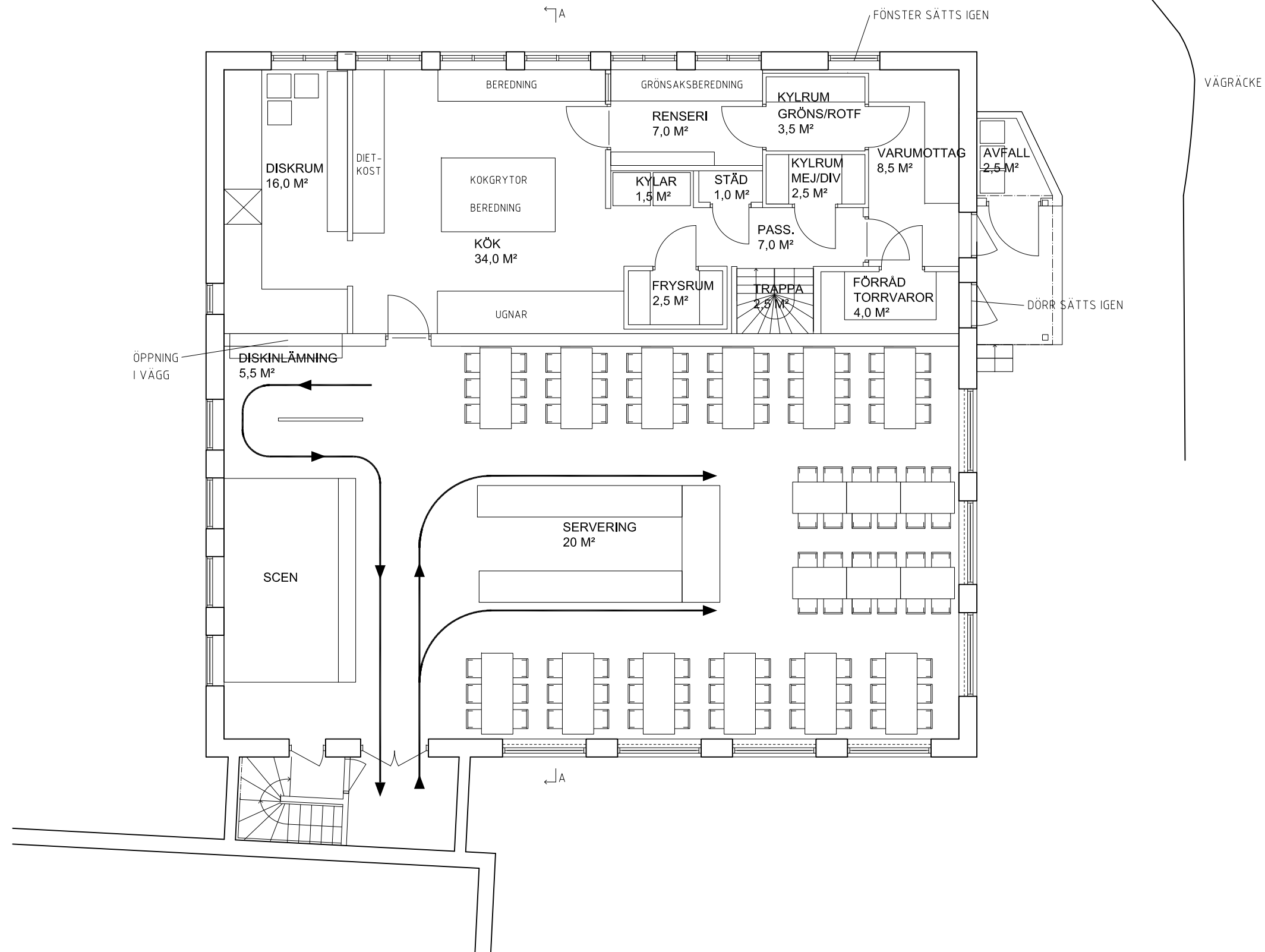
Lars Nylund  
Tf enhetschef  
Lokalenheten

Gökhan Celebi  
Förvaltare  
Lokalenheten









Kommunstyrelsen

## Upplåtelse av tomträtt Älta 35:327 och 35:328 inom detaljplan för Södra Hedvigslund, DP 421

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagna tomträttavtal med tillhörande överenskommelser som sidoavtal.

Tomträttsavtalen innebär att fastigheterna Älta 35:327 och 35:328 upplåts till Småa AB med en avgäld på 343 800 kr/år och fastighet.

Överenskommelserna, som utgör sidoavtal till tomträttsavtalen, innebär att avgälden sänks under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt. Under den första avgäldsperioden är avgälden med nedsättning 105 050 kr/år och fastighet.

### Sammanfattning

- Fastigheterna ligger inom detaljplan för Södra Hedvigslund, DP 421.
- Tillträdesdagen är 1 maj 2014.
- Tomträttsavtal tecknas och avgälden sätts till 343 800 kr/år (180 kr/kvm ljus BTA)
- Överenskommelser tecknas avseende nedsättning av avgälden vid upplåtelse av hyresrätt. Avgälden enligt överenskommelserna är 105 050 kr/år (55 kr/kvm ljus BTA)

### Ärendet

Planområdet ska bebyggas med totalt mellan 400-500 bostäder. Projektet är sedan flera år i utbyggnadsfasen och flera av etapperna är redan inflyttade och färdigställda. Planområdet blandas med olika boendeformer såsom radhus, parhus, villor och flerbostadshus. I projektets tredje etapp, kvarter Lobelian, planeras två fastigheter, Älta 35:327 och Älta



35:328, att upplåtas med tomträtt (reglerat mellan kommunen och Småa i exploateringsavtalet).

Fastigheterna kommer att bebyggas med bostäder och upplåtas med hyresrätt. Fastigheterna är ca 1 630 kvm respektive ca 1 675 kvm och den planerade bebyggelsen kommer att generera ca 1 910 kvm ljus BTA per fastighet.

Tomträttsavgälderna för bostadsrätt och för hyresrätt är bedömda av utomstående värderingsman.

Anledningen till att tomträttsavtal med sidoavtal tecknas är för att säkerställa upplåtelseformen för bostäderna samt att det ger kommunen rätt att ta ut marknadsmässig avgäld om upplåtelseformen ändras.

## **Bilagor**

Bilaga 1	Tomträttsavtal Älta 35:327
Bilaga 2	Sidoavtal Älta 35:327
Bilaga 3	Tomträttsavtal Älta 35:328
Bilaga 4	Sidoavtal Älta 35:328
Bilaga 5	Detaljplanekarta

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och SMÅA AB, Älta 35:327, 556497-1322, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 2014-05-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 35:327 i Nacka kommun om ca 1 631 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

### **§ 2 AVGÄLD**

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **TREHUNDRFYRTIOTRETUSEN ÅTTAHUNDRA (343 800) kronor**. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 180 (1910\*180 = 343 800) Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### **§ 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas skall de inom skälig tid, som kommunen bestämt, ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse inte har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### **§ 5 UPPLÅTELSE**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

### **§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 2014-05-01.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, located in the bottom right corner of the page.



## § 7 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 2014-05-01. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

## § 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## § 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

## § 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele inom fastigheten betalas av tomträttshavaren.

## § 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

## § 12 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Tomträttsinnehavaren upplåter servitut avseende rätt för Kommunen att nyttja del av tillfartsväg samt utrymme inom tomtmark för allmän gångtrafik till intilliggande parkområde.



**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

**§ 14 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

**§ 15 POLITISKT BESLUT**

Detta tomträttsavtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 6/2 2014

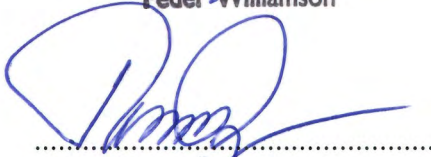
För NACKA KOMMUN

SMÅA HUS AB  
Älta 35:327

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

  
Peder Williamson

.....

  
Thomas Brogren

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

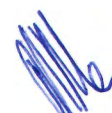
.....



.....



Sandra Branthammar





Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och SMÅA AB Nacka Älta 35:327, 556497-1322, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtal för fastigheten Älta 35:327 i Nacka kommun.

### §1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 343 800 kr för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid upplåtelse med bostadsrätt. Avgälden beräknas på ljust BTA \* 180 (1910\*180 = 343 800).

Så länge bostäderna upplåts som hyresrätter skall avgälden baseras på markens värde för denna upplåtelseform.

Under den första avgäldsperioden skall avgälden för upplåtelseformen hyresrätt vara **105 050** kronor per år. Avgälden beräknas på ljust BTA \* 55 (1910\*55 = 105 050)

### § 2 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM

Vid förändring av upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt upphör nedsättningen och denna överenskommelse att gälla. Tomträttsavgäld skall då utgå enligt tomträttsavtalet.

### § 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

### § 4 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....  
 Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.



Nacka den

Nacka den 6/3 2014

För NACKA KOMMUN

SMÅA AB,  
 Nacka Älta 35:327

.....  
 Kommunstyrelsens ordförande

.....  
  
 Peder Williamson  
  
 Thomas Brogren  
 .....

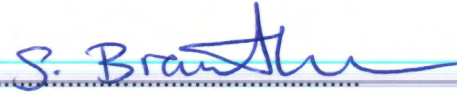
*Me*

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

Tomträtthavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

  
.....



Sandra Branthammar





Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och SMÅA AB, Älta 35:328, 556497-1322, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 2014-05-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 35:328 i Nacka kommun om ca 1 674 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

### **§ 2 AVGÄLD**

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **TREHUNDRFYRTIOTRETUSEN ÅTTAHUNDRA (343 800) kronor**. Avgälden beräknas på  $\text{Ljus BTA} * 180$  ( $1910 * 180 = 343\ 800$ ). Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### **§ 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas skall de inom skälig tid, som kommunen bestämt, ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse inte har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### **§ 5 UPPLÅTELSER**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

### **§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 2014-05-01.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops.



**§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 2014-05-01. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

**§ 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

**§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE R. M. M.**

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträten under upplåtelsestiden.

**§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER**

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele inom fastigheten betalas av tomträttshavaren.

**§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

**§ 12 LEDNINGAR R. M. M.**

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Tomträttsinnehavaren upplåter servitut avseende rätt för Kommunen att nyttja del av tillfartsväg samt utrymme inom tomtmark för allmän gångtrafik till intilliggande parkområde.

**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

**§ 14 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

**§ 15 POLITISKT BESLUT**

Detta tomträttsavtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 6/3 2014


För NACKA KOMMUN

SMÅA HUS AB  
Älta 35:328

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
Peder Williamson


.....

  
.....  
Thomas Brogren

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....

  
.....

.....

  
.....  
Sandra Branthammar







Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och SMÅA AB Nacka Älta 35:328, 556497-1322, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtal för fastigheten Älta 35:328 i Nacka kommun.

### §1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 343 800 kr för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid upplåtelse med bostadsrätt. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 180 (1910\*180 = 343 800).

Så länge bostäderna upplåts som hyresrätter skall avgälden baseras på markens värde för denna upplåtelseform.

Under den första avgäldsperioden skall avgälden för upplåtelseformen hyresrätt vara **105 050** kronor per år. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 55 (1910\*55 = 105 050)

### § 2 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM

Vid förändring av upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt upphör nedsättningen och denna överenskommelse att gälla. Tomträttsavgäld skall då utgå enligt tomträttsavtalet.

### § 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

### § 4 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....  
 Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

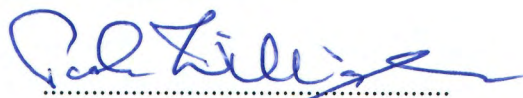
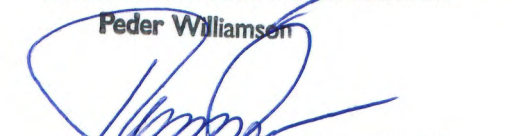
Nacka den

Nacka den 6/3 2014

För NACKA KOMMUN

SMÅA AB,  
 Nacka Älta 35:328

.....  
 Kommunstyrelsens ordförande

.....  
  
 Peder Williamsen  
  
 Thomas Brogren  
 .....




Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

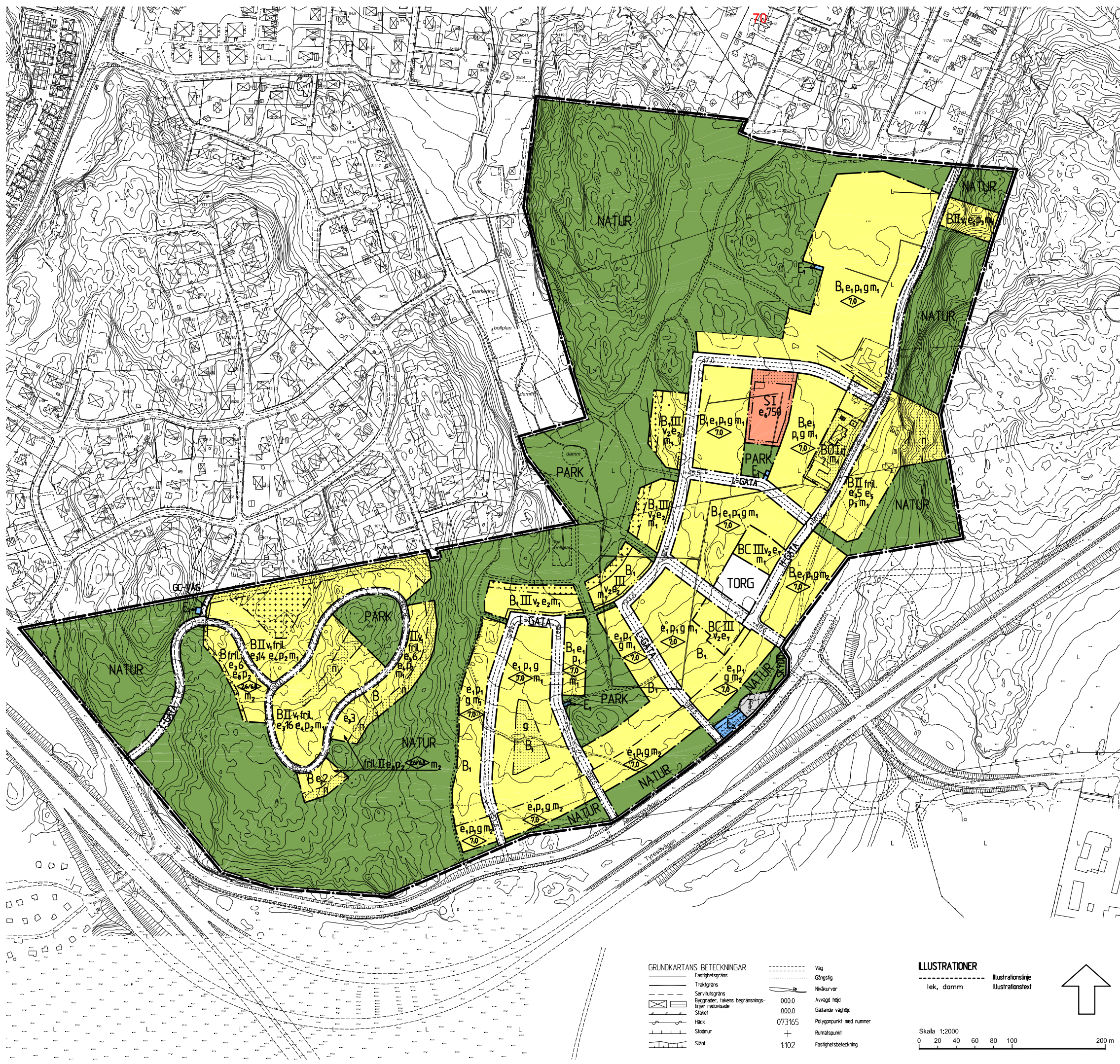
Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

  
.....

  
.....

Sandra Branthammar





**PLANBESTÄMMLER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

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

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- H-GATA** Huvudgata
- L-GATA** Lokalgata
- TORG** Torg för kollektivtrafik, parkering, uteservering och kiosk.
- PARK** Anlagd park
- NATUR** Naturområde
- SKYDD** Område för bulterskydd

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B** Bostäder
- B<sub>1</sub>** Bostäder, trädgårdsstad
- BC** Bostäder, centrum. Centrumändamål får endast finnas i bottenvåning.
- E<sub>1</sub>** Transformatorstation
- E<sub>2</sub>** Återvinningsstation
- S** Skola, förskola
- BO** Bostad. Verksamhet för hund, katt och dylikt samt butik, café och hantverk.
- T** Trafik

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub>** För parhus/radhus/kedjehus får högst 50 procent och för friliggande hus får högst 35 procent av tomtens bebyggas. Med tomt avses den del av kvarteret som inte ska utgöra förgårdsmark eller annan yta som inte får bebyggas. Kvarteret ska utformas med blandad bebyggelse. Se vidare gestaltungsprogram.
- e<sub>2</sub>** Största totala byggnadsarea för flerbostadshus är 600 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 260 kvm, varav högst 20 kvm trädgårdsförråd får placeras inom kryssmarkerat område.
- e<sub>3</sub>** 00 Högsta antal fastigheter
- e<sub>4</sub>** Största byggnadsarea per fastighet är 100 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader.
- e<sub>5</sub>** Största byggnadsarea per fastighet är 140 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader.
- e<sub>6</sub>** 000 Största byggnadsarea per fastighet
- e<sub>7</sub>** Största byggnadsarea för flerbostadshus är 550 kvm och för komplementbyggnader 210 kvm.
- e<sub>8</sub>** Största byggnadsarea per fastighet är 120 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader. Utöver byggnadsarea får en inglasad altan om max 20 kvm uppträsa.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- g** Marken får inte bebyggas
  - Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgator, parkering, gångvägar, lektyor m.m.
- Dagvatten ska omhändertas lokalt och ledas till diken och dagvattentunnor för fördröjning och rening.

**MARKENS ANORDNANDE**

- n** Mark och vegetation ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer över 15 cm, mått 13 meter ovan mark.
- +0.0** Foreskriven höjd över nollplanet
- Plank får uppföras med en högsta höjd av 2 meter. Plank får sammanbyggas med uthus.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Utformning av bebyggelse, markens anordnande m.m. ska följa gestaltungsprogrammets riktlinjer. Gestaltungsprogrammet gäller som planhandling.
- P1** Byggnader skall placeras vid tomtgräns mot gata eller med 3 meter förgårdsmark mot gata. Samma princip ska gälla utmed varje kvarters gatusida. Se vidare gestaltungsprogram.
  - P2** Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata. Huvudbyggnad får placeras i tomtgräns mot granne och sammanbyggas med egen eller grannes carport/garage. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen.
  - P3** Byggnader skall placeras minst 6 meter från gata och 4 meter från tomtgräns mot granne.
  - H** Högsta byggnadshöjd i meter
  - H<sub>0</sub>** Högsta byggnadshöjd i meter mot natur respektive mot gata.
  - I, II, III** Högsta antal våningar
  - V1** Slutningsvåning får i utbyggnadskedet anordnas utöver angivet högsta antal våningar där terrängen så medger.
  - V2** Utöver angivet högsta antal våningar får indragen våning utföras. Den indragna våningens yta får utgöra högst 70% av bottenarean.
  - fril** Endast friliggande hus

**Värdefulla byggnader och områden**

- q** Kulturhistoriskt värdefull miljö som omfattas av 3 kap 12 § PBL. Karaktärsdrag och värden hos de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna skall särskilt beaktas vid ändring tom- eller tillbyggnad. Se planbeskrivning.

**STÖRNINGSKYDD**

- m<sub>1</sub>** Bostäder skall utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) vid fasad och maximal ljudnivå är högst 70 dB(A) på uteplats. Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.
- m<sub>2</sub>** Bostäder skall utformas så att alla boingsrum och kök har minst ett öppningsbart fönster med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför. Vid uteplats får maximal ljudnivå vara högst 70 dB(A). Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

Genomförandelagen slutar 15 år efter den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för  
**Södra Hedvigslund, Älta**  
 Erstavik 6:1, Älta 35:100 m.fl  
 fastigheter i Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i oktober 2006 och justerad i februari 2007

Micaela Lavonius  
 Planchef

Rolf Markman  
 Planarkitekt

Till planen hör:  
 Planbeskrivning  
 Genomförandebeskrivning  
 Gestaltungsprogram  
 Miljöredovisning

Dnr KFKS 2003/110 214  
 Projnr 9609

Tillstyrkt av MSN...2007-03-07...§.104  
 Antagen av KF...2007-06-18...§.269  
 Laga kraft...2007-07-14

**DP 421**

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgräns
  - Traktgräns
  - Servitutsgräns
  - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
  - Staket
  - Häck
  - Stodtur
  - Slant
  - Väg
  - Gångstig
  - Nivåkurvor
  - Avvägd höjd
  - Gällande väghöjd
  - Polygonpunkt med nummer
  - Ruttningspunkt
  - Fastighetsbeteckning

**ILLUSTRATIONER**

- lek, damm
- Illustrationslinje
- Illustrationstext

Skala 1:2000  
 0 20 40 60 80 100 200 m





Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Avtal om gång- och cykelväg och parkering inom fastigheten Bo 1:608, förskola på Lots- och Galärvägen**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget avtal om anläggande av gång- och cykelväg och parkering inom den kommunägda fastigheten Bo 1:608, där gatuområdet förvaltas av Boo Gårds vägförening.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Inför uppförandet av en förskola samt tillhörande parkeringsplatser på området mellan Lots- och Galärvägen ska kommunen bygga en provisorisk gång- och cykelväg inom området. Syftet är att förse förskolan med säkra kommunikationer. Gång- och cykelvägens sträckning är Boo Kapellväg/Jungmansvägen/Galärvägen. Med anledning av dessa åtgärder ingås ett avtal om rätt för kommunen att anlägga gång- och cykelväg samt parkering mellan kommunen och Boo Gårds vägförening. Avtalet innebär att kommunen och vägföreningen överenskommer om riktlinjer och ansvarsfördelning kopplat till anläggandet.

### **Ärendet**

Enligt startbesked beviljat av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 september 2013, § 187, beslutades att en förskola på området mellan Lots- och Galärvägen skulle byggas. Det beslutades även att en provisorisk gång- och cykelväg skulle anläggas från Boo Gårds skola fram till förskoletomten. Den del av fastigheten där själva gång- och cykelvägen ska anläggas ligger inom en fastighet som är upplåten till Boo Gårds vägförening som vägområde varför kommunen behöver ingå ett avtal om att få använda fastigheten för detta ändamål.

Kommunen avser att uppföra en förskola samt tillhörande parkering på området mellan Lots- och Galärvägen. Parkeringsplatsernas placering samt maximala antal framgår av *bilaga d*. Innan byggnationen påbörjas avser kommunen att anlägga en provisorisk gång- och cykelväg i syfte att förse förskolan med säkra kommunikationer. Gång- och



cykelvägens sträckning är Boo Kapellväg/Jungmansvägen/Galärvägen, som framgår av *bilaga c*. Mötesplatser längs berörd sträckning anläggs i samband med gång- och cykelvägen.

Gång- och cykelvägen samt delar av parkeringen anläggs på den kommunala fastigheten Bo 1:608 som idag är upplåten som vägområde för Bo ga:2 (gemensamhetsanläggning) och som förvaltas av Boo Gårds vägförening. Med anledning av dessa åtgärder ingås mellan kommunen och Boo Gårds vägförening ett avtal om rätt för kommunen att anlägga gång- och cykelväg samt parkering. Avtalet innebär att kommunen och vägföreningen överenskommer om riktlinjer och ansvarsfördelning kopplat till anläggandet.

Avtalet upphör att gälla efter att detaljplan med kommunalt huvudmannaskap vunnit laga kraft samt kommunen och Boo gårds vägförening kommit överens gällande villkor och tidpunkt för övertagandet av vägarna.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ingåendet av avtalet innebär inga konkreta ekonomiska konsekvenser.

## **Bilagor**

b avtal om rätt till anläggande av gång-och cykelväg Bo 1:608

c gång cykelvägen bilaga1

d parkeringsplatser bilaga2

e protokollsutdrag § 187

Lars Nylund  
Enhetschef  
Byggenheten

Suzanne Lagerqvist  
Projektledare  
Byggenheten



# AVTAL

<b>Datum</b>	2014-02-27
<b>Part 1</b>	Nacka kommun, Kommunstyrelsen, 212000-0167 (nedan Kommunen)
<b>Part 2</b>	Boo Gårds vägförening, (nedan vägföreningen)
<b>Fastighet</b>	Nacka Bo 1:608

## 1. Bakgrund

Nacka kommun (kommunen) avser att bygga en förskola på området mellan Lots- och Galärvägen, Nacka kommun. I samband med detta avser kommunen att anlägga en provisorisk gång- och cykelväg inklusive ny belysning samt en parkering med angorning, som framgår av *bilaga 2*, i syfte att förse förskolan med säkra kommunikationer.

Gång- och cykelvägens sträckning är Boo Kapellväg/Jungmansvägen/Galärvägen, som framgår av *bilaga 1*. Mötesmöjligheter längs berörd sträckning anläggs i samband med gång- och cykelvägen. Befintliga belysningsstolpar byts ut och kompletteras i kommunens regi efter samråd med vägföreningen.

Dessa anläggningar anläggs på kommunal fastighet Bo 1:608 som idag är upplåten för vägområde för Bo ga:2 som förvaltas av Boo Gårds vägförening.

Detta avtal reglerar i första hand rätt för kommunen att anlägga gång- och cykelväg inklusive ny belysning längs Boo Kapellväg/Jungmansvägen/Galärvägen samt parkering längs del av Galärvägen.

## 2. Byggtrafik

Före anläggning av gång- och cykelvägen ska syn förrättas av vägområdet (separat entreprenad). Före påbörjande av entreprenadarbetena för förskolan ska syn förrättas av vägområdet (Boo Kapellväg, Ljungmansvägen och Galärvägen). Representant från vägföreningen ska bjudas in till syn av vägen. Iakttagelser ska dokumenteras i protokoll och med bilder. Kommunens entreprenör kallar till syn och för protokoll. Vardera part står sina egna kostnader med anledning av synen.

## 3. Förutsättningar med hänsyn till vägtrafik

Det åligger kommunen att tillse att vägen förbi arbetsplatsen är farbar för personbil under respektive entreprenad. Hur eventuella tillfälliga inskränkningar av trafiken skall hanteras skall framgå av en trafikanordningsplan, som ska godkännas av föreningen innan inskränkningen görs.

## 4. Skador och återställande av mark

Skador orsakade av byggtrafik som eventuellt uppkommer på Boo kapellväg/Ljungmansvägen/Galärvägen under pågående entreprenad ska fortlöpande åtgärdas av kommunen.

Det åligger kommunen att återställa Boo Kapellväg/Ljungmansvägen/Galärvägen för skador orsakade av byggtrafik till likvärdig den standard som var innan entreprenadens start och i enlighet med upprättat försynsprotokoll med bifogade bilder.

När återställningsarbetena har anmälts slutförda till föreningen, skall parterna gemensamt genomföra en besiktning av vägområdet. När föreningen godkänt arbetena övergår ansvaret till vägföreningen.





# AVTAL

## 5. Skötsel och underhåll

Den nya gång- och cykelvägen samt angöringsplatsen vid förskolan kommer att skötas av kommunen. Efter att återställningsarbetena enligt punkten 4 har besiktigats och godkänts av föreningen skall skötsel och underhåll av Boo Kapellväg/Ljungmansvägen/Galärvägen utföras av Boo Gårds vägförening till den dagen det blir kommunalt huvudmannaskap.

## 6. Slitage

I och med att förskolan byggs kommer trafiken inom området öka och därmed belastningen på vägarna. Den nya förskoletomten som är under avstyckning kommer få ett ökat andelstal i vägföreningen för att kompensera för den ökade användningen. Detta sker i den pågående lantmåteriförrättningen.

## 7. Kommande planer

Det berörda området kommer att detaljplanläggas och kommunen föreslås som huvudman för vägarna. Kommunen tar i så fall över drift och skötselansvar för det berörda området efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

## 8. Avtalets upphörande

Avtalet upphör att gälla efter att detaljplan med kommunalt huvudmannaskap vunnit laga kraft samt kommunen och Boo Gårds vägförening kommit överens gällande villkor och tidpunkt för övertagandet av vägarna.

Alla förändringar av detta avtal ska, för att äga giltighet, ske skriftligen.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka 140228

Nacka kommun, Kommunstyrelsen

\_\_\_\_\_  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

\_\_\_\_\_  
Lars Nylund  
Enhetschef  
Byggenheten

Boo Gårds Vägföreningen

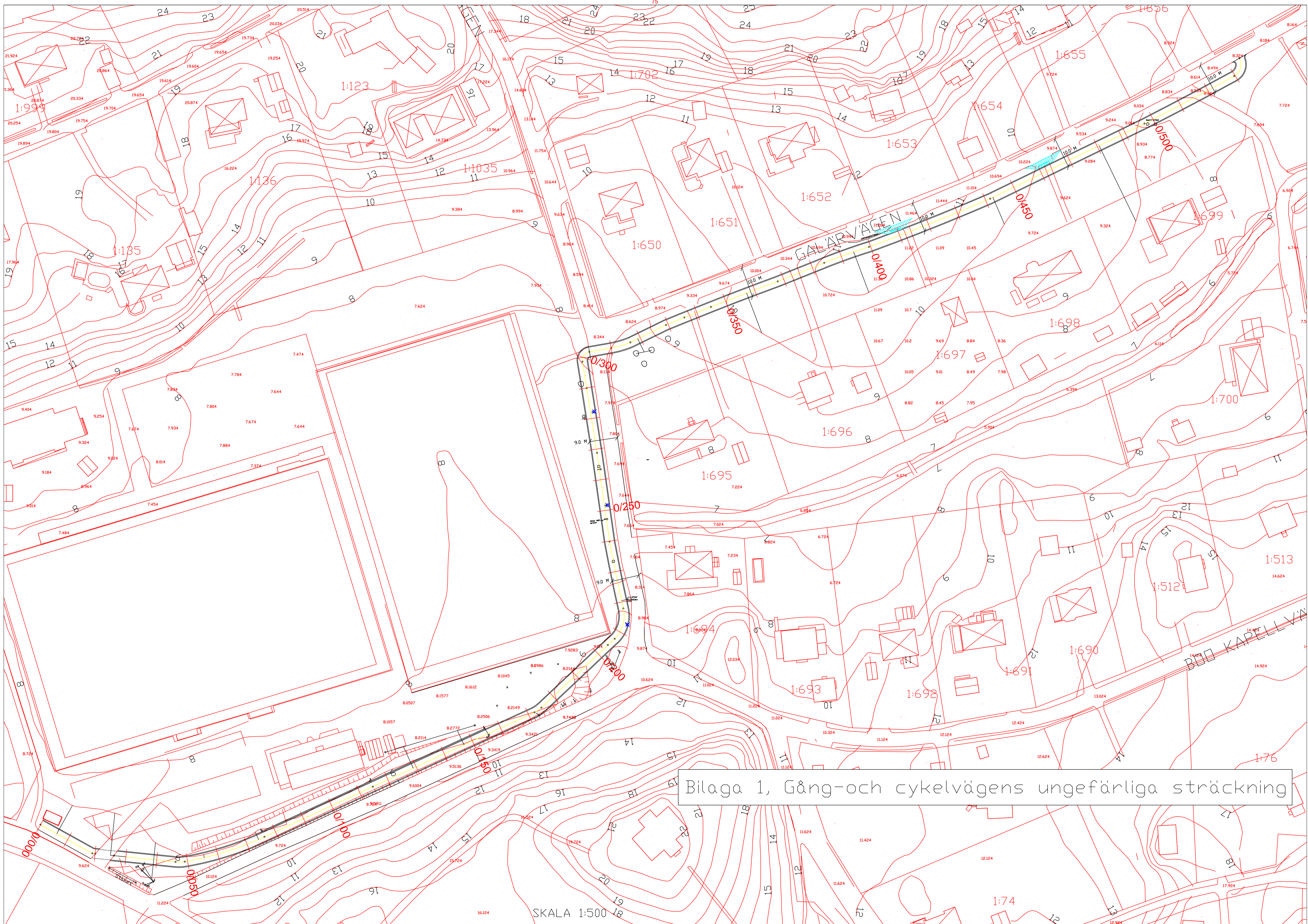
\_\_\_\_\_  
Ulf Brehmer  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Thord Righard  
Vice ordförande

## Bilagor

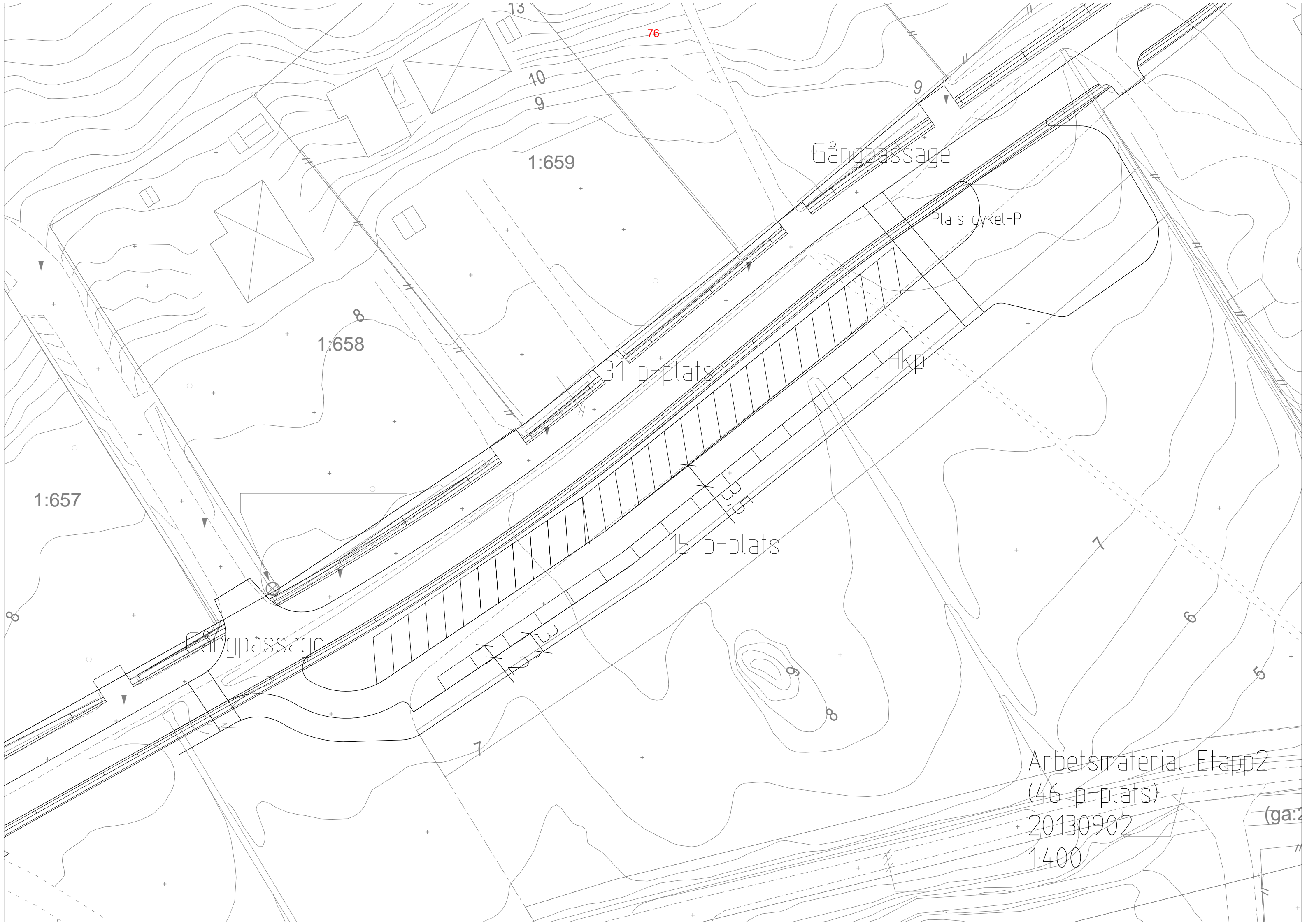
- Bilaga 1 Gång- och cykelvägens sträckning
- Bilaga 2 Parkeringsplatser





Bilaga 1, Gång- och cykelvägens ungefärliga sträckning





76

10

9

1:659

Gångpassage

Plats cykel-P

1:658

31 p-plats

Hkp

1:657

15 p-plats

Gångpassage

Arbetsmaterial Etapp2

(46 p-plats)

20130902

1:400

(ga:2





24 september 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 187

Dnr KFKS 2013/269-224

## Investeringsbeslut och startbesked byggnation av ny förskola med åtta avdelningar på Lots- Galärvägen och provisorisk gång- och cykelväg, sydöstra Boo

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att investeringsmedel om maximalt 72 mnr tas i anspråk från kommunfullmäktige den 20 juni, § 188, beviljad ram för förskolor (huvudprojektnummer 98000013), för byggnation av Lots- Galärvägen ny förskola åtta avdelningar, inklusive provisorisk gång- och cykelväg om 7 mnr, samt ge startbesked. Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärende

Kultur och utbildningsenheten bedömer att åtta avdelningar förskola behövs till hösten 2015 i området sydöstra Boo. Det är fyra avdelningar mer än vad som finns idag. I avvaktan på att en permanent förskola kan tas i drift är nuvarande verksamhet, med fyra avdelningar, kvar i sina provisoriska lokaler på Boo gårds skola med tidsbegränsat bygglov.

Planenheten ställer sig tveksam till att dagens vägstruktur medger en åtta avdelningar förskola i full produktion. Enligt trafikplanerare måste därför, av trängsel - och trafiksäkerhetsskäl, en provisorisk väg med gång- och cykelbana anläggas innan förskolan kan tas i bruk.

### Alternativ

1. Åtta avdelningar byggs direkt – klart hösten 2015, uppskattad kostnad är 65 mnr.  
Provisorisk väg byggs, uppskattad kostnad 7 mnr  
Totalt 72 mnr, inklusive provisorisk gång- och cykelväg
2. Byggnationen sker i två etapper  
Etapp I – klart hösten 2015, fyra avdelningar, verksamhet kvar i paviljonger med förlängt tidsbegränsat bygglov, uppskattad kostnad 50 mnr.  
Provisorisk väg byggs, uppskattad kostnad 7 mnr.  
Totalt 57 mnr, inklusive väg.  
Inväntar detaljplanarbetets laga kraft och att vägnätet byggs ut.  
  
Etapp II- klart ca 2019-2020 fyra avdelningar, uppskattad kostnad 23 mnr.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



24 september 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Byggenhetens tjänsteskrivelse den 12 september 2013  
 Bilaga b Tidigare tjänsteskrivelse den 2 maj 2013  
 Bilaga c Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 maj 2013 § 109  
 Bilaga d Trafiksäkerhetsbrister  
 Bilaga e investeringskalkyl 8avd 2015  
 Bilaga f investeringskalkyl 4avd 2015  
 Bilaga g investeringskalkyl 4avd 2019-2020

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 maj 2013 § 109

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att investeringsmedel om maximalt 500 tkr tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljad ram för förskolor (huvudprojektnummer 98000013), för att ta fram en förstudie för en förskola med på Lots-/Galärvägen.

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




## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till byggenhetens förslag.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



## Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Graninge stiftsgård, fastigheten Kil 1:43 m fl, projekt 9432

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

### Sammanfattning

Brinova projekt AB inkom under våren 2013 med en begäran om planbesked gällande fastigheten Kil 1:43 i nordöstra Boo. På fastigheten finns flera olika byggnader och flera av dem, bland annat huvudbyggnaden, är av kulturhistoriskt intresse. Tanken är att utveckla ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre på fastigheten Kil 1:43 liksom på intilliggande fastighet, Kil 1:5. Avsikten är även att tillgängligheten till naturen och det närliggande naturreservatet, Ekoberget, ska utvecklas för en bredare publik liksom att tillse att huvudbyggnaden och dess närmiljö bevaras.

Några frågor blir extra viktiga att utreda under projektets gång. Värmdöledens trafikbuller påverkar stora delar av fastigheten vilket försvårar den önskade bostadsbebyggelsen. Eftersom området varken ligger kollektivtrafiknära eller har en tät stadsstruktur är avstegsfall från de riktvärden som finns svåra att motivera. Hänsyn måste även tas till den värdefulla natur som finns på fastigheterna liksom till att flera av husen har höga kulturvärden.

### Ärendet

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Nacka har under flera år tillhört en av de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning. Att fler flyttar till Nacka är positivt. Men det innebär också fler äldre och fler som behöver stöd.



Fastighetsägaren Brinova samarbetar med företaget Silverlife som kommer att driva äldreverksamheten i Graninge. Företaget har som idé att erbjuda boenden till seniorer med nära tillgång till vård- och omsorg så att personen ska kunna bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

Projektets syfte är att planera och uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre, så kallade 55plusbostäder, på fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5. Samtidigt ska allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet öka. Ett mer övergripande syfte med projektet är därför att pröva lämpligheten i att utveckla detta, både ur natur- och kulturhänseende intressanta områden med mer bebyggelse.

Huvudbyggnaden i Graninge ritades 1909 av arkitekt Ferdinand Boberg. Huset var tänkt som sommarhus men såldes bara efter några årtionden till Stockholms stift att användas som stiftsgård. Den kulturhistoriska miljön ställer stora krav på gestaltningen av tillkommande bebyggelse. Vyn från vattnet får inte förvanskas utan huvudbyggnaden ska även fortsättningsvis upplevas som ett landmärke från Baggensfjärden. Tillkommande byggnader måste därför underordna sig både i skala och färg. Den gröna foten närmast vattnet ska vara kvar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i augusti att bevilja planbesked för fastigheten och att påbörja planarbetet, dock under förutsättning att beslut om samråd fattas av nämnden.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektets ekonomi är svår att beräkna i detta tidiga skede. Utgångspunkten är att alla kostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören. En exploateringskalkyl kommer att tas fram tidigt i projektet och tas med i kommande terialbokslut.

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Projektägare

Helena Fältén  
Projektledare

Lena Nordenlöw  
Delprojektledare detaljplan



## Översikt stadsbyggnadsprojekt Graninge stiftsgård, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2014-04-07	KS	
✓	Detaljplan, samråd		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	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



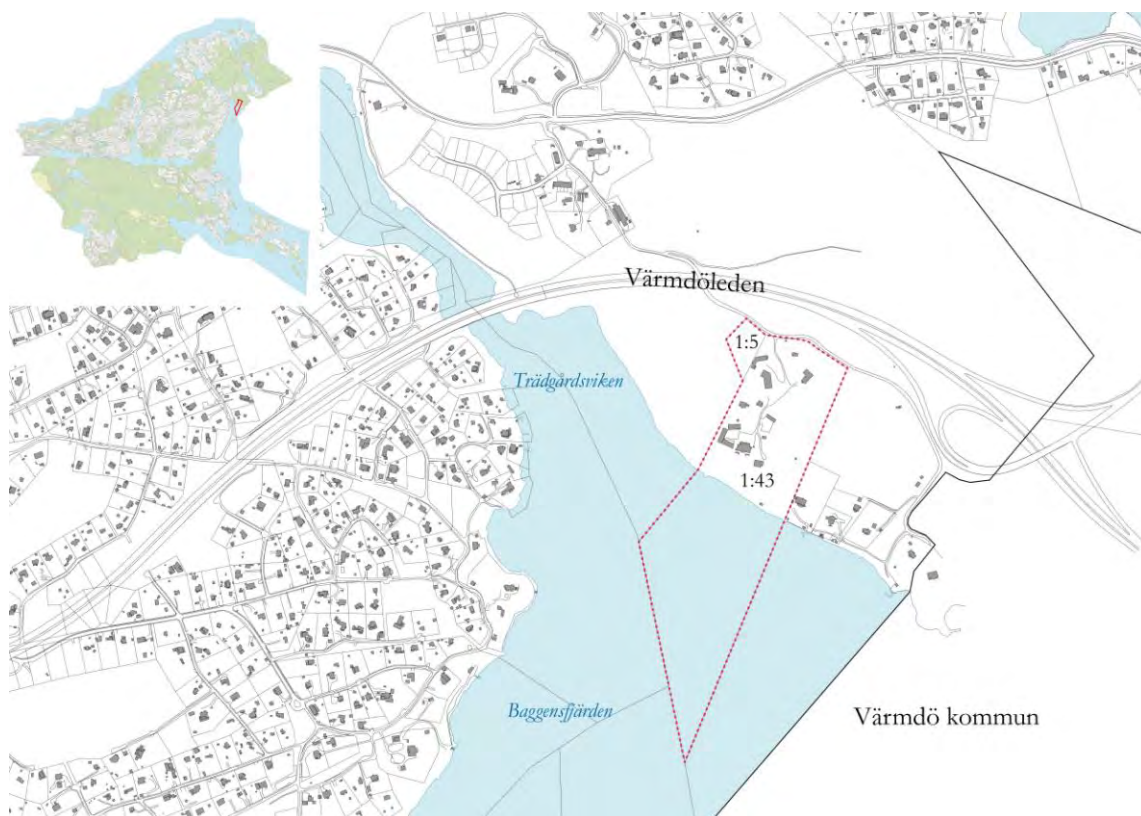
2014-03-07

**STARTPROMEMORIA**  
Graninge stiftsgård

Dnr KFKS 2013/751-214  
Projekt 9432

## Graninge stiftsgård

Stadsbyggnadsprojekt för Graninge stiftsgård, Kil 1:43 m fl, i kommundelen Boo, Nacka Kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning, röd streckad linje. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## I Sammanfattning

Brinova projekt AB inkom under våren 2013 med en begäran om planbesked gällande fastigheten Kil 1:43 i nordöstra Boo. På fastigheten finns flera olika byggnader och flera av dem, bland annat huvudbyggnaden, är av kulturhistoriskt intresse. Tanken är att utveckla ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre på fastigheten Kil 1:43 liksom på intilliggande fastighet, Kil 1:5. Avsikten är även att tillgängligheten till naturen och det närliggande naturreservatet, Ekoberget, ska utvecklas för en bredare publik liksom att tillse att huvudbyggnaden och dess närmiljö bevaras.

Några frågor blir extra viktiga att utreda under projektets gång. Värmdöledens trafikbuller påverkar stora delar av fastigheten vilket försvårar den önskade bostadsbebyggelsen. Eftersom området varken ligger kollektivtrafiknära eller har en tät stadsstruktur är avstegsfall från de riktvärden som finns svåra att motivera. Hänsyn måste även tas till den värdefulla natur som finns på fastigheterna liksom till att flera av husen har höga kulturvärden.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets syfte är att planera och uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre på fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5. Samtidigt ska allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet öka. Ett mer övergripande syfte med projektet är därför att pröva lämpligheten i att utveckla detta, både ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Hela området har en känslig miljö med höga kulturvärden. Huvudbyggnaden som uppfördes 1909 ritades av arkitekten Ferdinand Boberg och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. Lämpliga skyddsbestämmelser ska därför införas.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets huvudsakliga mål är att ta fram boenden för äldre, både rent vårdboende men även anpassade bostäder för åldersgruppen 55+. Dessutom är det av stor vikt att den kommande exploateringen i största möjliga mån anpassas till sin omgivning, både med hänseende till kultur och till natur. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll.

Ett annat mål är att öka tillgängligheten till platsen och intilliggande naturreservat, både för boende och för allmänhet. Exempel på frågeställningar att beakta i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare, anpassade gångstråk, utformning av gestaltning så att området känns öppet och välkomnande.

Ett tätt samarbete med exploatören är viktigt för att uppnå en så hållbar lösning som möjligt, bland annat genom att fokusera på sociala, ekonomiska och tekniska frågor.

#### Hållbarhetsmål

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Detta för att på sikt nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka. Varje mål följs av en kort motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med fastighetsägaren.



- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

En blandad stad innehåller en mix av bostäder, arbetsplatser, service och attraktiva mötesplatser. Här finns också en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer. Graninge ligger på gränsen mellan Nacka och Värmdö, relativt perifert och med mycket skog och vatten i kringlandet. Det är därför inte frågan om en del av en stadsutveckling i egentlig mening men i och med denna och andra projekt i närområdet kommer den här delen av Nacka att bli mer befolkad både av dag- och nattbefolkning. I närliggande Kils uppförs och planeras just nu för både bostäder och verksamheter. Vid Kils gård finns flera småhustomter till försäljning och ett programarbete för ett verksamhetsområde har också påbörjats. I Graninge är tanken att integrera verksamheter och bostäder dock med fokus på den äldre befolkningen. Tanken är även att försöka öka tillgängligheten för allmänheten att nyttja naturen och vattnet. Detta leder förhoppningsvis både till en ökad rörelse i området med bättre säkerhet och trygghet som följd liksom till en större blandning av människor. Viktigt är här att skapa sådana förutsättningar att allmänheten känner sig välkommen. Det är också viktigt att, så långt som möjligt, få olika människotyper att vilja bosätta sig i området till exempel med hjälp av blandade upplåtelseformer.
- *En god ljudmiljö*

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. I tät bebyggelse finns möjlighet att göra avstegsfall från riktvärdena men i Graninge som utgörs av gles blandad bebyggelse enligt översiktsplanen finns egentligen inte några sådana möjligheter. Eftersom projektet gränsar till Värmdöleden kommer bullret från vägtrafiken att utgöra ett stort problem. Att uppnå en god ljudnivå i projektet blir därför en viktig utmaning.
- *En levande kulturmiljö*

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som varierar och berikar stads- och landskapsbilden, ger identitet och historisk förankring. Fastighetens huvudbyggnad ritades av arkitekten Ferdinand Boberg och färdigställdes 1909. Byggnaden var ursprungligen sommarhus åt bankdirektör Mauritz Philipson och hans familj. Tanken är att tillvarata och levandegöra den kulturhistoriska miljön bland annat genom att låta fler få tillgång till den. Den restriktiva hållningen i översiktsplanen mot ny bebyggelse i området bör noggrant beaktas så att inte kulturmiljön förvanskas. En antikvarisk utredning har påbörjats.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*

Natur- och vattenområden är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt växt- och djurliv. Detta skapar i sin tur uppskattade miljöer för människorna. Parker och natur har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplats och vistelserum. På fastighetens östra del liksom på den intilliggande fastigheten finns en skogsbeväxt höjd med stora träd och höga naturvärden. På fastighetens västra sida finns ett litet naturreservat. En av tankarna med den nya exploateringen är att öka tillgängligheten till dessa naturområden och till vattnet. Att genomföra en exploatering vid sådan mark som är extra känslig och i direkt anslutning till ett värdefullt skogsområde medför stora krav. Om tanken samtidigt är att försöka öka

tillgängligheten och behålla det rika växt- och djurlivet som råder blir uppgiften än svårare.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Nacka har under flera år tillhört en av de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning.

Nacka är attraktiv som bostadsort och många exploitörer är intresserade av att bygga här. Stockholmsregionen växer och regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period, vilket motsvarar ett behov av mellan 12 000 och 18 000 nya bostäder.

Att fler flyttar till Nacka är positivt. Men det innebär också fler äldre och fler som behöver stöd. Detta ger i sin tur ökade behov i hemtjänsten. Andelen av befolkningen som är över 65 år och har hemtjänst är högre i Nacka (11 %) än i länet (10 %) och i riket (9 %) i övrigt. Fler äldre väljer att bo kvar i hemmet med hemtjänstinsatser, vilket harmoniserar med det strategiska målet ”äldreomsorgen ska bygga på respekt för individens integritet och rätt till självbestämmande”. Därför ser Nacka också mycket positivt på ett tillskott av en annan typ av äldreboende där individen får ett större medbestämmande i sin egen vård och omsorg så som detta projekt ger exempel på. Redan i tidigt skede gav kommunen indikation på ett positivt planbesked just med anledning av verksamhetsinriktningen.

Fastighetsägaren Brinova samarbetar med företaget Silverlife som kommer att driva äldreverksamheten i Graninge. Företaget har som idé att erbjuda boenden till seniorer med nära tillgång till vård- och omsorg så att personen ska kunna bo kvar i området även om vårdbehovet ökar. En samverkan mellan fastighetsägare, kommun och vårdgivare i detta tidiga skede gör att projektet kan skraddarsys för bästa möjliga lösning. Det stärker också möjligheterna att projektets syfte kan förverkligas.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Fastigheten

Brinova projekt AB inkom i slutet av februari 2013 med en begäran om planbesked gällande fastigheten Kil 1:43 i nordöstra Boo. Företaget var då inte ägare av fastigheten utan köpte densamma under våren 2013. I ansökan skriver man att tanken är att utveckla ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre. Avsikten är även att tillgängligheten till naturen och det närliggande naturreservatet, Ekoberget, ska utvecklas för en bredare publik liksom att tillse att huvudbyggnaden och dess närmiljö bevaras.

En förutsättning för det vidare arbetet är den grund som planbeskedet ger. I detaljplanearbetet kommer lämpligt antal vårdboenden att utredas närmare.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i augusti att bevilja planbesked för fastigheten och att påbörja planarbetet, dock under förutsättning att beslut om samråd fattas av nämnden.

Fastigheten har tidigare ägts av Stockholms stift och använts för kurs- och konferensverksamhet ända sedan 1946. Sedan något år tillbaka står dock lokalerna tomma.

### 3.2 Preliminär avgränsning och områdets läge

Fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5 ligger i nordöstra Boo på gränsen till Värmdö kommun. Planområdet sträcker sig från Graningevägen i norr till Baggensfjärden i söder och från naturreservatet Ekoberget i väster till den privatägda fastigheten Kil 1:12 i öster.



Flygfotot visar planområdet, fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5

### 3.3 Historik

År 1909 färdigställdes fastighetens huvudbyggnad, ritad av arkitekt Ferdinand Boberg. Huset var då tänkt som sommarhus åt bankdirektör Mauritz Philipson med familj. Den 16 juni 1946 var dock sommarhuseran slut och fastigheten invigdes som stifts- och ungdomsgård för Stockholms stift. Under årens lopp har fastigheten genomgått flera om- och tillbyggnader. Idag består den av en huvudbyggnad med gästhem, matsalar, flera



konferensrum samt ett par enfamiljshus. Totalt finns här 49 rum och logimöjligheter för 116 personer. Sedan ett par år tillbaka står de flesta byggnaderna tomma.



*Graninge stiftsgård, vykort från 1950. (Nackas lokallistoriska arkiv)*

I anslutning till huvudbyggnaden finns ett kapell som uppfördes 1960 efter ritningar av Nils Tesch. På fastigheten finns även en klockstapel som köptes in 1947 från Waxholmsutställningen.

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

#### **Riksintressen**

Värmdöleden är av riksintresse för kommunikationer. Planarbetet kommer inte att innebära någon inverkan på riksintresset.

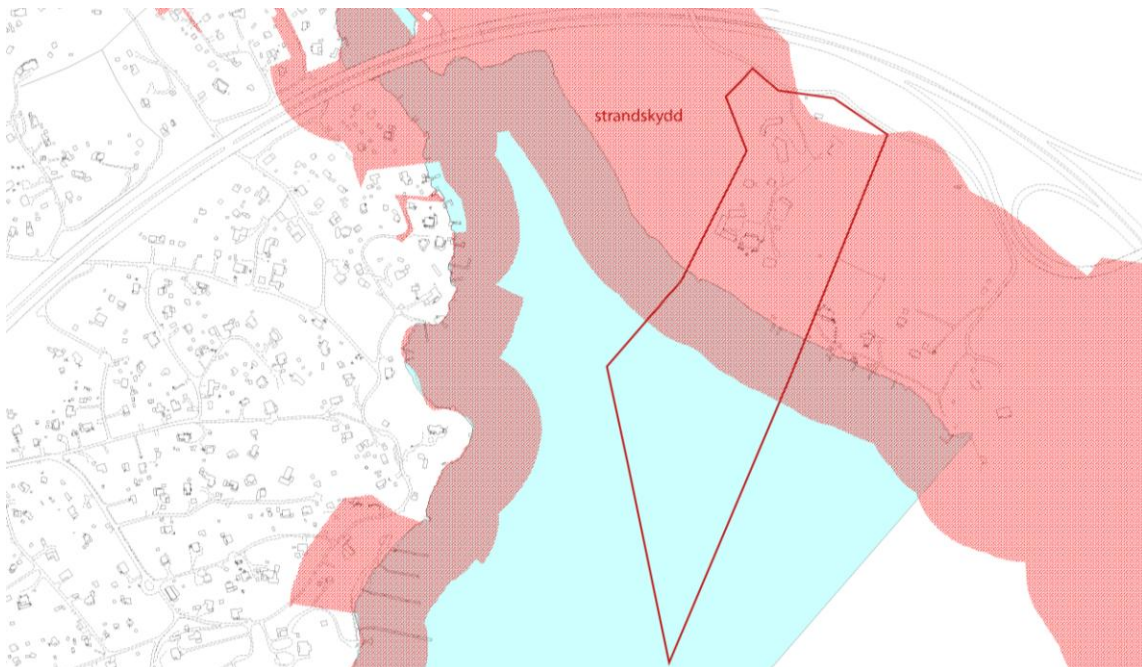
Väster om fastigheten ligger naturreservatet Ekoberget, ett natura 2000-område som ingår i EUs nätverk av områden med värdefull natur. Området är av gemenskapsintresse enligt habitatdirektivet och Länsstyrelsen är ansvarig myndighet. Här finns en 40 meter hög, brant sluttande klippa och vid dess fot en stenstrand. På bergets topp finns ett skogsområde med både stora barrträd liksom ek, björk, al, slån- och rosenbuskar.



Naturreservat Ekoberget (markerat med grönt raster) vid planområdet (markerat med röd linje).

### Strandskydd

En stor del av planområdet ligger inom strandskyddat område. En process att upphäva strandskyddet på lämpliga delar i planen kommer att startas i och med planarbetet.



Strandskyddat område markerat med rött. Planområdets gräns markerat med röd linje.

### Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) benämns området som landsbygd, skärgård, övrig mark.

### **Översiktsplanen**

I Nackas översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka (antagen 2012), benämns området som gles, blandad bebyggelse.

### **Detaljplaner**

Området saknar detaljplan.

### **Servitut**

Servitut/nyttjanderätter som finns registrerade på fastigheterna rör kraftledning, väg, transformatorstation samt nyttjanderätt för fiske.

### **Kulturhistoriska intressen**

Förutom de kulturhistoriskt intressanta helhetsmiljöerna i Nacka finns även ett antal enskilda byggnader listade i Nackas kulturmiljöprogram av kulturhistoriskt intresse. En sådan byggnad är Graninge stiftsgård som är ett av Baggensfjärdens landmärken, väl synlig på en klippa vid fjärdens norra sida. Den vitputsade villan byggdes 1909 efter ritningar av arkitekt Ferdinand Boberg. Byggnaden har likheter med den samtida Bobergvillan Strandvik vid inloppet till Gustavsberg.

## **4 Om projektet**

### **4.1 Planeringsförutsättningar**

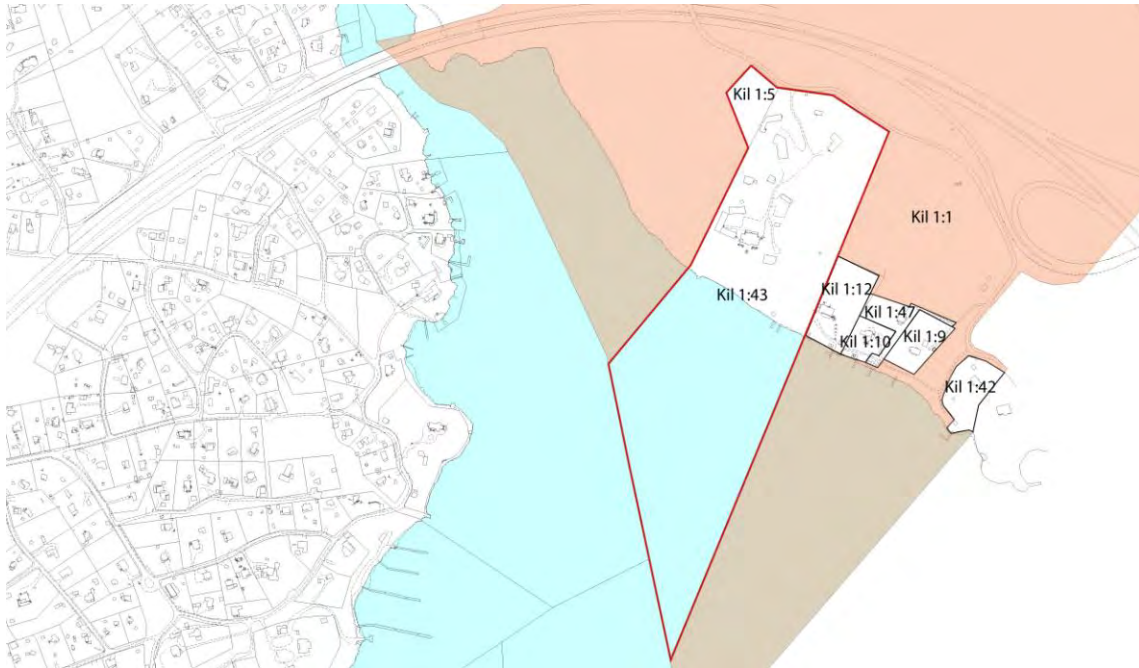
Detaljplanen är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. All mark inom planområdet kommer att ligga på kvartersmark. Anläggningar i direkt anslutning till fastigheterna är i dagsläget enskilda.

### **Markägoförhållanden**

Brinova Silvergården AB förvärvade under 2013 fastigheterna Kil 1:5 och Kil 1:43 av Stockholm stift. Lagfart för fastigheten Kil 1:5 erhöles sommaren 2013. Förrättning pågår avseende fastighetsreglering där fastighet Kil 1:43 ska överlåtas till grannfastigheten Kil 1:5.

De intilliggande fastigheterna Kil 1:12, Kil 1:10, Kil 1:9, Kil 1:42 samt Kil 1:47 ägs av enskilda personer. Kil 1:1 ägs av LE Lundberg AB.





Markägoförhållanden

### Landskapsbild och bebyggelse

Planområdet ligger på en höjd söder om Värmdöleden. För att nå området måste man följa Värmdövägen och sedan vika av vid Kils gård och följa Graningevägen istället. Graningevägen var den tidigare landsvägen mot Värmdö. Vägen slingrar sig fram först över Kils gård och sedan över motorvägen på en bro. Direkt därefter ligger naturreservatet Ekoberget. Infarten till planområdet ligger i en liten svacka och en glänta mot motorvägen gör att denna både syns och hörs. Inne i området finns flera byggnader från olika tidsåldrar utspridda längs med en liten smal väg som leder fram till huvudbyggnaden. Direkt vid infarten ligger det före detta stallet och garaget. På andra sidan vägen en konferensanläggning från tiden då kyrkan ägde marken.

Området är grönt och lummigt och här finns flera stora träd. På den östra sidan finns en skogsklädd höjd med en relativt förfallen klockstapel och längre in i skogen en lekstuga. Ett par mindre bostadshus ligger mitt i planområdet. Här finns även en garagelänga för besökare. Nedanför huvudbyggnaden sluttar marken nedåt mot vattnet. Här finns ingen bebyggelse förutom den lilla sjöboden. För att ta hand om höjdskillnaderna har marken terrasserats. En liten gångstig förbinder byggnaderna med bryggan och vattnet. Från sjösidan upplevs området som grönt och huvudbyggnaden har fått manifesteras sig i landskapet. Därav kulturmiljöprogrammets benämning på huvudbyggnaden som ett av Baggensfjärdens landmärken.

Öster om huvudbyggnaden finns ett kapell från 1960-talet. Byggnaden är ganska anonym och smälter väl in i omgivningen. På andra sidan huvudbyggnaden ligger några längor med bostadsrum för kyrkans konferensverksamhet. Även dessa inordnar sig väl i landskapet.

Både i och kring planområdet finns värdefull natur i form av Ekobergets nyckelbiotop och ett skogsområde med höga naturvärden.



*Intill planområdet finns områden som klassas som nyckelbiotoper, röd skräffering. På området finns ett område med höga naturvärden, grön skräffering.*

### **Kulturmiljö**

År 1909 byggdes huvudbyggnaden i Graninge, ritad av arkitekt Ferdinand Boberg. Till byggnaden hörde även stall- och vagnslider, arbetarbostad, sjöbod och en lekstuga. Huset var tänkt som sommarhus men såldes bara efter några årtionden till Stockholms stift att användas som stiftsgård. I anslutning till huvudbyggnaden uppfördes då ett kapell, ritat av arkitekt Nils Tesch, en klockstapel och diverse konferensbyggnader.

Kils gård som ligger norr om planområdet är en kulturhistoriskt intressant gårdsmiljö. Troligen hörde marken vid Graninge en gång i tiden ihop med denna gård. Kils gård omnämns redan 1324 men brann ner under rysshärjningarna i början av 1700-talet. Gården byggdes dock upp igen en tid senare. Av det tidigare odlingslandskapet återstår endast rester utmed Värmdövägen men den gamla landsvägen, Graningevägen, slingrar sig genom gårdsmiljön.

Öster om planområdet finns ytterligare en ur kulturhänseende intressant byggnad, Gristorp, som också omnämns i kulturmiljöprogrammet. En välbevarad torpmiljö vid den gamla landsvägen till Värmdö. Torpet låg under Kils gård och omnämns första gången 1753. Odlingslandskapet har idag förbuskats och påverkas starkt av Insjöns trafikplats.



1) Arbetarbostad  
2) Stall och garagebyggnad  
3) Huvudbyggnad med tillbyggda konferensutrymmen



### Gestaltungsfrågor

Den kulturhistoriska miljön ställer stora krav på gestaltningen av tillkommande bebyggelse. Vyn från vattnet får inte förvanskas utan huvudbyggnaden ska även fortsättningsvis upplevas som ett landmärke från Baggensfjärden. Tillkommande byggnader måste därför underordna sig både i skala och färg. Den gröna foten närmast vattnet ska vara kvar. Samtidigt är det viktigt att den nya bebyggelsen markerar en ny årsring i landskapet och känns både modern och tilltalande. Ett gestaltungsprogram som belyser gestaltungsfrågorna ska tas fram under projektets gång.

### Trafik

Den del av Graningevägen som ansluter till fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5 har enskilt huvudmannaskap. Den ägs och förvaltas av vägföreningen Västra Ekedal gemensamhetsanläggning. Den del av Graningevägen som ligger mellan Värmdöleden och Värmdövägen är däremot kommunal.

För gångtrafikanternas del, på sträckan mellan Graninge Stiftsgård och Värmdövägen, bör sådana aspekter som säkerhet, trygghet och handikappanpassning beaktas inom projektet.

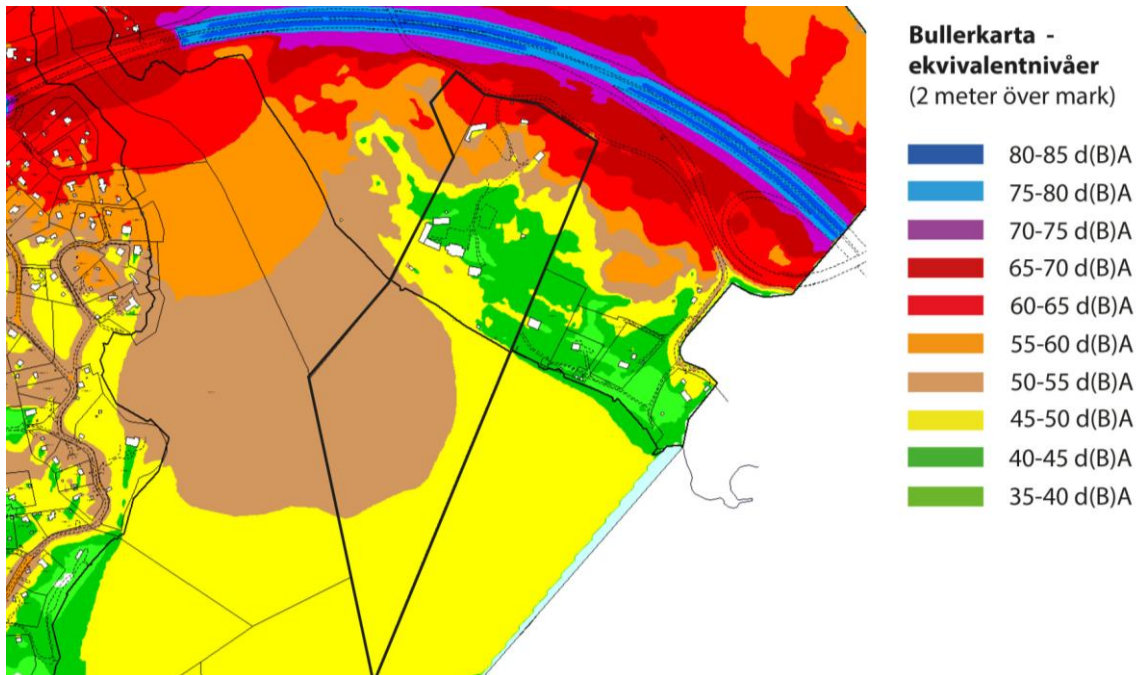
### Buller

I Boverkets skrift "Buller i planeringen" (Allmänna råd 2008:1) anges värden för vilka bullernivåer som accepteras inomhus och utomhus:

- 30 d(B)A dygnsekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 d(B)A maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 d(B)A ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 d(B)A maximal ljudnivå utomhus på uteplats



I nedanstående karta syns den bullersituation som rådde i området år 2007/08. Nästan en tredjedel av fastigheternas yta är så pass bullerstörd att de accepterade bullernivåerna överskrids.



Fastigheternas bullersituation år 2007/2008. Planområde markerat med svart linje. (Karta från Solen, Nacka kommun)

### Service

Till Gustavsbergs centrum är det 4,5 kilometer. Där finns dagligvaruhandel, blomsteraffär, apotek, systembolag, banker, restauranger, vårdcentral med mera. Här finns även en del kursverksamhet. Till Orminge centrum är det lite längre, 5 kilometer. Även här finns ett stort utbud av butiker och service.

Närmaste busshållplats ligger vid Värmdövägen cirka 1,5 kilometer bort och trafikeras av bussarna 422, 445 och 492. Buss 422 går med halvtimmestrafik mellan Slussen och Gustavsberg via både Ektorps centrum, Orminge centrum och Nacka Forum. Buss 445 är en motorvägsbuss mellan Slussen och Gustavsberg och går med halvtimmestrafik på vardagarna. Nattbussen 492 går mellan Centralen och Hemmesta vägskäl.

### Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät via privata sjöledning till en förbindelsepunkt i Eriksvik. Kapaciteten i förbindelsepunkten är dimensionerad för den tidigare verksamheten i Graninge. Vid en utökad exploatering måste en översyn av kapaciteten utredas och eventuella nya sträckningar för anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet studeras. Möjlighet till ny anslutning av vatten och spillvatten finns norr om Graninge i Värmdövägen. Dagvatten som byggs ut inom exploateringsområdet ska följa kommunens dagvattenpolicy.

## 4.2 Miljöbedömning

I varje detaljplan som tas fram måste en bedömning göras om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolik kommer en miljöbedömning att genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under början av planprocessen kommer en så kallad behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan avseende natur- och kulturvärden.

## 4.3 Delprojekt förstudie

Delprojekt förstudie kommer att bedrivas parallellt med detaljplanen i syfte att skapa underlag för angöring till exploateringsområdet, utredning och alternativ för VA, underlag för eventuellt kostnadsuttag och underlag för budgetering.

## 4.4 Delprojekt projektering

Kommunen utreder och projekterar anläggningar inom allmän platsmark, till exempel en eventuell VA-ledning till anslutningspunkt i Värmdövägen. Eventuell uppgradering av privata sjöledning fram till kommunens förbindelsepunkt för vatten och avlopp i Eriksvik ombesörjs av exploatören.

## 4.5 Delprojekt utbyggnad

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar inom allmän platsmark, till exempel en eventuell VA-ledning till anslutningspunkt i Värmdövägen. Exploatören bygger ut anläggningar inom kvartersmark. All uppgradering av allmänna anläggningar hänförliga till exploateringen bekostas av exploatören. En eventuell uppgradering av sjöledning alternativt annan VA-lösning åligger således byggherren.

## 4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Stadsbyggnadsprojektet kommer att inkludera flera rättsliga avtal. Bland annat kommer detaljplane- och exploateringsavtal upprättas. Även andra rättsliga förfaranden såsom fastighetsreglering, överlåtelse och servitut/ledningsrättshantering kan bli aktuella.

## 5 Ekonomi

Projektets ekonomi är svår att beräkna i detta tidiga skede. Utgångspunkten är att alla kostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska således belasta exploatören. En exploateringskalkyl kommer att tas fram tidigt i projektet och presenteras politiskt.

## 6 Preliminär tidplan

Detaljplanering	2014-2016
Förstudie	2014-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2019

---

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig  
Planchef

Helena Fältén  
Projektledare/Exploateringsingenjör

Lena Nordenlöw  
Delprojektledare detaljplan / Planarkitekt





TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2014/79-214

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Planändring av detaljplan 471 Älgö avseende fyra parkeringsytor (delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25) Saltsjöbaden

Start av planarbete

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att starta planändring av detaljplan 471 för Älgö avseende parkeringsytor.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 32 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Syftet med den föreslagna planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att-omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare). Gällande detaljplan för Älgö har vid genomförandet visat sig innehålla för lite ytor för allmän parkering. Dessutom har de ytor som planlagts för parkering på kvartersmark, inte förlagts på mest lämplig plats för att kunna försörja Gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö.

### Ärendet

Ärendet har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 7 mars 2014.

Älgö är beläget i Nacka kommuns sydöstra del och tillhör kommundelen Saltsjöbaden, se kartbilaga. Älgö har en modern detaljplan som medger permanent bostadsbebyggelse, skydd av kulturhistoriska miljöer och utbyggnad av allmänna anläggningar. Gällande detaljplan för Älgö, DP 471 vann laga kraft den 16 juli 2009. En successiv omvandling från gammalt fritidsområde till permanentområde pågår fortfarande. För närvarande bygger kommunen ut kommunalt VA, vägar och ställer i ordning natur- och parkmark. Under genomförandet har kommunen uppmärksammat vissa briser när det gäller områdets parkeringar.



I gällande detaljplan har inte parkeringsfrågan blivit tillfredställande löst för de som besöker området och för Gåsöbor som behöver parkeringsplatser i anslutning till sina båtplatser, här kallat boendeparkering. För att få tillstånd fler parkeringsytor föreslås följande ändringar prövas i planarbetet:

Kartbilden visar Älgö och ytor som föreslås prövas i planarbetet.

### **Väster om Älgövägen 301 "Torskholsparkeringen på Svärdsö"**

Denna yta har planlagts som en parkering på kvartersmark i gällande detaljplan, och rymmer cirka 25 bilplatser. Syftet var en parkering som skulle försörja ett område för gemensamma båtbygggar på Torskholmen. Eftersom området för båtbygggar undantogs i detaljplan finns inte behovet av parkering för detta ändamål. Parkering på kvartersmark ersätts av en allmän parkering eftersom det finns ett större behov av parkering för besökare till Älgö och framtida naturreservat för Svärdsö.

### **Norr om Kyrksundsvägen 9 "Kyrksundsparkeringen"**

I anslutning till parkeringsytan som kallas Kyrksundsparkeringen finns ett område som är planlagt för tekniska anläggningar i gällande detaljplan. Den aktuella ytan var tänkt för en nätstation, men Nacka Energi har ingen användning för platsen. Området för teknisk anläggning ersätts med cirka 5 parkeringsplatser på kvartersmark (boendeparkering).

### **Söder om Ekholmsvägen 3 "Bussvändslingan vid Barnbadet"**

Den gamla bussvändslingan har planlagts som bad- och gatumark (allmän plats) i gällande detaljplan. När man gjorde detaljplanen fanns det en tanke att badområdet delvis skulle

utökas och att resterande delar av vändslingsan skulle kvarstå och användas för allmän parkering. Detta är inte tillräckligt tydligt i gällande plankarta.

Den gamla vändslingsan används som parkering idag. Bussvändslingsan ersätts av en allmän parkering eftersom det finns ett behov av ytterligare allmänna parkeringsplatser för besökare invid badet.

### **Norr om Ekholmsvägen 30 ”Ekholmsparkeringen”**

Ekholmsparkeringen på Älgös östra del är i gällande detaljplan en allmän parkering som idag främst nyttjas av Gåsöbor som boendeparkering. Parkeringen inom allmän plats ersätts av en parkering på kvartersmark (boendeparkering) för att lösa Gåsöbornas behov. Möjligheten att behålla några platser för allmänt ändmål i anslutning till parkeringsytan längs den bredare delen av Ekholmsvägen (östra) utreds.

### **Planenhetens bedömning**

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år som pågår till 2024. Under pågående genomförandetid får detaljplanen ändras om det råder olägenheter av stor allmän vikt. Planenheten bedömer att parkeringsfrågan på Älgö har den digniteten. Planenheten föreslår att detaljplanen ska handläggas med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler. Planändringen görs som ett tillägg till gällande detaljplan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ändring genom tillägg av detaljplan för Älgö finansieras inom ramen för projekt Älgö (9528). Kostnaden för planarbetet beräknas uppgå till cirka 300 000.

### **Preliminär tidsplan**

Samråd	kvartal 3 2014
Granskning	kvartal 1 2015
Antagande	kvartal 2 2015

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Anna Ellare  
Planarkitekt



## Kartbilaga



Den övre kartbilden visar en översiktsbild över Älgö och närliggande områden, den nedre kartbilden visar var i Nacka kommun Älgö är beläget.

## **Startpromemoria för program för Saltsjöbadens centrum, projekt 9541**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 32 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" står att Saltsjöbadens centrum är ett av flera lokala centrum som ska utvecklas och förätas. Efter ett politikerinitiativ 2012 gav Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag åt Planenheten och Mark- och exploateringsenheten att ta fram ett program för området. Tanken med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

Ett antal olika frågor blir viktiga att studera vidare: lokalisering av ny bebyggelse, exploateringsgrad, gestaltning, handelns förutsättningar, kommunikationer, naturvärden, infrastruktur, parkering, dagvatten, lokalisering av förskolor och idrott etcetera. Dessutom är det av största vikt att fundera över sammankopplingen med "Gröna dalen" och Fisksätra som i dagsläget inte alls hänger ihop med Saltsjöbadens centrum och övriga Saltsjöbaden trots att områdena ligger så nära varandra.

### **Ärendet**

Programmet tas fram som ett svar på ett politikerinitiativ om att utreda en framtida utveckling av Saltsjöbadens centrum. Den 19 september 2012 § 257 gav Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrag till planenheten och mark- och exploateringsenheten att

föreslå kommunstyrelsen att besluta om startpromemoria för ett program för Saltsjöbaden centrum.

Saltsjöbadens centrum ligger i östra Nacka, vid Saltsjöbadsledens slut och utmed Saltsjöbanans södra gren mot Solsidan. En av grundförutsättningarna i det kommande programarbetet är programområdets läge och relation till angränsande områden. Även om Saltsjöbadens centrum inte ligger i mitten av bebyggelsen har det en central placering vid Saltsjöbadsledens början. Området fungerar på så vis som porten in till samhället.

I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” utpekas programområdet som ett område med medeltät stadsbebyggelse. Den medeltäta stadsbebyggelsen har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, förskolor liksom lokaler för vård, idrott och rekreation. Här finns även grönområden och nödvändig infrastruktur. Programområdet pekas specifikt ut som lämpligt för förtätning.

### **Syfte**

Syftet med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Tanken är att redan på ett tidigt stadium lyfta fram och diskutera övergripande frågor om områdets framtida utveckling. Detta för att den fortsatta processen ska bli så effektiv som möjligt.

Några av de frågeställningar som kommer att belysas är följande:

- Hur uppnås en mer levande miljö kring centrum?
- Hur ska Saltsjöbadens centrum gestaltas för att vara både effektivt och funktionellt?
- Hur kan fler bostäder tillskapas?
- Saltsjöbadens centrum ligger precis vid entrén till samhället, hur ska entrén utformas och var ska den ligga för att förtydliga centrum?
- Hur kan Saltsjöbadsleden omformas till en attraktiv stadsgata i avsnittet närmast centrum?
- En central fråga är hur Fisksätra och Saltsjöbaden hänger ihop? Områdena är dåligt kopplade till varandra.
- Hur möter bebyggelsen, gaturummet och grönstrukturen?
- Vilka möjligheter till förnyelse och förtätning finns inom området?
- Tankar kring utbyggnadsetapper och detaljplanearbete, med mera.

### **Koppling Saltsjöbaden - Fisksätra**

Ett program för Fisksätra antogs i maj 2013. En av utgångspunkterna var att hitta tänkbara områden att förtäta, ett annat var att försöka hitta möjliga kopplingar till Saltsjöbaden. Idag ligger områdena isolerade från varandra och förbinds bara med hjälp av en promenadväg genom grönområdet ”Gröna dalen” liksom via Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan.





Fisksätra och Saltsjöbaden skiljer sig åt inte bara genom att de inte är fysiskt kopplade till varandra utan även genom att de uppvisar stora skillnader i boendeformer, ekonomisk status, utbildningsnivåer, etnicitet och så vidare. En boendesegregation ses ofta som problematisk genom att invånarna inte lär sig respektera, tolerera och uppskatta de olikheter som finns representerade i samhället. För att bryta segregationen kan exempelvis blandade upplåtelseformer användas för att locka boenden med varierande bakgrund, men även att skapa mötesplatser, förhindra barriärer och förbättra kommunikationer.

Gröna dalen, som ligger mellan Fisksätra och Saltsjöbaden, undantogs från programarbetet med Fisksätra. Istället beslutades att Gröna dalen skulle få ett eget program. I programarbetet för Saltsjöbadens centrum är det dock av största vikt att frågan om en hopkoppling väcks på nytt.

Att öka integrationen mellan områdena genom bebyggelse, stråk och mötesplatser helar samhället, låter människor mötas och kan göra områdena mer trygga. Om kopplingen mellan områdena inte beaktas kan en exploatering utmed Saltsjöbadsleden leda till att framtida tvärkopplingar mellan områdena byggs för. Dessutom skulle vissa synergieffekter (bland annat ekonomiska) kunna uppnås med gemensamma utredningar och dialogmöten.

## **Ekonomiska konsekvenser**

En enkel projektkalkyl har upprättats för projektet. Kostnaderna bedöms bli cirka 4,5 miljoner kronor för programarbete inklusive utredningar och dialog. Kommunen äger en hel del mark i området som kommer att kunna exploateras genom arbetet. Se markägokarta på sid 8 i start-PM. I dagsläget är det svårt att säga något om antalet tillkommande bostäder. Programarbetet tros leda fram till flera detalplaner.

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Projektägare

Lena Nordenlöw  
Projektledare

## Översikt program för Saltsjöbadens centrum, Nacka kommun, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM program, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	
✓	Start-PM, program antagande		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Programsamråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Program, antagande		KS	



2014-03-07

**STARTPROMEMORIA**  
Program för Saltsjöbadens centrum

Dnr KFKS 2012/562-214  
Projekt 9541

## Program för Saltsjöbadens centrum, Nacka kommun



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

### I Sammanfattning

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" står att Saltsjöbadens centrum är ett av flera lokala centrum som ska utvecklas och förätas. Efter ett politikerinitiativ 2012 gav Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag åt Planenheten och Mark- och exploateringsenheten att ta fram ett program för området. Tanken med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

Ett antal olika frågor blir viktiga att studera vidare: lokalisering av ny bebyggelse, exploateringsgrad, gestaltning, handels förutsättningar, kommunikationer, naturvärden, infrastruktur, parkering, dagvatten, lokalisering av förskolor och idrott etcetera. Dessutom är det av största vikt att fundera över sammankopplingen med "Gröna dalen" och Fisksätra



som i dagsläget inte alls hänger ihop med Saltsjöbadens centrum och övriga Saltsjöbaden trots att de ligger så nära varandra.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte och mål

Syftet med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Tanken är att redan på ett tidigt stadium lyfta fram och diskutera övergripande frågor om områdets framtida utveckling. Detta för att den fortsatta processen ska bli så effektiv som möjligt. Några av de frågeställningar som kommer att belysas är följande: Hur uppnås en mer levande miljö kring centrum? Hur ska Saltsjöbadens centrum gestaltas för att vara både effektivt och funktionellt? Hur kan fler bostäder tillskapas? Näckenbadets simhall liksom idrottshallen i centrum är slitna och behöver ses över. Ska de ligga kvar eller flyttas? Saltsjöbadens centrum ligger precis vid entrén till samhället, hur ska entrén utformas och var ska den ligga för att förtydliga centrum? Hur kan Saltsjöbadsleden omformas till en attraktiv stadsgata i avsnittet närmast Saltsjöbadens centrum? Hur hänger Fisksätra och Saltsjöbaden ihop? Hur möter bebyggelsen, gaturummet och grönstrukturen? Vilka möjligheter till förnyelse och förtätning finns inom området? Tankar kring utbyggnadsetapper och detaljplanearbete, med mera.

Projektets viktigaste mål är att:

- Upprätta ett program som anger riktningen för hur området kan utvecklas och förtätas, bland annat genom att föreslå lokalisering av ny bebyggelse, exploateringsgrad samt ange gestaltungsprinciper för bebyggelsen.
- Hitta en fysisk struktur för utvecklingen av Saltsjöbadens centrum som tar hänsyn både till handelns förutsättningar, befintlig och kommande bebyggelse, kommunikationer, naturvärden med mera.
- Nå beslut kring frågor som berör hela området såsom infrastruktur, parkering, dagvatten samt lokalisering av förskolor och idrott etcetera.
- Fundera över sammankopplingen med ”Gröna dalen” och Fisksätra. Hur hänger områdena ihop?
- Redovisa möjliga utbyggnadsetapper.
- Säkra lokalt inflytande och påverkan genom att engagera invånarna i framtagandet av programmet till exempel via 3D-dialog.
- Förankra programmet hos berörda aktörer för att hitta en gemensam väg framåt.

### Hållbarhetsmål

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Detta för att på sikt nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka och Saltsjöbaden. Varje mål följs av en kort motivering till

varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med centrumets fastighetsägare som dock sålt fastigheten sedan dess.

- *Hållbart resande*  
Resvaneundersökningen i Sverige visar på att andelen resor med kollektivtrafik till och från arbetet har ökat i de befolkningsstäta regionerna. Saltsjöbadens centrum har också en god tillgång till kollektivtrafik i och med Saltsjöbanan. Samtidigt har Nackas befolkning en relativt hög andel bilägande i jämförelse med exempelvis Tyresö eller Huddinge. Att öka bostadsbebyggelsen i kollektivtrafiknära lägen kan hjälpa till i strävandena att uppnå ett hållbart resande, fler får närmare till kollektivtrafik och kollektivtrafiken får ett större underlag och kan då möjligen öka turtätheten. I det förslag till cykelplan som Nacka tagit fram är Saltsjöbadsleden markerad som ett huvudnät för cykel vilket gör att programområdet också blir bättre kopplat till övriga Nacka. Att arbeta med bättre stråk och kopplingar inom programområdet leder till en ökad möjlighet för både cykelanvändning och gångtrafik.
- *Skapa möjligheter för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*  
Saltsjöbadens centrum saknar idag en blandning av dag- och kvällspopulation vilket krävs för att området ska kännas levande och tryggt under dygnets alla timmar. Ett medvetet arbete att öka blandningen av bostäder, arbetsplatser, service och upplåtelseformer, en medveten satsning på stråk och platser liksom en blandning av gående, cyklister och bilister i gaturummet kommer att leda till att området känns mer levande och tryggt att vistas i.
- *Effektiv mark- och resursanvändning*  
Kring centrum finns idag en hel del outnyttjad eller dåligt nyttjad mark. Att förtäta med framförallt bostäder gör att både kommunikationer och befintlig service får ett större underlag.
- *Dagvatten som renas och infiltreras*  
Idag är ytorna kring centrum hårdgjorda, övriga områden består i stor utsträckning av obebyggd mark. För en hållbar framtida miljö krävs att dagvattenhanteringen fungerar på ett sådant sätt att vattenflöden och föroreningar från området inte ska öka. En ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen kan bidra positivt till området vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus.

## 2.2 Projektets bakgrund & behov

Programmet tas fram som ett svar på ett politikerinitiativ om att utreda en framtida utveckling av Saltsjöbadens centrum. I politikerinitiativet diskuteras nya flerbostadshus samtidigt som hänsyn måste tas till både områdets tillgänglighet, parkeringsbehov, kollektivtrafikförsörjning och möjligheter till vidare utveckling av centrumanläggningen.

Den 19 september 2012 § 257 gav Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrag till planerheten och mark- och exploateringsenheten att föreslå kommunstyrelsen att besluta om startpromemoria för ett program för Saltsjöbaden centrum.

Diskussion har även skett med fastighetsägaren för centrumanläggningen som dock sålt anläggningen sedan dess.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Preliminär avgränsning och områdets läge

Saltsjöbadens centrum ligger i östra Nacka, vid Saltsjöbadsledens slut och utmed Saltsjöbanans södra gren mot Solsidan. Programområdet sträcker sig från "Gröna dalen" i väster till Neglingehöjden i öster, från Igelboda i norr till Saltsjöbadens golfbana i söder. Området innefattar Saltsjöbadens centrum, Igelboda skola, Ljuskärnsberget, Igelbodaplåtån med mera. Tanken är dock att studera ett lite större omland för att på så vis få grepp om siktlinjer, stråk med mera. Liksom möjligheten att länka samman Saltsjöbaden och Fisksätra.



Karta över Fisksätra, "Gröna dalen" och Saltsjöbaden centrum.

### 3.2 Historik

Saltsjöbaden har en anrik historia som inleddes 1889 när den kände finansmannen och politikern Knut A Wallenberg, chef för Stockholms Enskilda bank, köpte ett 890 hektar stort markområde av hovjägmästaren Herman af Petersens på Erstavik. Knut A Wallenberg var en visionär som ville att Saltsjöbaden skulle bli det fulländade rekreationsmålet för den moderna människan att återvända till under alla årstider. Tanken var att anlägga en modern



badort och villastad vid Baggensfjärden. I området ingick även Neglinge och Skogsö. Befolkningen bestod då av omkring 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, 1914 tillkom grenen Igelboda - Solsidan. Neglinge station blev banans centralpunkt då verkstad, förråd, lok- och vagnstall förlades här. Även bostadshus för järnvägens personal uppfördes här liksom 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)

Under 1970-1971 tillkom bostadsområdet Igelbodaplatån med sina storgårdskvarter. På 1970-talet byggdes också flerbostadshusen på Ljuskärrsberget.



*Igelbodaplatån, bild från 1977. (Nacka kommuns lokalhistoriska arkiv)*

### *Saltsjöbaden centrum*

Det var först 1912 som en stadsplan för området kring Saltsjöbaden centrum fastställdes. Stadsplanen utarbetades av arkitekten Per Hallman.

Till att börja med var det Neglinge som utvecklades till att bli samhällets handelscentrum. I takt med att köpingen växte blev affärer och olika servicelokaler utspridda över hela samhället. På 1960-talet togs initiativ till att skapa ett centrum. Den plats som valdes hade tidigare fungerat som en gammal soptipp. Det nya centrumet stod klart 1969 och fick

namnet Tippens centrum efter en läsaromröstning i Nacka Värmdöposten. Arkitekt till centrum är Karl-Axel Bladh. Idag har namnet bytts ut till Saltsjöbaden centrum. Tippens centrum ägdes av ett aktiebolag bildat av köpmän i Saltsjöbaden, Metrobutikerna AB och systembolaget. Idag ägs centrum av Golden Saltsjöbaden AB.

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

#### **Riksintressen**

Programområdet gränsar till Saltsjöbanan som är av riksintresse för kommunikation. Saltsjöbanan förbinder Saltsjöbaden med övriga Nacka kommun och Stockholm. Programmet bedöms inte påverka riksintresset.

Området Erstavik, som gränsar till Ljuskärrsberget, är av riksintresse för friluftslivet. Området utgörs av Erstaviks fideikommiss. Riksintresset säkerställs genom avtal mellan markägaren och kommunen.

#### **Regionala planer**

Saltsjöbaden centrum ligger i ett område som i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) benämns som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

#### **Översiktsplaner**

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" utpekas programområdet som ett område med medeltät stadsbebyggelse. Den medeltäta stadsbebyggelsen har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, förskolor liksom lokaler för vård, idrott och rekreation. Här finns även grönområden och nödvändig infrastruktur. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Programområdet pekas specifikt ut som lämpligt för förtätning. Översiktsplanen uppger att omkring 400-450 bostäder kan tillkomma fram till 2030 liksom 100 ytterligare arbetsplatser. Dessutom poängteras att cirka 80 ytterligare förskoleplatser behövs i området.

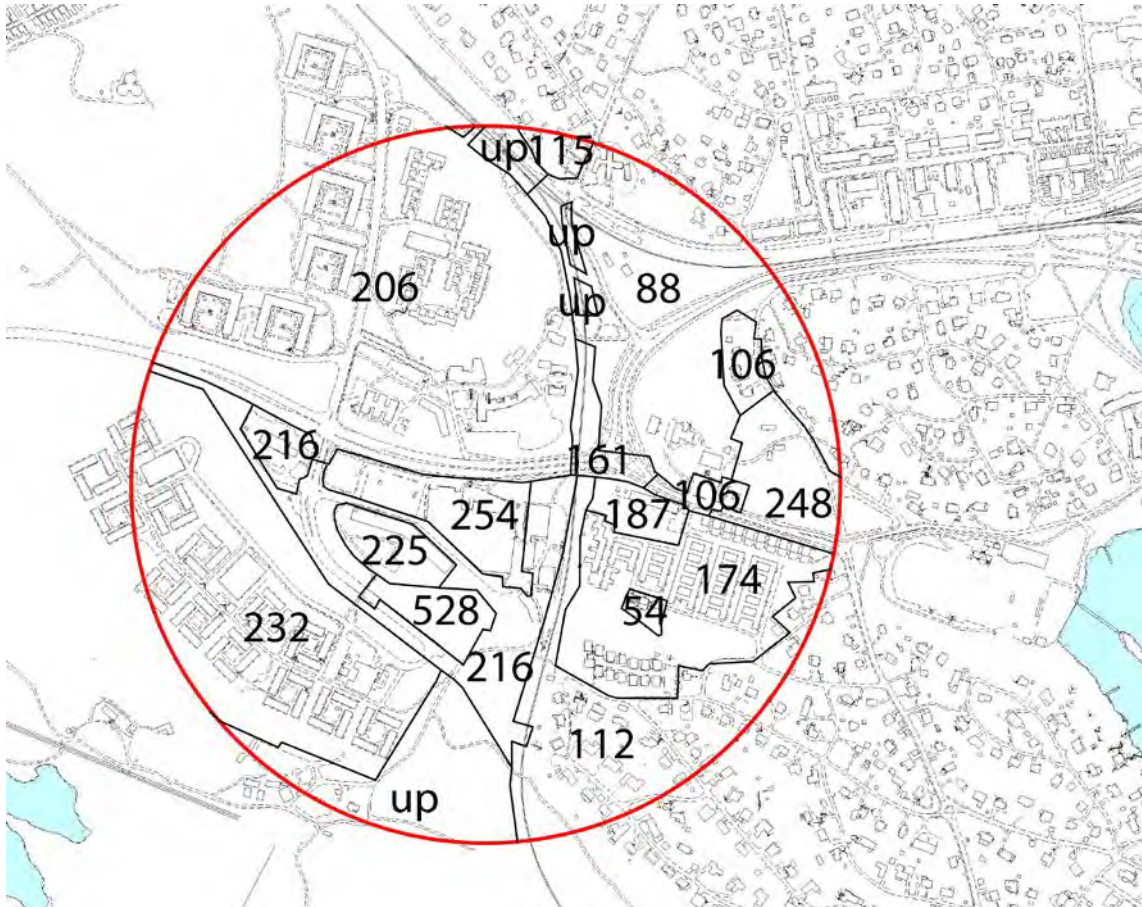
Översiktsplanen anger fyra stadsbyggnadsstrategier som beskriver inriktningen för stadsbyggandet. Två av dessa är relevanta för programområdet.

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka: En moderniserad Saltsjöbana är en viktig del i att uppnå ett komplett transportsystem i Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning: Saltsjöbaden centrum är ett av flera lokala centra i kommunen som ska utvecklas. De små, lokala centrumen bidrar till Nackas identitet och det är därför viktigt att de får goda förutsättningar både för handel och för kultur. De lokala centrumen bör kompletteras med det som saknas och även förtätas i syfte att skapa levande mötesplatser med god tillgänglighet och attraktivitet för näringslivet.

#### **Detaljplaner**

Programområdet är detaljplanlagt. Planerna omfattar både stadsplaner från början av 1900-talet och mer moderna planer. Gällande detaljplaner är bland annat: stadsplan 112 (området vid golfbanan)

- stadsplan 161 (område utmed vägen vid Igelboda skola)
- stadsplan 206 (Igelbodaplatån)
- stadsplan 216 (idrottshallen, bibliotek, bensinstation och allmän plats med mera)
- stadsplan 225 (bostäderna på fastigheten Tattby 4:1)
- stadsplan 232 (Ljuskärnsberget)
- detaljplan 254 (centrumhuset och parkeringen)
- detaljplan 528 (ovanför centrum)



*Stads- och detaljplaner i programområdet, up = utan plan*

### **Servitut och arrenden**

En ledningsrätt finns på Tattby 2:3 och är till förmån för Nacka kommun. Ledningsrätten avser vatten och avloppsledning.

Ett arrendeavtal finns upprättat mellan Nacka kommun och Svenska BP AB avseende den befintliga bensinstationen på Tattby 3:1. Enligt avtalet gick arrendetiden ut 31 december 2006. Avtalet har sedan förlängts till den 31 december 2016. Sedan kan avtalet förlängas med 5 år i taget.

### **Kulturhistoriska intressen**

Saltsjöbaden centrum är inte utpekade som område av kommunalt intresse för kulturmiljövården, området innehåller heller inga utpekade enskilda objekt. Däremot är angränsande Neglinge höjden och Tattby markerade i Kulturmiljöprogrammet som områden



av intresse för kulturmiljövården. Två registrerade fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till programområdet. Det är lämningar efter äldre bebyggelse, Qvarntorpet (RAÄ-nummer Nacka 44:1) och Neglinge gamla tomt (RAÄ-nummer Nacka 36:1).

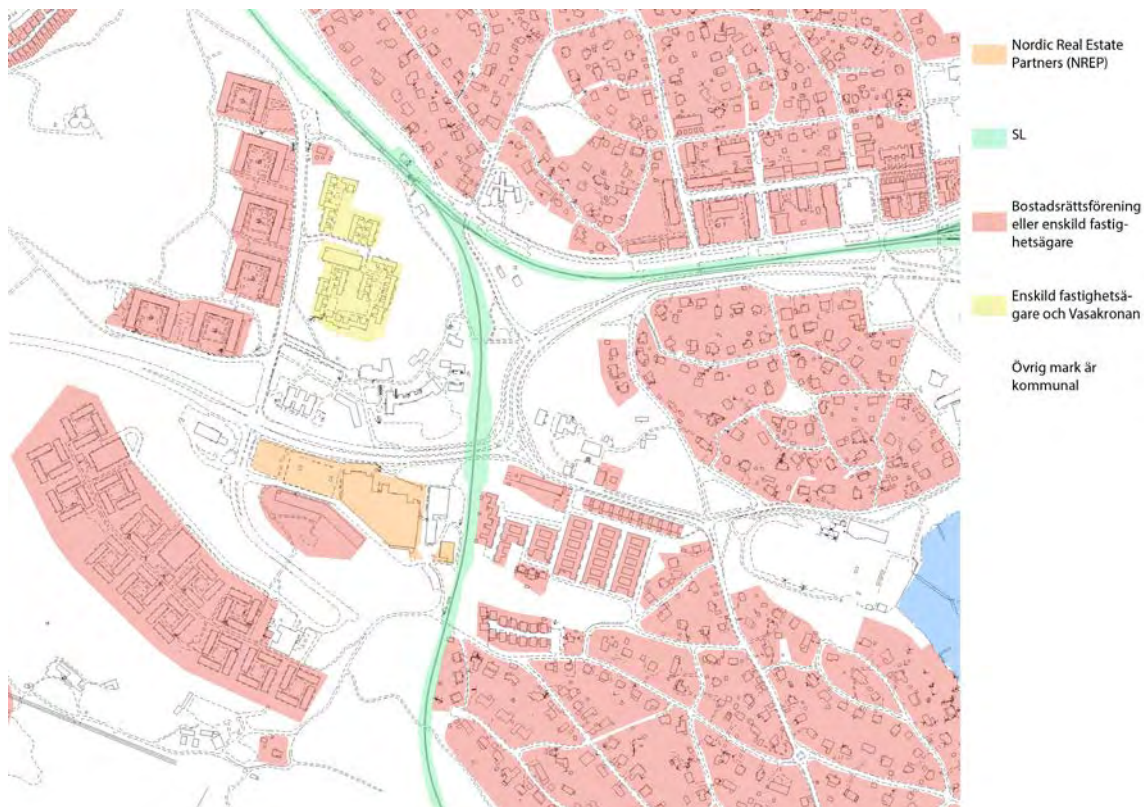
## 4 Om projektet

### 4.1 Planeringsförutsättningar

En av grundförutsättningarna i det kommande programarbetet är programområdets läge och relation till angränsande områden. Även om Saltsjöbadens centrum inte ligger i mitten av bebyggelsen har det en central placering vid Saltsjöbadsledens början. Området fungerar på så vis som porten in till samhället.

#### Markägoförhållanden

Saltsjöbaden centrum ägdes till helt nyligen av Golden Saltsjöbaden (som är ett helägt dotterbolag till Golden Immobiliare Svezia AB som i sin tur ägs av en italiensk fastighetsfond) och förvaltas av Cordea Savills AB. Numera ägs fastigheten av Nordic Real Estate Partners (NREP). En stor del av övrig mark, till exempel merparten av gator och grönområden, ägs av kommunen.



Markägoförhållanden kring Saltsjöbadens centrum.

#### Landskapsbild och bebyggelse

Programområdet utgör en viktig entré till Saltsjöbaden i och med dess placering precis utmed Saltsjöbadsleden. Vägen binder samman Saltsjöbaden och Fisksåtra med övriga

Nacka. Den tvåfiliga motorvägen övergår vid Fisksätra till att bli enkelfilig men det storskaliga gaturummet fortsätter ända fram till Saltsjöbaden och programområdet. I översiktsplanen är Saltsjöbaden centrum utpekad som ett lokalt centrum med kommersiella verksamheter och service. Bostadsbebyggelsen ligger en bit ifrån och utgörs i huvudsak av flerbostadshus men på andra sidan Saltsjöbanan ligger både kedjehus och villor.

Saltsjöbaden centrum ligger i en sänka mellan bostadsområdena Ljuskärnsberget och Igelbodaplatån. Bebyggelsen och fastighetsindelningen är storskalig. Området präglas av stora byggnader med sammanhängande utformning. Tegel och plåt är de dominerande fasadmaterialet. De tydligaste entréplatserna är på butiksbyggnadens västra sida mot parkeringen, vid den norra sidan mot gångtunneln till Igelboda skola och vid den östra sidan där bibliotekets entré också finns.

Ljuskärnsbergets bebyggelse ligger på en höjd söder om centrum. Bebyggelsen består av flera kringbyggda storgårdskvarter med två- och trevåningshus i trä målade i Falu rödfärg. Naturen består till största delen av tallbevuxna hällmarker. Området nås via en bilväg som slingrar sig uppför berget. Nedanför berget, söder om bebyggelsen ligger Saltsjöbadens golfbana och en tunnel under hela området förbinder centrum med banan. Leveranser till golfklubben sker via en promenadväg som går runt berget. Norr om centrum ligger Igelbodaplatåns bostadsbebyggelse liksom Igelboda skola och förskola. Bebyggelsen består både av flera storgårdskvarter men även av ett radhusområde. Flerbostadshusen här är högre än Ljuskärnsbergets bebyggelse och fasaderna ljust färgsatta.



*Ljuskärnsberget, bild från 1977. (Nacka kommuns lokalthistoriska arkiv)*

## Kulturmiljö

Även om området vid Saltsjöbaden centrum inte är med i kommunens kulturmiljöprogram bör det betraktas som en sentida kulturmiljö. Eftersom inga förhållningssätt finns angivna i kulturmiljöprogrammet behöver de befintliga värdena beaktas från fall till fall. Det kan vara allt från den övergripande strukturen till tidstypiska detaljer.

Ljuskärnsbergets bebyggelse från början av 1970-talet byggdes ut efter en anbudstävling där de inbjudna fick föreslå hustyper och hushöjder. Genom att koncentrera byggandet till berget ville man bevara Lundsjöns naturområden. Tävligen hade mottot "stad för ung och gammal" och bostäderna skulle därför passa både unga och gamla. Det vinnande förslaget utarbetades av FFNS arkitektkontor. Husen har ett modernistiskt formspråk med de platta taken, fönstren, den horisontella betoningen och den enhetliga utformningen. Färger och material pekar dock framåt mot det nya historiserande arkitekturmodet. (s. 17-18, Nackaboken 2000, "Dags för k-märkning, 1960-talet och miljonprogrammet i Nacka", Lisbeth Söderqvist samt Nackas lokalhistoriska arkiv)

Igelboda skola är resultatet av en arkitekttävling där 37 olika förslag lämnades in. Arkitekten Torgny Gynnerstedt tilldelades första pris. Byggnaden stod klar 1956 men under senare delen av 1970-talet utfördes vissa ombyggnadsarbeten. Skolan placerades intill Stockholmsvägen vid järnvägsviadukten, ett område som dock inte ansågs idealiskt för sitt ändamål. Tomten bestod av en bergsklack och en gammal åker. Terrängförhållandena gjorde att skolan var tvungen att delas upp i flera huskroppar. (Nackas lokalhistoriska arkiv)



*Igelboda skola, bild från 1950. (Nacka kommuns lokalhistoriska arkiv, fotograf Henried.)*

Tattby och Neglingehöjden, som gränsar till programområdet, är båda av intresse för kulturmiljövården. För dessa anges tre förhållningssätt i Nackas kulturmiljöprogram: 1) Att



eftersträva balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark. Grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade, individuellt utformade villor på luftiga trädgårds- eller naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till denna struktur.

### **Gestaltungsfrågor**

Gestaltungsfrågan är av central betydelse av flera olika anledningar. Några av dessa är: Placeringen av Saltsjöbaden centrum invid Saltsjöbadsleden. Områdets centrala plats som entré till hela samhället. Saltsjöbadsledens omvandling till stadsgata i avsnittet närmast centrum. Det är därför av stor vikt att byggnadsvolymer, gator, torg och vegetation behandlas på ett medvetet sätt. I och kring programområdet finns flera kulturhistoriskt intressanta miljöer och byggnader, en medveten gestaltning i förhållande till dessa krävs. Relationen mellan befintlig- och tillkommande bebyggelse måste också studeras.

### **Trafik**

I princip ligger hela Saltsjöbaden och Fisksätra inom 2 kilometers avstånd från programområdet. Det finns därför stor potential att öka andelen gående och cyklister till Saltsjöbadens centrum. Flera gång- och cykelstråk korsar också programområdet. En ny gång- och cykelbana kommer att byggas mellan det planerade bostadsområdet på Ljuskärrsberget och centrum. I den föreslagna cykelplanen för Nacka lanseras även en gång- och cykelväg mellan Saltsjöbaden och övriga Nacka, utmed Saltsjöbadsleden, vilket skulle möjliggöra ökad cykelpendling. I programarbetet finns anledning att se över om ytterligare kopplingar behöver göras.

Saltsjöbadsleden, som övergår i Stockholmsvägen, går rätt igenom programområdet och utgör barriär tillika livsnerv genom samhället. Vid centrum ligger bebyggelsen på avstånd från vägen och filerna skiljs dessutom åt av en upphöjd plantering. Där vägen delar sig mot Neglinge och Solsidan, efter järnvägsbron, ligger en både överdimensionerad och otydlig korsning. I programarbetet ska trafiksituationen ses över och förslag ges på hur trafikbarriären kan minska.

Vid centrum finns en stor yta för markparkering med cirka 180 platser, därutöver finns parkering i mindre enheter liksom kantstensparkering. Infartsparkering finns utmed järnvägen mellan Igelboda station och Neglinge station och utgörs av cirka 175 platser. I programmet ska parkeringssituationen ses över.

Saltsjöbanan går tvärs igenom programområdet, delvis på en upphöjd bana. I den norra delen av programområdet ligger Igelboda station. Här delar sig järnvägen med en linje mot Neglinge och Saltsjöbadens hotell och den andra mot Tattby och Solsidan. Passagerare från Solsidan byter tåg vid Igelboda station. Intill Saltsjöbadens centrum ligger stationen Tippen. SL har fattat beslut om att modernisera Saltsjöbanan.

### **Risk**

Invid Saltsjöbadsleden, precis vid centrum, ligger en bensinstation som hanterar brandfarliga ämnen. Länsstyrelsen rekommenderar att en riskutredning görs om byggnation ska göras inom ett avstånd på 100 meter från bensinstationen. Med hänsyn till brand- och explosionsrisken rekommenderas att ett minimiavstånd på 50 meter bör hållas till bostäder och daghem liksom platser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig. Länsstyrelsen

skriver samtidigt att om det finns starka intressen i centrala och mer tätbebyggda områden att uppföra ny bebyggelse på ett område närmare än 50 meter från en bensinstation så ska en fördjupad hälso-, risk- och miljökonsekvensanalys göras för att visa om den planerade bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till behovet av skydd mot olyckshändelser och risker för miljö och hälsa. (Rapport 2000:01, Riskhänsyn vid ny bebyggelse, Länsstyrelsen i Stockholms län)

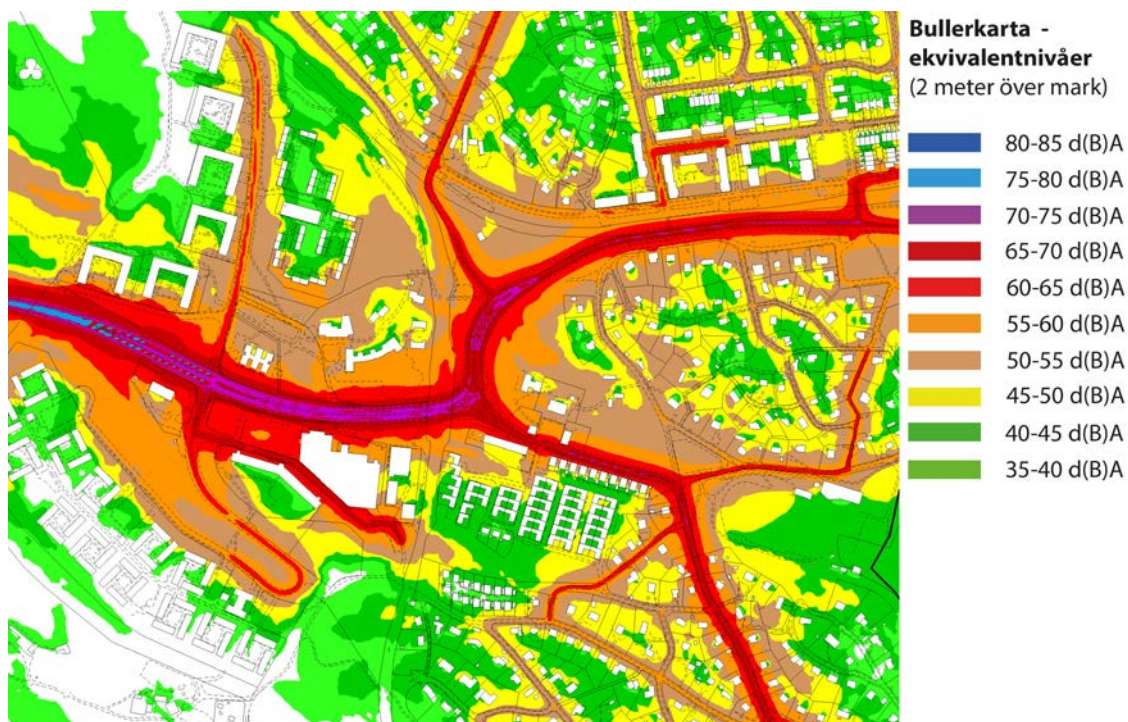
Saltsjöbadsleden och Stockholmsvägen är klassade som sekundära transportleder för farligt gods. Troligen beror det på de transporter av drivmedel som körs till bensinstationen vid centrum och den sjömack som ligger vid Hotellviken. De primära transportlederna bildar ett huvudvägnät som så långt det är möjligt ska användas för farligt godstransporter. Från dessa går sedan sekundära transportleder avsedda för lokala transporter. För båda dessa finns rekommendationer om på vilket avstånd bebyggelse kan placeras. När det gäller de sekundära transportlederna bör en riskanalys göras för att studera de lokala förhållandena och eventuella behov av skyddsavstånd till ny bebyggelse.

### Buller

I Boverkets skrift "Buller i planeringen" (Allmänna råd 2008:1) anges värden för vilka bullernivåer som accepteras inomhus och utomhus. Riktvärdena symboliserar den kvalitet på ljudnivån som riksdag och regering har satt upp som långsiktigt mål:

- 30 d(B)A dygnsekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 d(B)A maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 d(B)A ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 d(B)A maximal ljudnivå utomhus på uteplats

I vissa fall kan dock avsteg från huvudregeln motiveras - bland annat i de centrala delarna av tätorter med bebyggelse av stadskaraktär och i kollektivtrafiknära lägen.



Ovanstående karta visar bullersituationen från vägtrafiken i programområdet år 2007/2008. (Bullret från Saltsjöbanan finns inte med på denna karta.) Det är framförallt den större Saltsjöbadsleden som orsakar buller över gränsvärdena. Saltsjöbadens centrum omfattas både av situationen ”central del av tätort” liksom ”kollektivtrafiknära läge” varför avstegsfall från huvudregeln bör kunna komma i beaktande. Bullersituationen kommer att utredas vidare i programarbetet.

### Service

I Saltsjöbaden centrum finns både dagligvaruhandel, detaljhandel, restauranger, apotek, systembolag, vårdcentral, bibliotek, folk tandvård med mera. Vid centrum finns också en bensinstation liksom en förskola och en låg- och mellanstadieskola. I relativ närhet till centrum finns även en idrottsplats och badanläggning.

## 4.2 Miljöbedömning för program

I programmet ska en översiktlig hållbarhetsbedömning göras. Programmet bör ge indikationer på områden där det kan bli aktuellt med betydande miljöpåverkan. Dessutom bör folkhälsoperspektivet och de ekonomiska hållbarhetsaspekterna belysas. Först vid detaljplaneringen görs en bedömning om betydande miljöpåverkan.

## 4.3 Programarbetets bedrivande

Programarbetet kommer att bedrivas av en projektgrupp med representanter för olika sakområden i kommunen. Styrgrupp för projektet är styrgruppen för stadsbyggnadsprojekt. Kommunen ansvarar för framtagandet av detaljplaneprogrammet men de privata fastighetsägarna och bostadsrättsföreningarna är viktiga aktörer i arbetet. Även andra aktörer såsom SL och olika verksamhetsutövare är viktiga deltagare i arbetet. Tanken är därför att hålla en tidig dialog med berörda parter.

Projektledare är Lena Nordenlöw på planenheten och delprojektledare för exploateringsenheten är Hannah Linngård. Projektgruppen består av följande personer/kompetenser:

Kompetens:	Enhet:	Namn:
Projektledare, planarkitekt	Planenheten	Lena Nordenlöw
Delprojektledare, exploateringsingenjör	Exploateringsenheten	Hannah Linngård
Översiktsplanerare	Planenheten	
Trafikplanerare	Trafikenheten	
Landskapsarkitekt	Park- och naturenheten	
Miljöutredare	Miljöenheten	
VA- och renhållningsfrågor	VA- och avfallsenheten	
Kommunikatör	Staben	

Utredningar som kan komma att behöva göras är:

- Riskanalys (bensinstationen, sekundär transportled farligt gods)
- Trafikutredning (flöden, utformning av stadsgata, parkering)
- Bullerutredning (bostäder i anslutning till trafikbuller)
- Dagvattenutredning (det finns en stor andel hårdgjorda ytor kring centrum)



Naturvärdesinventering (alla grönytor)  
Antikvarisk bedömning (kulturmiljövärden)  
Barnkonsekvensanalys (i och i närheten av området finns tre förskolor och en skola)  
Handelsutredning (förutsättningarna för handeln i Saltsjöbadens centrum).

#### 4.4 Delprojekt genomförande

Programarbetet i sig innehåller inga genomförandemoment utan endast förberedelser för genomförande. Programmet ska utgöra en grund för start av detaljpanelläggning för hela eller delar av programområdet och kommer att utmynna i flera nya detaljplaner.

### 5 Ekonomi

En enkel projektkalkyl har upprättats för projektet. Kostnaderna bedöms bli cirka 4,5 miljoner kronor för programarbete inklusive utredningar och dialog. (Personalkostnader cirka 2,5 miljoner kronor och 1,5 miljoner kronor för de olika utredningarna liksom 0,5 miljoner kronor för 3D-dialog.) Kommunen äger en hel del mark i området som kommer att kunna exploateras genom arbetet. I dagsläget är det svårt att säga något om antalet tillkommande bostäder. Programarbetet tros leda fram till flera detaljplaner.

En överenskommelse behöver träffas med fastighetsägaren till Saltsjöbadens centrum för att reglera kostnaderna för programarbetet och för att hitta en gemensam målbild som alla aktörer kan jobba mot att förverkliga. Golden Saltsjöbaden, som äger centrum, är i dock nuläget på väg att sälja fastigheten.

### 6 Preliminär tidplan

En preliminär tidplan för projektet:

Tillstyrkan Start-PM MSN	Kvartal 1, 2014
Beslut Start-PM KSSU	Kvartal 1/kvartal 2, 2014
Utredningar klara	Kvartal 4, 2014
Programskrivande	Kvartal 1, 2015
Samråd detaljplaneprogram	Kvartal 2/kvartal 3, 2015
Samrådsredogörelse och revidering av programmet	Kvartal 3/kvartal 4, 2015
Tillstyrkan detaljplaneprogram MSN	Kvartal 1/kvartal 2, 2016
Antagande detaljplaneprogram KS	Kvartal 3, 2016

---

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig  
Planchef

Hannah Linngård  
Delprojektledare/exploateringsingenjör

Lena Nordenlöw  
Projektledare/planarkitekt

## **Detaljplan för Studentbostäder i Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43**

Yttrande under samråd

### **Förslag till beslut**

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

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

### **Sammanfattning**

Syftet med planförslaget är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder samt att bevara lekplats och bollplan och förbättra tillgängligheten till dessa.

Området är bebyggt med en gångväg, bollplan, lekplats och en transformatorstation. Marken är kuperad och består till stor del av berg. Inom planområdet föreslås ett punkthus i 16 våningar och fyra lamellhus i fyra till sex våningar. Tre av lamellhusen placeras i naturmark och formar sig kring en bostadsgård. Det fjärde lamellhuset förläggs intill Alphyddevägen på dess norra sida. Punkthuset placeras också intill Alphyddevägen, nära den befintliga vändplatsen. Kommunen ska enligt optionsavtalet upplåta de fastigheter som bildas till respektive exploatör med tomträtt efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under andra kvartalet 2015, under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.



Kommunen bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats, till exempel ny gångväg, belysning, bänkar samt att upprätta förbindelsepunkt för VA. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

## Ärendet

Beslut om att ställa ut detaljplanen för studentbostäder Alphyddan på samråd togs av planchefen genom delegationsbeslut för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av punkt S30. Samrådet pågår från 3 mars 2014 t.o.m. 31 mars 2014.

Kommunstyrelsen gav den 28 maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. Syftet med inbjudan var att få till stånd studentbostäder och/eller ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Nacka kommun. De nya bostäderna skulle även vara exempel på miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4).

Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

Planområdet innefattas av fastigheten Sicklaön 80:43 och del av 40:11. Planområdet är kuperat och det huvudsakliga området för ny exploatering är en kuperad bostadsnära grönyta med en mindre bollplan och lekplats, barr- och lövträd samt berg i dagen. Området är omgivet av bostadsbebyggelse med hus upp till 16 våningar och gränsar mot Alphydevägen i söder samt Värmdöleden och Södra Länken i norr. Mot Värmdöleden i norr stupar berget brant nedåt, men även mot söder finns stora nivåskillnader, med en bergsplåt som är belägen cirka 8 meter över Alphydevägen. Från Alphydevägen går en gångväg med mycket branta partier upp till bollplanen och lekparken. Kommunalt VA finns i närheten till planområdet i Alphydevägen. Planområdet ligger nära Sickla köp kvarter som har ett brett utbud av dagligvaru- och detaljhandel.

Parkeringssituationen i Alphyddan är idag ansträngd. Idag finns kantstensparkering längs Alphydevägens båda sidor (allmän parkering), parkeringsgarage för en av bostadsrättsföreningarna, en mindre markparkering i områdets västra del samt cirka 50 parkeringsplatser på ett garagetak vid Värmdövägen som hyrs ut av ett företag. I stadsplan 14 från 1959 över området skulle gårdarna mellan husen iordningsställas för parkering, vilket inte skedde. För att täcka resterande behov av 150 platser föreslogs ett parkeringsutrymme omedelbart väster om infarten till området, det vill säga där det privata bilförsäljnings-/parkeringsgaraget idag står intill Värmdövägen. Tanken var att vid ett framtida behov av ytterligare uppställningsplatser kunde detta utrymme överbyggas i två plan samt kompletteras med parkering på taket. På lokalgatan skulle endast tillfällig





parkerings tillåtas förutom i vändplatsen där 18 bilar borde ha kunnat erbjudas korttidsuppställning. Delar av detaljplanen avseende området för bebyggelsen högst upp på Alphyddevägen ändrades år 1964 av stadsplan 31. Kraven på utrymme för lekplatser på kvartersmark hade kommit att utökas och för att kunna få statliga lån för att bygga klart bostäderna behövdes en plan där kvartersmarken var fri från parkeringar, vilket resulterade i att garaget längst upp på Alphyddevägen tillkom. Parkeringsproblematiken i Alphyddan beror dels på att området för garageändamål intill Värmdövägen ägs av en privat företagare och inte av de boende i Alphyddan, dels på att de parkeringsplatser som skulle anordnas på gårdarna mellan bostadsbebyggelsen aldrig byggdes.

Inom planområdet föreslås ett punkthus och fyra lamellhus. Punkthuset är 16 våningar högt med 122 lägenheter om cirka 25 kvadratmeter per lägenhet och är placerat närmast vändplanen vid Alphyddevägen. Tre lamellhus är fyra våningar höga med cirka 79 lägenheter om cirka 28 kvadratmeter och placerade på naturområdets lägre partier. Ett lamellhus med fem till sex våningar med 47 lägenheter om cirka 28 kvadratmeter är placerat längs Alphyddevägen. Sammanlagt innehåller förslaget därmed 248 lägenheter, varav samtliga föreslås vara studentbostäder. Byggnadernas utformning och placering är anpassade till den kuperade terrängen, bollplan, lekplats och för att spara grönytor. Kommunen ska enligt start-pm och förslaget optionsavtal (behandlat av Kommunstyrelsen 2014-03-03 och skickat till Kommunfullmäktige för beslut 2014-03-17) upplåta de fastigheter som bildas till SBC Bo AB respektive Hyris AB med tomträtt när detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Synpunkter och förslag**

### **Översiktsplan**

Planförslaget är förenligt med Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka", antagen 2012, som anger att målet är en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Planområdet ingår i beteckning "Bt" som betyder tät stadsbebyggelse. Bebyggelsen på Alphyddan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och utpekas i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 (sid. 242 ff).

### **Bostäder**

Planområdet bedöms omfatta cirka 250 lägenheter.

### **Kommunal mark**

Planområdet berör den kommunala fastigheten Sicklaön 40:11 och Sicklaön 80:43. Planområdet består av naturmark, en gångväg, en mindre bollplan, lekplats och en transformatorstation som tillhör Nacka Energi. Den kommunala marken ska bebyggas med cirka 250 studentlägenheter och upplåts med tomträtt till byggherrarna. Transformatorstationen planeras byggas in i ett av bostadshusen längs Alphyddevägen. Ett lägsta schaktdjup är angivet med hänsyn till den planerade östliga förbindelsen i berget under bebyggelsen.

## **Kommunal ekonomi**

### **Gångväg och övriga allmänna anläggningar**

Inom planområdet kommer nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap att byggas. Kostnaden för allmänna anläggningar såsom gångväg, lekplats, belysning etcetera inom området beräknas till cirka 3,3 miljoner kronor, vilket finansieras av kommunen.

**Netto väg och övriga allmänna anläggningar: -3,3 miljoner kronor.**

### **Planläggning**

Kommunen har i optionsavtalet avtalat med exploatörerna om att kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och att exploatörerna betalar nödvändiga utredningar. Intäkt för nödvändiga utredningar som beställs av kommunen beräknas till cirka 180 000 kronor.

**Netto planläggningskostnad: ca -2,1 miljoner kronor.**

### **Vatten och avlopp(VA)**

Området byggs ut med självfall. Förväntad kostnad för utbyggnad av distributionsledning beräknas till cirka 2,5 miljoner kronor. Intäkter enligt VA-taxan för 2014 ger cirka 10,5 miljoner kronor från planområdets fastigheter som ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

**Netto VA: ca 8,0 miljoner kronor.**

### **Mark**

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och kommer efter laga kraft vunnen detaljplan att bilda två nya fastigheter som upplåts med tomträtt. Tomträtten kommer att ge en årlig inkomst på cirka 0,9 miljoner kronor.

**Netto tomträttsupplåtelse: ca 0,9 miljoner kronor per år**

### **Summering**

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på ca 2,6 miljoner kronor** samt en årlig inkomst på **ca 0,9 miljoner kronor**.

## **Genomförandefrågor**

### **Genomförande**

Optionsavtal mellan kommunen och exploatörerna har upprättats och behandlas av kommunfullmäktige den 17 mars 2014. Ett markanvisningsavtal ska träffas mellan kommunen och respektive exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Ett tomträttsavtal bifogas till markanvisningsavtalet som bilaga och tecknas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 40:11 upprättas över ny fastighet som upplåts med tomträtt för att säkerställa allmänhetens tillträde till park- och naturområdet samt rätt för kommunen att använda vägen för tillfart till området för drift och underhåll. Frågan kommer även att regleras i tomträttsavtalet.



### **Parkering**

För att inte förvärra parkeringssituationen i området ska studentbostäderna uppfylla parkeringstal på 0,15 platser/lägenhet för bilar och 1 plats/lägenhet för cyklar. Parkeringar är anordnade i huvudsak i garage under husen längs Alphyddevägen. Ett mindre antal parkeringsplatser är förlagda som markparkering intill punkthuset samt vid gården på höjden. Parkeringsplatserna kommer att tillhöra studentbostäderna och kommer inte att utgöra allmän parkering. Möjlighet till uthyrning av platser till andra boende i Alphyddan bör studeras, om behovet av parkeringsplatser för studenterna är lägre än angivet parkeringstal. Cykelparkering anordnas i byggnadernas bottenplan eller på bostadsgård. Att anlägga den föreslagna parkeringen längs med Svindersviksvägen ingår inte i stadsbyggnadsprojektet. Frågan bör behandlas vidare av tekniska nämnden i samband med parkeringsutredning för hela västra Sicklaön. Vid detaljpanelläggning av fastighet Sicklaön 88:1 där det privata parkeringsgaraget är beläget, bör parkeringsplatser för boende i Alphyddan behandlas och om möjligt säkerställas. Området ingår i programmet för Planiaområdet.

### **Parkanläggningar och grönytor**

Den gångväg som finns idag inom planområdet kommer att ersättas med en väg med trottoar som ansluter till den föreslagna bebyggelsen på höjden, därefter kommer en ny gångväg anläggas till den befintliga bollplanen och lekplatsen med en lutning på 1:10. Området är kuperat och består till stora delar av berg, vilket gör att det svårt att uppskatta kostnaden för gångvägen. En förprojektering och kostnadskalkyl av gångvägen kommer att tas fram till granskning av detaljplanen, vilken även ska innehålla ett alternativt läge för gångvägen.

Parksoffor avses att placeras utmed trottoar och gångväg med cirka 50 meters mellanrum. Tomträttsinnehavaren ansvarar för drift och underhåll av väg, trottoar och parksoffor på kvartersmark. Den befintliga bollplanen och lekplatsen på höjden sparas och förbättras med belysning. En mindre lekplats försvinner när området bebyggs, vilket kompenseras genom att den befintliga lekplatsen på höjden förbättras i mindre utsträckning. Vissa lekredskap kan behöva flyttas beroende på var den nya gångvägen hamnar. Ett antal träd kommer att behöva fällas när området bebyggs. Några av dessa kommer att placeras ut i terrängen då de är viktiga för den biologiska mångfalden även om de är fällda. Befintliga fallskyddsstängsel mot branter ses över och kompletteras.

Mark- och exploateringsenheten

.....  
 Ulf Crichton  
 Mark- och exploateringschef

.....  
 Sara Bolander  
 Projektledare





## Bilagor

- Bilaga 1. Detaljplanekarta
- Bilaga 2. Ärendeöversikt
- Bilaga 3. Rapport grunddata inklusive 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

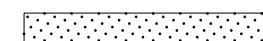
#### Allmänna platser

	LOKALGATA	Lokaltrafik
	PARK	Park

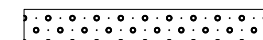
#### Kvartersmark

	B	Bostäder
--	---	----------

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Mark där byggnad inte får uppföras. Stödmur, plank och parkering samt mindre skärmtak får anordnas.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag.

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

#### Mark och vegetation



Träd får ej fällas. Marklov för markerade träd får ges om det finns särskilda skäl. Se planbeskrivning s 11.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning



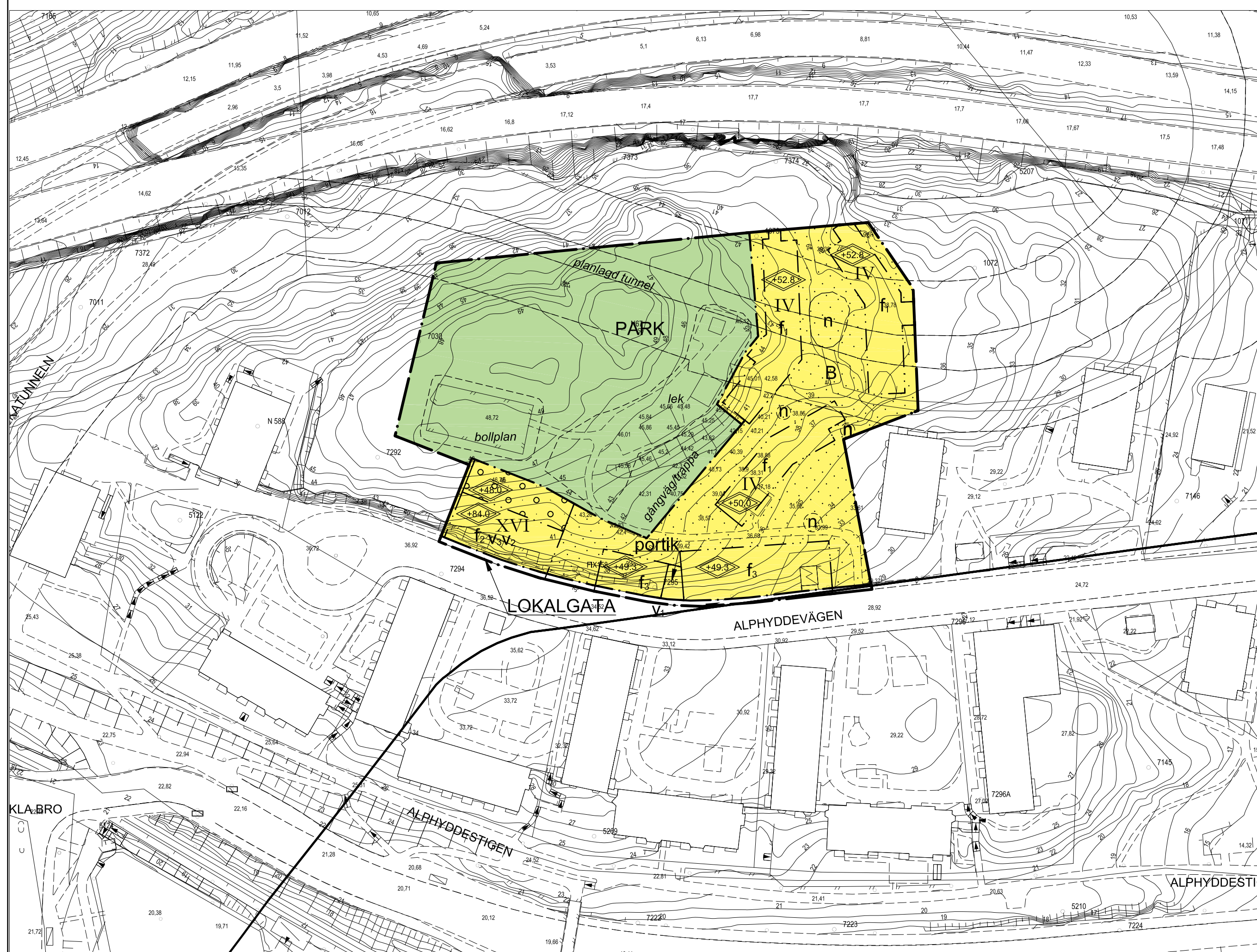
Högsta nockhöjd i meter över nollplanet



Högsta antal våningar



Mindre byggnadsdelar som balkong och burspråk får uppföras med en minsta fri höjd av 3,5 m.



$v_2$	Översta våningen ska vara indragen från samtliga väderstreck och våningens BTA får uppta högst 70 % av underliggande vånings BTA. I översta (indragna) våningen ska gemensamhetslokal inredas, bostad får inte inredas.
$v_3$	Tak ska utföras med en horisontell takprofil dvs. teknikutrymmen mm ska inrymmas under taket. Endast mindre byggnadsdelar får sticka upp. Se planbeskrivning s. 7-8.
portik	Inom med portik betecknat område ska en portik anordnas för gångtrafik med en lägsta höjd på 3 m.
<b>Utseende</b>	
$f_1$	Färgsättning ska anpassas till omgivande natur och vara dov med påtaglig svärthetsgrad. Fasader i trä. Se planbeskrivning s 9-10.
$f_2$	Fasad mot norr utförs i tegel. Denna delas upp i fält med skiftande nyanser. Fasad mot söder utförs med varierande accentfärger. Balkonger mot öst och väst ska vara indragna. Se planbeskrivning s 7-8.
$f_3$	Norra fasaden ska ansluta i utformning till övriga trähus. Övriga fasader ska ansluta i utformning till befintlig bebyggelse.

### Byggnadsteknik

- Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas med fördröjning och infiltration inom respektive fastighet.
- Byggnadernas fasadmateriell, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar, ska utformas med hänsyn till risk i händelse av olycka med farligt gods på väg 222, Värmdöleden.
- Lägsta tillåtna schaktningsdjup är +28 m över nollplanet för schaktning, sprängning, borring eller andra ingrepp.

### STÖRNINGSSKYDD

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

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

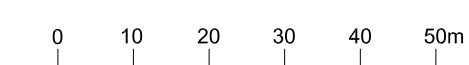
Marklov för markerade träd enligt illustrationslinje får ges om det finns särskilda skäl, t ex risk för liv och/eller egendom, se planbeskrivning s 11.

### ILLUSTRATION

	illustrationslinje
	illustrationstext

## SAMRÅDSHANDLING

Skala 1:1000 (A2)



Detaljplan för  
Studentbostäder Alphyddan  
Del av Sicklaön 40:11 & 80:43  
Nacka Kommun  
Planenheten i februari 2014

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationsplan

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

KFKS 2012/684-214  
Projektnr. 9228

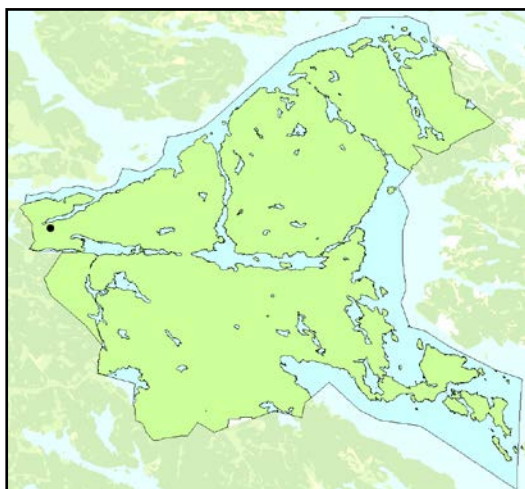
Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000




## Översikt studentbostäder Alphyddan, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-02-13 § 58	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2013-03-25 § 72.	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2014-02-25	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2014-03-18	KSSU	
✓	Optionsavtal, godkännande	2014-03-17	KF	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Markanvisningsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Tomträttsavtal, godkännande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	







**Projekttyp** Markanvisning  
**Projektledare** Sara Bolander, Exploateringsenheten  
**Pågående fas** Detaljplanering, genomförande-  
 förberedelser 

**Beslut startPM** 2012-12-12  
**Startbeslut projekt** 2014-01-31  
**Detaljplan antagen** 2014-12-15  
**Startbeslut genomförande** 2016-04-05  
**Beslut utbyggnadsPM** 2016-04-05  
**Driftöverlämning** 2017-01-31  
**Beslut projektavslut** 2018-09-28



Studentbostäder i Alphyddan.  
 SBC Bo och Hyris blev 2012 utvalda för att bygga studentbostäder efter en intresseanmälan och en detaljplan ska upprättas för att möjliggöra byggnation. Förslagen behöver omarbetas något med avseende på parkering och grönytor.  
 Totalt innehöll de två förslagen 250 lägenheter. Förslaget är omarbetat och innehåller idag ca 240 lägenheter.

**Start-slut** 2012-12-12 - 2019-01-30  
**Byggherre**  
**Kvadratmeter BTA** 9300  
**Totalt antal lägenheter** 240  
**Antal lägenheter per år (År:antal lgh)** 2018: 100  
 2019:140

**Verksamheter - kvadratmeter BTA**  
**Tomtarea kvadratmeter** 7000  
**Nyanlagd gata kvadratmeter**  
**Nyanlagd gata, löpmeter**  
**Gatukostnad andel 1,0:tkr**  
**Nyanlagd park, kvadratmeter** 350  
**Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter**

Totalt (tkr)	Budget	Prognos
Inkomster	0	0
Intäkter	0	0
Utgifter	-6755	-6755
<b>Netto</b>	<b>-6755</b>	<b>-6755</b>

**Lägesrapport** 2014-02-02

Typ	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>			
<b>Kostnad</b>		Projektet begär budget för första gången i samband med T3 2013. Plankostnader 2,1 milj kr, utbyggnad park 3,3 milj kr, utbyggnad VA 1,0 milj kr, fastighetsbildningsåtgärder 0,3 milj kr.	Ny budget begärs i samband med T3 2013. Även intäkter för tomträttsavgäld och anslutnings- och bruksavgifter för VA tillkommer. Projektet inväntar optionsavtalet och därefter rapporteras en reviderad budget till T1 2014.

**Produkt** 

**Lägesbeskrivning** Beslut om tidplan och budget för projektet tas i samband med T3 2013. Även intäkter för tomträttsavgäld och anslutnings- och bruksavgifter för VA tillkommer. Hela budgeten finns inte med i dagsläget, då vi inväntar optionsavtalet. En reviderad budget tas upp i T1 när vi vet mer.

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Dnr KFKS 2012/660-214

Projekt nr 9227

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Tvärbanan till Nacka, för fastigheten Sicklaön 40:12 m.fl. på Västra Sicklaön**

Yttrande under granskning

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Tvärbanan till Nacka utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under granskningen, 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 en förlängning av Tvärbanan, från dagens ändhållplats Sickla Udde till Saltsjöbanans Sickla Station, och på så sätt knyta samman de två trafikslagen via en bytespunkt. Syftet är även att avlasta Slussen både under ombyggnadstiden och på lång sikt. Tvärbanan ska bidra till att området kring Fanny Udde och fd Sickla industriområde utvecklas och förändras till en mer sammanhängande och tät stadsdel där arbetsplatser blandas med bostäder och service.

Tvärbanans detaljplan innehåller inga bostäder eller skolor, däremot tillskapas arbetsplatser inom byggrätten för centrumändamål vid Sickla station. De kommunala fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:9 som berörs i planen utgörs av allmän platsmark, huvudsakligen gata. Trafikförvaltningen ansvarar för planering, projektering, upphandling och utförande av samtliga entreprenadarbeten inom planområdet i samverkan med Nacka kommun

Stadsbyggnadsprojektet belastar den kommunala ekonomin med ca 50 miljoner kronor enligt beslutad budget. Kommunen kommer med hög sannolikhet även att få kostnader för tillkommande strategiska ledningsarbeten vid Uddvägen och Sicklavägen som behöver utföras inom projektet. Beslut om tillkommande arbeten och kostnader planeras till Kommunfullmäktige den 16 juni genom ett tillägg till befintligt genomförandeavtal.

Trafikförvaltningen utreder om och hur tidpunkten för driftsättning av Tvärbanan vid årsskiftet 206/2017 påverkas av de tillkommande strategiska ledningsarbetena.





## Ärendet

Beslut om att ställa ut detaljplanen för Tvärbanan på granskning togs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2014-02-12, § 31. Granskningen pågår fr o m 2014-02-27 t o m 2014-03-28.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förlängning av Tvärbanan, från dagens ändhållplats Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Saltsjöbanans Sickla Station och på så sätt knyta samman de två trafikslagen via en bytespunkt. Därmed kan kopplingarna och rörelsemönstren mellan Sickla, Hammarby sjöstad och omkringliggande stadsdelar stärkas och förbättras. Syftet är även att avlasta Slussen både under ombyggnadstiden 2014-2022 och på lång sikt. Tvärbanan ska bidra till att området kring Fanny Udde och f.d. Sickla industriområde utvecklas och förändras från ett slutet verksamhetsområde till en mer sammanhängande och tät stadsdel där arbetsplatser blandas med bostäder och service, i enlighet med översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012).

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar spårområde, gatumark, hållplats samt angränsande ytor. Det nya spårområdet utgör en sträcka om ca 675 m, varav ca 580 m är inom Nacka kommun. Spåret leds i plankorsning från kommungränsen mot Stockholm över Sicklavägen, går norrut längs Uddvägen. Från Uddvägens slut leds spårvägen i ett betongtråg österut längs med Värmdövägens södra sida. Spåren korsar planskilt under Sickla Industriväg intill Sickla Bro. En ny ändhållplats anläggs intill Saltsjöbanans befintliga Sickla station.

Genom att koppla samman Tvärbanan med Saltsjöbanan skapas nya attraktiva resealternativ och kollektivtrafikens kapacitet och attraktivitet ökar både i Nacka, i Stockholm och i regionen. Möjligheten till smidig omstigning mellan Tvärbanan, Saltsjöbanan och ostsektorns busstrafik öppnar för nya resanderelationer mellan Nacka/Värmdö och Stockholms söderort. Enligt Stomnätsstrategin är detta ett viktigt stråk för arbetspendling, där andelen biltrafikanter idag är hög.

Området för Tvärbanans förlängning berörs av flera pågående projekt och planprocesser. Detaljplanen utformas med hänsyn tagen till dessa för att uppnå en sammanhängande och fungerande stadsdel. I stort sett hela planområdet regleras till allmän platsmark för lokaltrafik med spårtrafik. Den kvartersmark som berörs söder om Sickla station får liksom Sickla köpkvarter användning C för område för centrumändamål etc. Även en mindre markremsa mellan Uddvägen och Sicklaön 83:32 blir kvartersmark för att säkra lastinfart till bebyggelsen på Sicklaön 83:32.

Under våren 2013 har kommunen tillsammans med Trafikförvaltningen (tidigare SL) tagit fram ett genomförandeavtal som reglerar parternas ansvar för kostnader och utförande under planerings- och genomförandefasen. Genomförandeavtalet utgör underlag till landstingets trafiknämnd som fattade beslut om genomförande av förlängningen av Tvärbanan till Sickla Station den 18 juni 2013, vilket i sin tur godkändes av

Landstingsfullmäktige den 17 september 2013. Nacka kommun beslutade om avtalet i kommunstyrelsen den 22 april 2013 och godkändes av kommunfullmäktig den 17 juni 2013. Ett justerat avtal beslutades i kommunfullmäktige 16 december 2013. Kommunen bidrar med kostnader för att upprätta en detaljplan, tar på sig ansvaret för att lösa markåtkomst och bidrar med finansiering till kommande kommunala anläggningar som berörs.

## Synpunkter och förslag

### Översiktsplan/Detaljplaneprogram

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

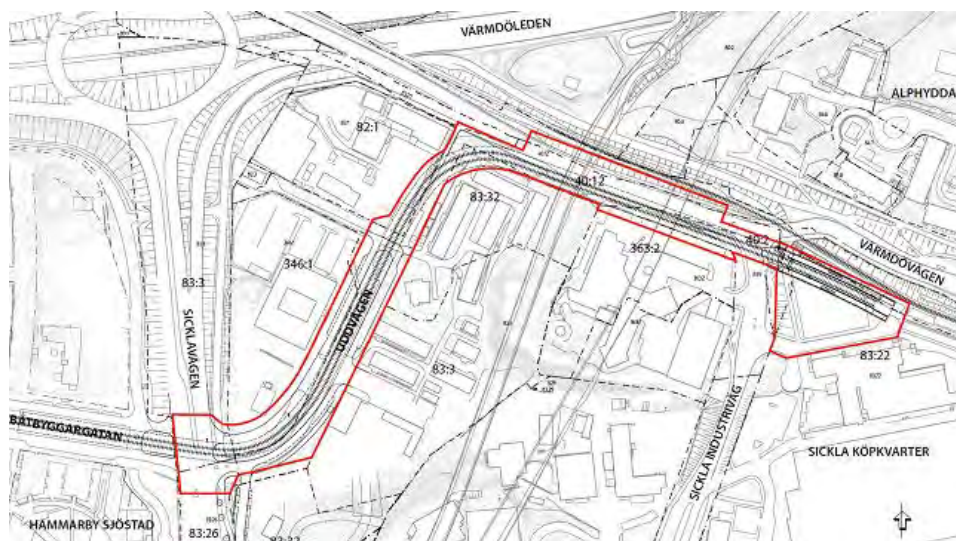
### Bostäder

Planområdet innehåller inga bostäder.

### Arbetsplatser

Inom planområdet direkt söder om Sickla station, på fastigheten Sicklaön 83:22, finns en byggrätt för Atrium Ljungberg AB. Byggrätten är avsedd för centrumändamål, t ex kultur, kontor, butik, restaurang, utbildning m m. Byggrätten omfattar ca 8 000 kvm BTA och uppskattas kunna skapa ca 350 kontorsarbetsplatser. Antalet arbetsplatser avgörs dock utifrån vilken/vilka verksamheter som slutligen planeras för byggnaden.

Byggrätten finns sedan tidigare för kontor/service i gällande detaljplan för Sickla köp kvarter (DP 451) med en genomförandetid till 2018. Delar av den utnyttjade byggrätten i detaljplanen för Sickla köp kvarter påverkas av det nya stationsläget för Tvärbanan vid Sickla station. För att kompensera detta så utökas byggrätten istället västerut och skapar en tydligare fasad mot Sickla Industriväg.



*Spårens sträckning, planområdets ungefärliga avgränsning och angränsande fastigheter*

### Skola

Inom planområdet kommer inga skolor att uppföras.



## Kommunal mark

Stor del av planområdet inryms i fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:9 som är allmän platsmark i Nacka kommuns ägo. Utöver det gör planen intrång på ett antal privata fastigheter där markinlösen blir nödvändigt för att kunna genomföra detaljplanen.

Avtal ska tecknas mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen som ger landstinget rätt att disponera kommunens mark för spårtrafik inom planområdet.

## Kommunal ekonomi

Ett genomförandavtal mellan Trafikförvaltningen och Nacka kommun är beslutat och reglerar parternas ansvar för kostnader och utförande under planerings- och genomförandefasen. Nacka kommuns kostnader i samband med utbyggnad av Tvärbanan avser framför allt kommunala anläggningar som utförs inom samma entreprenad som Tvärbanan.

Stadsbyggnadsprojekt Tvärbanan belastar den kommunala ekonomin med ca 50 miljoner kronor enligt beslutad budget. Kostnaderna är fördelade enligt följande:

- Kostnad för ombyggnad av Uddvägen med gång- och cykelvägar, takpris 20 000 tkr
- 50% av kostnaden för ledningsomläggning, takpris 20 000 tkr
- Ansvar och kostnad för detaljplan, ca 1 500 tkr
- Ansvar och kostnad för markåtkomst, inkl etableringsytor och arbetsområden under utbyggnadstiden, uppskattat till 7 000 tkr
- Kostnad för kommunens administrativa tid under projektet, ca 1 500 tkr

Kommunen kommer med hög sannolikhet även att få kostnader för tillkommande strategiska ledningsarbeten vid Uddvägen och Sicklavägen som behöver utföras inom projektet. Beslut om tillkommande arbeten och kostnader planeras till Kommunfullmäktige den 16 juni genom ett tillägg till befintligt genomförandavtal.

Projektets budget, exkl eventuellt tillkommande kostnader för strategiska ledningsarbeten, framgår av bilaga 4. Kostnaderna för detaljplan, markåtkomst och administrativ tid är uppskattade kostnader och kan komma att förändras.

## Genomförandefrågor

Trafikförvaltningen ansvarar för planering, projektering, upphandling och utförande av samtliga entreprenadarbeten inom planområdet i samverkan med Nacka kommun och enligt upprättat genomförandavtal mellan parterna. Undantag är utbyggnad av bygggrätten inom fastigheten Sicklaön 83:22 som kommer att ske senare och ansvaras av fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB.

I entreprenadarbetena ingår utbyggnaden av Tvärbanan, ombyggnad av Uddvägen inklusive ny gång- och cykelbana samt ombyggnadsåtgärder av andra kommunala anläggningar som påverkas av Tvärbanan. Att alla arbeten utförs inom samma projekt är en viktig förutsättning i projektet utifrån tid, ekonomi och samordning.





I samband med detaljplanearbetet för Tvärbanan till Nacka och pågående planläggning av kvarteret Lugnet III i Hammarby sjöstad, Stockholm stad, där Stockholm Vatten är sakägare i båda detaljplanerna, så har det blivit tydligt att strategiska ledningsarbeten i korsningen Uddvägen/Sicklavägen/Båtbyggargatan måste utföras innan spåren byggs för Tvärbanan. Nu planeras det för att Trafikförvaltningen ska ta med tillkommande ledningsarbeten i samma entreprenad som för Tvärbanan. Kommunen beställer själv projekteringen av ledningsarbetena. Trafikförvaltningen utreder om och hur tidpunkten för driftsättning av Tvärbanan vid årsskiftet 2016/2017 påverkas av de tillkommande strategiska ledningsarbetena.

Entreprenadarbetena fordrar geotekniska insatser i form av schakt, utfyllnad och grundförstärkningar längs delar av planområdet. Uddvägen måste byggas om på grund av dåliga markförhållanden som har gjort att vägen har sjunkit. I samband med ombyggnaden flyttas Uddvägens anslutning mot Sicklavägen norrut för att möta Båtbyggargatan.

Utbyggnad av Tvärbanan inklusive ombyggnad av Uddvägen kommer att kräva omläggning och/eller flytt av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Även andra ledningar som finns inom området kommer att beröras och behöver sannolikt flyttas eller skyddas. Stor hänsyn behöver tas till ledningarna i samband med entreprenadarbetena och hantering av samtliga ledningstyper kommer att beaktas i kommande detaljprojektering. Trafikförvaltningen ansvarar för de provisorier som är nödvändiga för att kunna utföra entreprenadarbeten.

Trafikförvaltningen ansvarar även för provisoriska trafikanläggningar som är nödvändiga för att kunna utföra entreprenadarbetena och för att störningar för trafik och kollektivtrafik minimeras under utbyggnadstiden. Sickla industriväg kommer att behöva stängas av under en del av utbyggnadstiden samt ha begränsad framkomlighet periodvis. Sicklavägen, Värmdövägen och Uddvägen kommer också att ha begränsad framkomlighet under delar av byggtiden. Gång- och cykelvägen längs Värmdövägen kan behöva stängas av under utbyggnaden av tråget. Trafikavstängning på Saltsjöbanan kommer att krävas periodvis under byggtiden och Saltsjöbanans tåg kommer periodvis inte att kunna stanna vid Sickla station.

I närheten av planområdet för Tvärbanan pågår flera andra projekt; några i planeringsfasen, andra i utbyggnadsfasen, där samordning måste ske. Det avser projekt inom både Nacka kommun och Stockholm stad.

## Mark- och exploateringsenheten

.....  
*Ulf Crichton*

.....  
*Christina Gerremo*



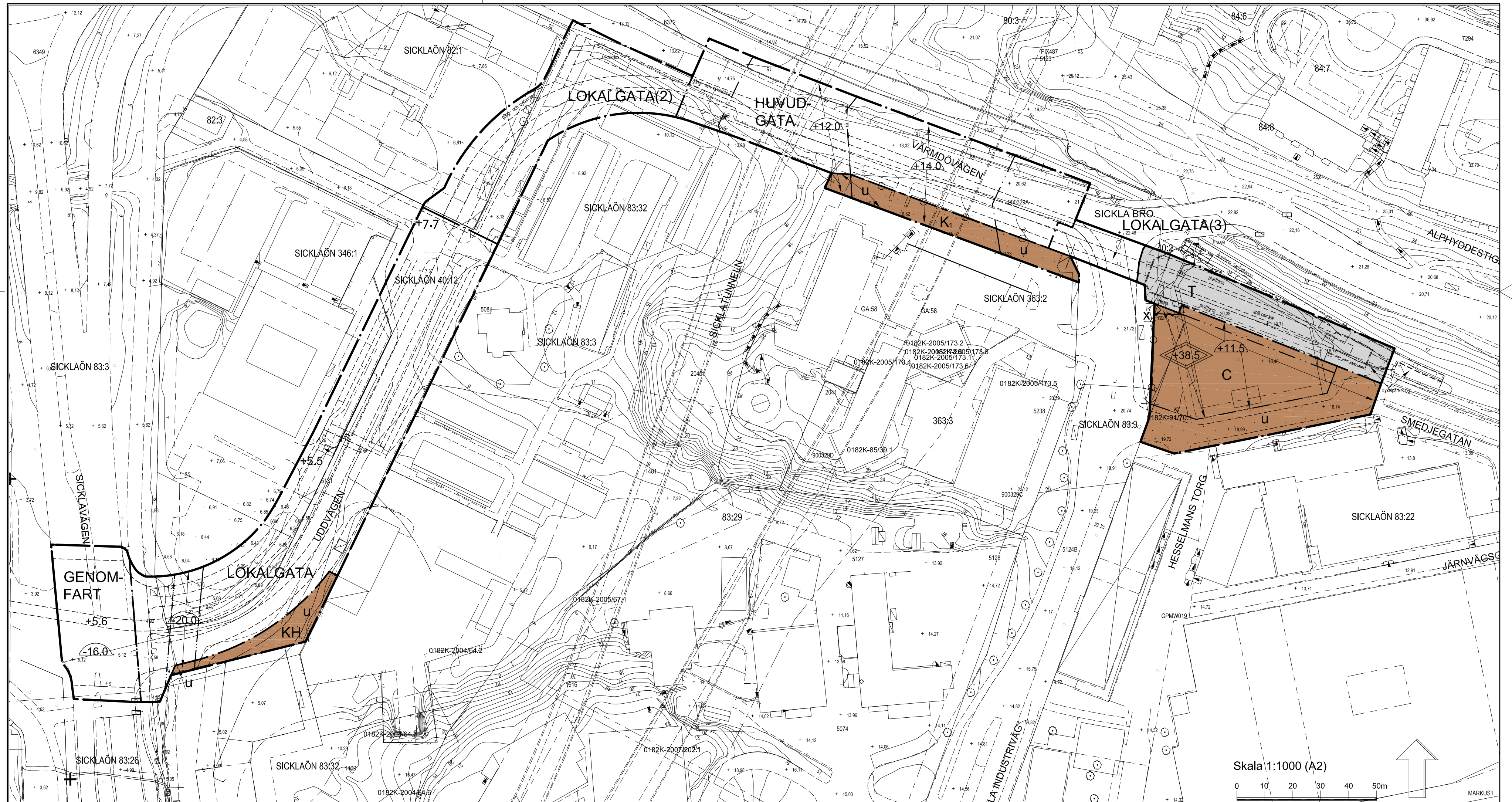
Mark- och exploateringschef

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

GENOMFART	Genomfartstrafik och spårtrafik
HUVUDGATA	Trafik mellan områden och spårtrafik.
LOKALGATA	Allmän lokalgata för fordons- och spårtrafik.
LOKALGATA(2)	Allmän lokalgata för gång-, cykel- och spårtrafik.
LOKALGATA(3)	Allmän lokalgata för fordonstrafik, får underbyggas med spårväg.

#### Kvartersmark

C	Område för centrumändamål, exempelvis kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning, stationsändamål mm.
KH	Kontor, handel, restaurang, utställningslokal mm.
K	Hotell
T	Område för spår och stationsändamål.

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet  
Avväkningskydd fordras på Värmdövägens södra sida mot Tvärbanan

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
u	Marken skall vara tillgänglig för trappa för allmän gångtrafik till en fri höjd på 3 meter
x	

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

##### Utfart

Körbar utfart får inte anordnas

##### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Utformning

+38.5

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Över angiven höjd får endast mindre byggnadsdelar som hissmaskinrum, master mm. anläggas.

##### Byggnadsteknik

+00.0

Lägst schaktningsnivå i meter över nollplanet

##### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### ILLUSTRATION

##### Illustrationslinjer

Illustrationslinje

Illustrationstext

## Detaljplan för Tvärbanan Sicklaön 40:12 m.fl. Nacka Kommun

Planenheten i februari 2014  
Planen är upprättad enligt PBL (2010:900)

## GRANSKNINGSHANDLING

Andreas Totschnig  
Planchef

Christian Rydberg  
Planarkitekt

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning

KFKS 2012/660-214  
Projektnr. 9227

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



## ÄRENDEÖVERSIKT – PROJEKT 9227 TVÄRBANAN TILL NACKA

### Tvärbanan till Nacka, kommunala beslut och planområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-01-23 § 7	MSN	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-01-22 § 4	KSSU	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2013-02-11 § 43	KS	Antagande
✓	Information inför samråd	2013-04-17	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2013-05-22	Planchef	Delegationsbeslut (Samrådstid 2013-10-09 t o m 2013-11-11)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2013-11-05	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2014-02-12 § 31	MSN	Granskningstid 2014-02-27 t o m 2014-03-28
✓	Detaljplan, granskning, yttrande		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Tvärbanans läge i förhållande till Nacka i helhet



Flygfoto över planområdet

## BILAGA 3

## Tvärbanan till Nacka, projekt 9227



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




<b>Projekttyp</b>	Infrastrukturinvestering
<b>Projektledare</b>	Christina Gerremo, Exploateringsenheten
<b>Pågående fas</b>	Projektplanering 
<b>Beslut startPM</b>	2013-02-11
<b>Startbeslut projekt</b>	2013-04-15
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-06-30
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-07-01
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2014-07-01
<b>Driftöverlämning</b>	2016-12-31
<b>Beslut projektavslut</b>	2017-12-31

Landstingets trafiknämnd tog den 18 juni 2013 ett genomförandebeslut gällande förlängning av tvärbanan till Sickla station i Nacka. Ett genomförandeavtal är upprättat mellan Trafikförvaltningen (SL) och Nacka kommun som reglerar ansvar för kostnader och utförande. Syftet med projektet är att möjliggöra en förlängning av Tvärbanan, från dagens ändhållplats Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Saltsjöbanans Sickla station. Tvärbanan ska tillföra nya attraktiva resealternativ i kollektivtrafiken liksom avlasta Slussen under den planerade ombyggnationen. För detta ändamål behöver Nacka kommun ta fram ett förslag till en ny detaljplan. I samband med utbyggnaden av Tvärbanan ska även Uddvägen byggas om och kompletteras med gång- och cykelbana.

<b>Start-slut</b>	2012-11-26 - 2018-12-16
<b>Byggherre</b>	
<b>Kvadratmeter BTA</b>	0
<b>Totalt antal lägenheter</b>	0
<b>Antal lägenheter per år (År:antal lgh)</b>	
<b>Verksamheter - kvadratmeter BTA</b>	0
<b>Tomtarea kvadratmeter</b>	
<b>Nyanlagd gata kvadratmeter</b>	
<b>Nyanlagd gata, löpmeter</b>	200
<b>Gatukostnad andel 1,0:tkr</b>	
<b>Nyanlagd park, kvadratmeter</b>	
<b>Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter</b>	

<b>Totalt (tkr)</b>		
	<b>Budget</b>	<b>Prognos</b>
Inkomster	0	0
Intäkter	0	0
Utgifter	-49691	-49691
<b>Netto</b>	<b>-49691</b>	<b>-49691</b>

<b>Lägesrapport</b>	2014-03-06
<b>Typ</b>	<b>Status Orsak</b>
<b>Tid</b>	

#### Åtgärd

Nacka kommun arbetar vidare med detaljplan för Tvärbanan, med beräknat antagande juni 2014. Trafikförvaltningen i samarbete med kommunen projekterar redan Tvärbanan och planerar för upphandling av utbyggnaden av Tvärbanan så att byggstart kan ske i oktober 2014. Trafikförvaltning utreder nu om och hur tidpunkten för driftsättning av Tvärbanan påverkas av de tillkommande strategiska ledningsarbetena vid Uddvägen/Sicklavägen/Båtbyggargatan.



Landstingets trafiknämnd tog den 18 juni 2013 beslut om att genomföra förlängning av Tvärbanan till Sickla station i Nacka. Ett genomförandeavtal mellan Trafikförvaltningen (SL) och Nacka kommun är upprättat och detaljplanearbete pågår. Enligt tidplan ska detaljplanen antas av KF 16 juni 2014. Byggstart av Tvärbanan och Uddvägen är planerat till oktober 2014 med sikte på att Tvärbanan tas i drift vid årsskiftet 2016/2017. Eftersom satsningen ska vara till nytta under tiden Slussen byggs om ställs höga tidsmässiga krav på projektet. Med anledning av att strategiska ledningsarbeten vid Uddvägen/Sicklavägen/Båtbyggargatan måste tillföras projektet för att undvika avstängning av Tvärbanan när den är i drift så finns det en risk att tidpunkten för driftsättning av Tvärbanan påverkas.

**Kostnad**



Kostnader för kommunen i stadsbyggnadsprojektet Tvärbanan är ombyggnad av Uddvägen till ett takpris om 20 miljoner kr, bidrag till omläggning av VA-ledningar med ett takpris om 20 miljoner kr samt bidrag med kostnader för att upprätta en detaljplan och ansvaret för att lösa markåtkomsten för den aktuella förlängningen av Tvärbanan, uppskattningsvis 10 miljoner kr. Dessa kostnadsposter framgår av det genomförandeavtal som är upprättat mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen och som är beslutat i KF 2013-06-17 samt justerat i KF 2013-12-16. Avtalet reglerar parternas ansvar för kostnader och utförande under planerings- och genomförandefasen. Notera att kostnaden för markåtkomst och detaljplan är inte angivet med en summa i avtalet, utan 10 miljoner kr är en uppskattad kostnad för dessa åtaganden som kan förändras. De tillkommande strategiska ledningsarbetena vid Uddvägen/Sicklavägen/Båtbyggargatan kommer att medföra ytterligare kostnader i projektet. Bedömning av kostnadens storlek har ännu inte kunnat ske.

Begäran om ny budget kommer att bli aktuellt när kostnaden för de tillkommande strategiska ledningsarbetena har beräknats..

**Produkt**



Nacka kommun tar fram en ny detaljplan för aktuell förlängning av tvärbanan (från Sickla Udde till Saltsjöbanans station) avseende den del som ligger inom kommunen. Den del av Tvärbanan som ligger inom Stockholms kommun har redan stöd i gällande detaljplan. Detaljplanen för Tvärbanan beräknas bli antagen i KF 16 juni 2014.

Granskning av detaljplanen pågår fr o m 27 februari t o m 28 mars 2014. Förhandlingar med markägare sker under 2013 och 2014 gällande markåtkomst och etableringsytor.

### Lägesbeskrivning

Landstingets trafiknämnd beslutade 18 juni 2013 om att genomföra den planerade förlängningen av Tvärbanan till Sickla station i Nacka kommun. Beslutet bygger på att ca 50% av Trafikförvaltningens (tidigare SL) investeringskostnad finansieras via statligt bidrag. Ett genomförandeavtal är upprättat mellan Trafikförvaltningen och Nacka kommun som reglerar ansvar för kostnader och utförande. Beslut om genomförandeavtalet togs i Nacka kommunfullmäktige (KF) 17 juni 2013. Ett justerat avtal beslutades i KF 16 december 2013.

Syftet med projektet är att möjliggöra en förlängning av Tvärbanan, från dagens ändhållplats Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Saltsjöbanans Sickla station i Nacka. Tvärbanan ska tillföra nya attraktiva resealternativ i kollektivtrafiken liksom avlasta Slussen under den planerade ombyggnationen av denna. För detta ändamål behöver Nacka kommun ta fram ett förslag till en ny detaljplan. I samband med utbyggnaden av Tvärbanan ska även Uddvägen byggas om och kompletteras med gång- och cykelbana inom samma entreprenad.

Granskning av detaljplan för Tvärbanan pågår från 27 februari till 28 mars. Enligt tidplan ska detaljplanen antas av KF 16 juni 2014. Planering och projektering för utbyggnad av Tvärbanan pågår. Trafikförvaltningen (SL), Nacka kommun, Stockholm stad och Stockholm Vatten arbetar nu intensivt med att få med strategiska ledningsarbeten vid korsningen Uddvägen/Sicklavägen/Båtbyggargatan som inte är medtagna i det genomförandeavtal som har upprättats. Utredning pågår om det kommer att påverka tidpunkten för driftsättning av Tvärbanan årsskiftet 2016/2017. De tillkommande arbetena kommer att kräva en komplettering till genomförandeavtalet mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen med siktet inställt på beslut om detta i KF 16 juni 2014.

Trafikförvaltningen planerar för en byggstart i oktober 2014. Innan detaljplanen är klar kommer vissa förarbeten att ske under maj- september som inte kräver planstöd. Förarbetena bygger dock på att kommunen kan teckna tidiga avtal med berörda fastighetsägare.

Kommunstyrelsen

## Uppföljning av översiktsplanens strategier 2014

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Enligt Översiktsplanen för Nacka kommun, antagen i juni 2012, ska underlag uppdateras kontinuerligt när ny statistik blir tillgänglig och när nya prognoser och inventeringar görs. En uppdaterad version av översiktsplanens underlag har gjorts i december 2013.

I samband med årsbokslutet ska en uppföljning och redovisning av läget vad gäller översiktsplanens mål och åtgärder göras. De mål som anges i översiktsplanens sex utmaningar och målområden är av så långsiktig karaktär att en uppföljning inte är meningsfull efter den relativt korta tid som översiktsplanen varit giltig. En uppföljning av åtgärderna i översiktsplanens fyra strategier har däremot gjorts och redovisas i bilagt dokument.

### Ärendet

Enligt Översiktsplanen för Nacka kommun, antagen i juni 2012, ska underlag uppdateras kontinuerligt när ny statistik blir tillgänglig och när nya prognoser och inventeringar görs. En årlig avstämning ska göras av det reviderade underlagsmaterialet för att få ett helhetsgrepp om eventuella förändrade förutsättningar.

En uppdaterad version av översiktsplanens underlag har gjorts i december 2013. En ny folkhälsorapport togs fram under 2012, varför kapitlet Folkhälsa har reviderats i sin helhet. Kapitlen Mark- och bebyggelsestruktur, Befolkning och boende, Arbetsplatser och handel, Utbildning och kultur, Social omsorg, Sjöar och kustvatten, Miljöpåverkan och riskfaktorer, Trafik samt Tekniska system har uppdaterats vad gäller statistik och andra nytillkomna sakuppgifter. Inom kapitlen Kulturmiljövård, Idrott, friluftsliv och rekreation samt Naturvård har inga nya sakuppgifter tillkommit. Kapitlet Klimat och energi är till stora delar



inaktuell, men ny statistik håller på att tas fram till det klimatprogram som ska vara färdig under våren 2014. Det har därför inte bedömts som meningsfullt att revidera vissa delar av materialet i december 2013. Några förändringar av redovisade riksintressen har inte skett, vilket innebär att kapitlet Riksintressen enligt miljöbalken är oförändrat. Uppdateringen av översiktsplanens underlag är inte så omfattande att det föranleder några förslag till ändringar i översiktsplanen.

Enligt översiktsplanen ska också en uppföljning och redovisning av läget vad gäller översiktsplanens mål och åtgärder göras samband med årsbokslutet varje år. De mål som anges i översiktsplanens sex utmaningar och målområden är av så långsiktig karaktär att en uppföljning inte är meningsfull efter den relativt korta tid som översiktsplanen varit giltig. En uppföljning av åtgärderna i översiktsplanens fyra strategier har däremot gjorts och redovisas i bilagt dokument. De föreslagna åtgärder som redovisats i slutet på varje strategi har kommenterats. I de fall andra betydande åtgärder eller aktiviteter utförts inom respektive strategi redovisas även de.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Denna uppföljning har i sig inga ekonomiska konsekvenser.

## **Bilagor**

Översiktsplanens underlag, uppdaterat december 2013

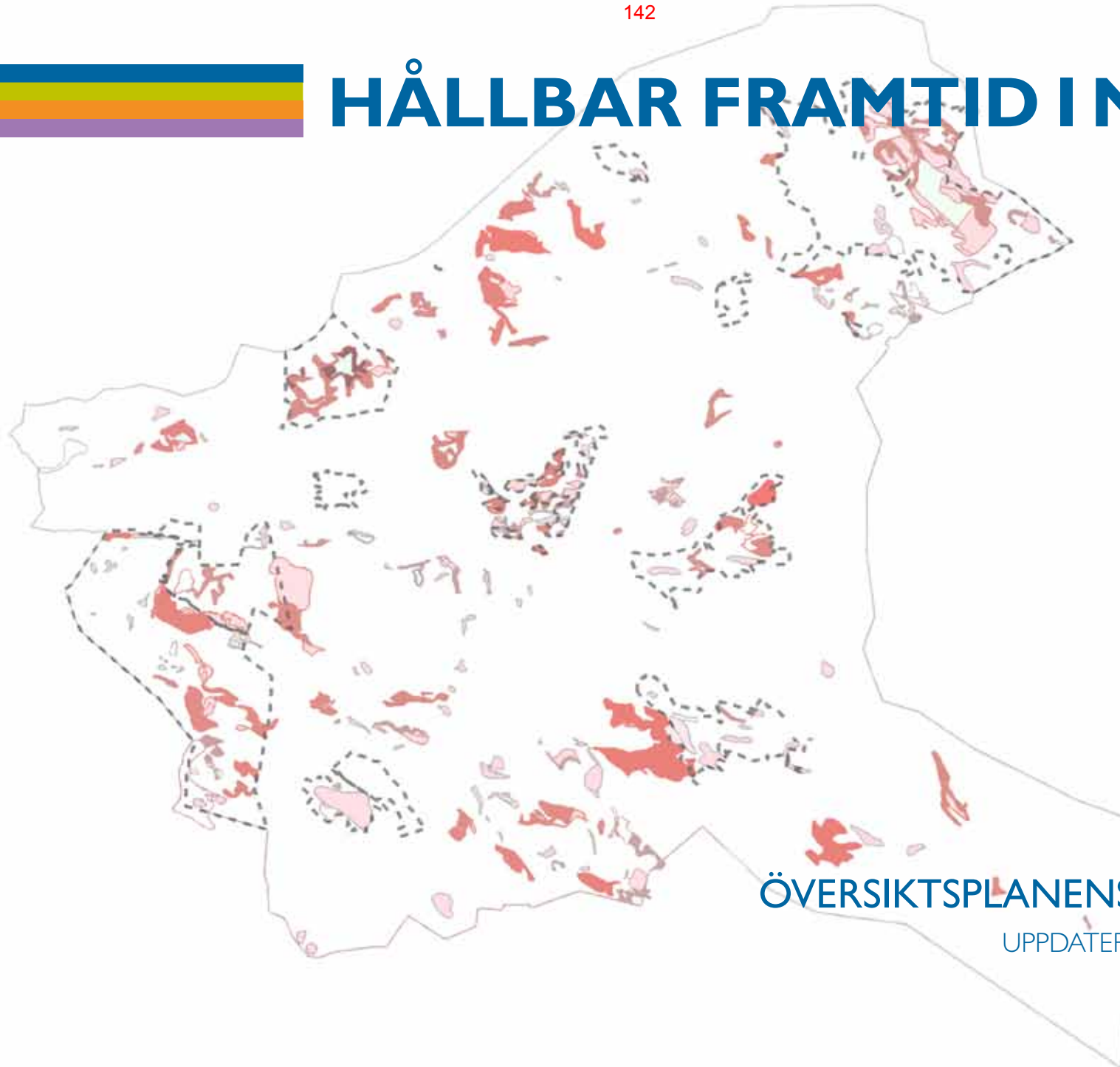
Uppföljning av översiktsplanens strategier 2014

Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör

Sven Andersson  
Översiktsplanerare



# HÅLLBAR FRAMTID I NACKA



ÖVERSIKTSPLANENS UNDERLAG

UPPDATERAT DECEMBER 2013

**Medverkande tjänstemän**

Johan Aspfors, kulturmiljöprogram  
Anders Börjesson, näringslivsfrågor  
Marilou Forsberg Hamilton, vatten och avlopp  
Anna Green, energifrågor  
Emil Hagman, trafik  
Birgitta Held Paulie, miljöfrågor  
Kristina Heuman, barnomsorg och utbildning  
Anna Hörnsten, kultur  
Lina Malm, kustprogram  
Nina Mautner Granath, folkhälsa  
Marianne Möller, trafikstrategi  
Lotta Nordkvist, social omsorg  
Elisabet Rosell, park och grönstruktur  
Magnus Rothman, grönstrukturprogram  
Karolina Stenström, kartor  
Lisa Ståhlberg, statistik



# INNEHÅLL

Inledning.....	5	Social omsorg .....	22	Klimat och energianvändning.....	49
Mark- och bebyggelsestruktur .....	6	Kulturmiljövård.....	24	Trafik.....	52
Befolkning och boende .....	9	Idrott, friluftsliv och rekreation .....	26	Tekniska system.....	58
Arbetsplatser och handel.....	12	Naturvärden .....	30	Rikspolisstyrelsen enligt miljöbalken .....	63
Folkhälsa.....	14	Sjöar och kustvatten.....	34		
Utbildning och kultur.....	17	Miljöpåverkan och riskfaktorer .....	42		



## INLEDNING

Översiktsplanen ska kommunen redovisa de allmänna intressen som har betydelse för användningen av mark- och vattenområden. Riksintressen enligt miljöbalken ska redovisas särskilt. I den här översiktsplanen har vi valt att redovisa befintliga förhållanden, inventeringar och prognoser i ett särskilt dokument som kallas "Översiktsplanens underlag". Uppdelningen har två syften. Dels blir själva översiktsplanen med kommunens ställningstaganden inte så omfattande, dels kan underlagsmaterialet uppdateras kontinuerligt för att vara aktuellt när det åter är dags att revidera Nackas översiktsplan.

Detta är den första uppdateringen av översiktsplanens underlag gjord i december 2013.



## MARK- OCH BEBYGGELSESTRUKTUR

Nackas historiska utveckling är resultatet av det geografiska läget mellan huvudstaden och skärgården, med farleder och speciella naturgeografiska förutsättningar. Kommunen utgörs av en urbergsplatå och är till stor del präglad av det varierade landskapet med bergen, sprickdalarna, skogen och vattnet. Gränserna mellan de olika elementen i landskapet är tydliga. Branta klippor stupar ner mot hav och sjöar eller mot odlade dalgångar. Kombinationen sjöled och tillgång till odlingsbar mark har gett upphov till våra äldsta gårdar och utmed 1800-talets ångbåtsleder ligger sommarvillor och industrier som varit beroende av goda kommunikationer. Senare väg- och brobyggen och framför allt järnvägen till Saltsjöbaden har bidragit med andra typer av miljöer som villasamhällen, tätortscentra och industrier. Ända in i vår tid har emellertid Nackas natur styrt utformning av både bebyggelse och infrastruktur.

### Bebyggelsehistorisk utveckling

Namnet Nacka härrör från det bruk med bland annat järnhantering och kvarnar som Gustav Vasa anlade vid Nacka ström intill berget Nacken söder om Järlasjön. Vid denna tid var trakten en jordbruksbygd, men vid gränsen mot Stockholm fanns vårdinstitutionen Danvikens hospital som hade anlagts vid 1500-talets mitt. Sicklaön fick genom Saltsjöbanan på 1890-talet järnvägsanknutna industrier och villasamhällen. Slutstationen Saltsjöbaden blev en kur- och villaort vid Baggensfjärden för välbeställda stockholmare. För liknande målgrupper skapades utmed Saltsjöbanan villasamhällen som till exempel Storängen och Saltsjö-Duvnäs under de första åren av 1900-talet.

Nackas industriella centrum låg länge på västra Sicklaön som hade blivit attraktiv för denna typ av verksamhet tack vare läget vid järnvägen och närheten till Stockholm. I anslutning till industrierna byggdes Finnstorps centrum och flera bostadsområden, till exempel Sickla strand, från sent 1940-tal. Punkthusen på höjderna Ekudden, Tallbacken och i Alphyddan byggdes på 1950- och 1960-talen. Norra kustens direktkontakt med huvudstaden och den stora farleden ledde till att strandnära ångkvarnar, varv och andra tunga industrier etablerades. Detta område var länge isolerat från övriga Nacka på grund av avskärmade bergshöjder och djupt

inskjutande vikar. Östra Sicklaön fick genom Ektorp en centrumbildning med kringliggande villa- och bostadsområden på 1930- och 1940-talet. På 1960-talet byggdes Nacka sjukhus på höjden mellan Ektorp och Skogalund.

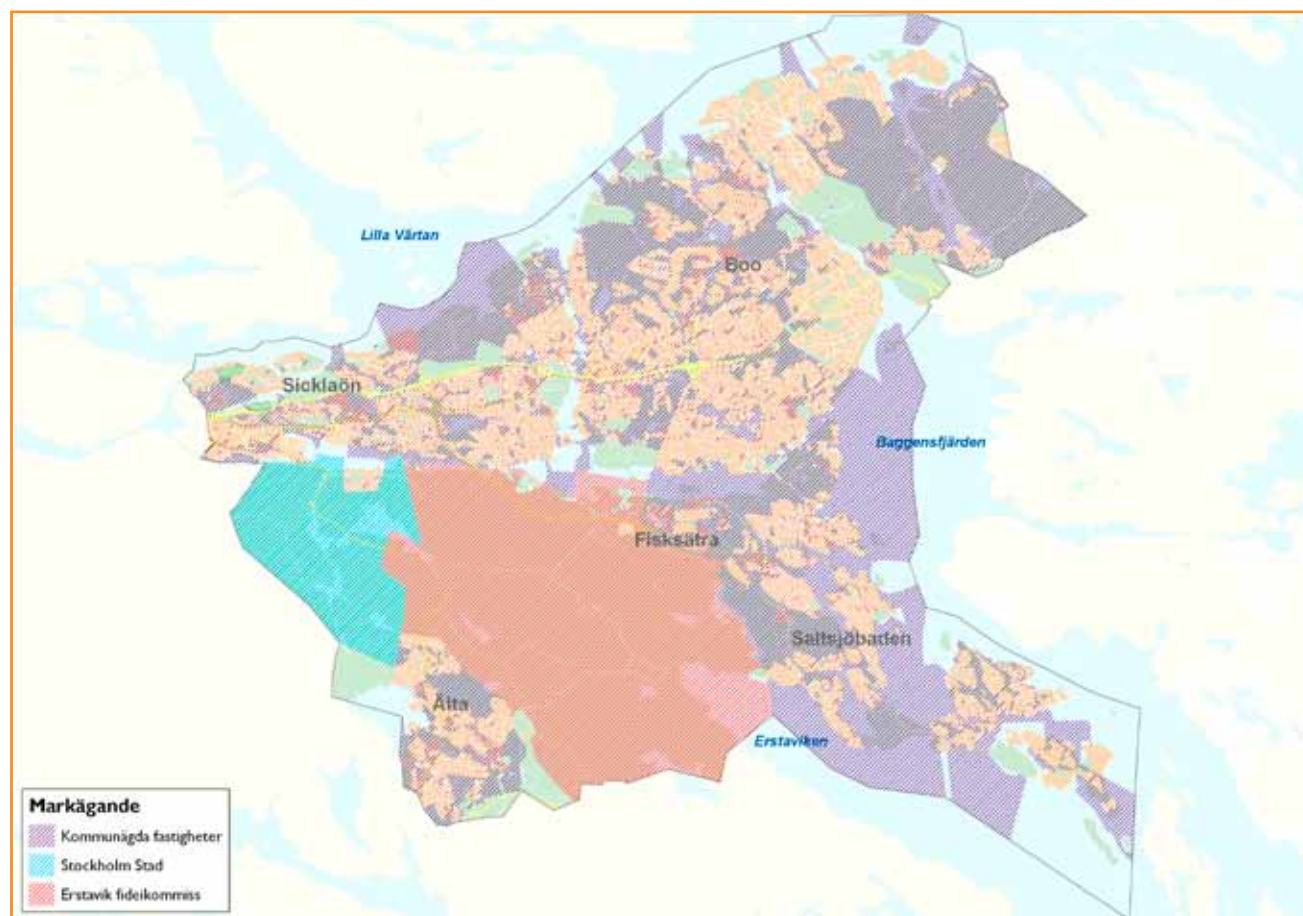
Motorvägen till Värmdö med förgrening till Saltsjöbaden anlades på 1960-talet och i början av 1970-talet. Vägen ledde till en utveckling av centrala Sicklaön vid Järlahöjden där skolor och annan samhällelig verksamhet fanns i anknötning till Järla industriområde. Ett stadshus och ett handelsområde anlades vid motorvägen. Stadshuset stod färdigt 1961 och affärsgallerian Nacka Forum ersatte handelsområdet Skvaltån 1990. Motorvägen till Saltsjöbaden gav också upphov till Fisksätra med storskaliga flerbostadshus och radhusbebyggelse, samt till flerbostadshus och Tippens centrum i västra Saltsjöbaden.

Boo hade länge en lantlig prägel men jordbruket upphörde successivt kring 1900 och markerna blev attraktiva för sommarhusbebyggelse. Grosshandlarvillor i snirklig trähusarkitektur har blivit något av ett signum för Boo. De centrala delarna av Boo började bebyggas i större utsträckning efter att området hade fått förbindelse med fastlandet genom Skurubron 1915. Utmed Värmdövägen uppstod olika bebyggelsekoncentrationer som till exempel landsvägscentrumet i Björknäs med bussdepå alldeles intill Skurubron. På 1960- och

1970-talet uppfördes Västra Orminge med centrum och flerbostadshusbebyggelse. Idag sker en omfattande omvandling av fritidshus till permanentbebyggelse i hela Boo. Älta förlorade sin jordbrukskaraktär under 1900-talets första årtionden då markerna avstyckades för fritidshus och egnahem. På 1960-talet utökades Älta med Stensö centrum och flerbostadshus.

### Markägande och marknyttjande

Nacka kommun har en landareal på 9 550 hektar. Kommunen har historiskt dominerats av stora markägare. Danvikens hospital, Erstaviks fideikommiss, Boo gård och Velamsunds gård är exempel på stora sammanhängande markinnehav. Erstavik är fortfarande en mycket stor markägare i kommunen. Nacka kommun äger drygt 4 800 hektar. Markinnehavet omfattar framförallt kommunala naturreservat samt planlagd gatu- och parkmark, men även en del obebyggd mark inom samtliga kommundelar. Den bebyggda marken ägs till största delen av olika enskilda aktörer som fastighetsbolag, exploitörer, bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Knappt hälften (cirka 47 procent) av Nackas landareal utgörs av tätortsmark, i denna ingår även planlagd parkmark. Resten är natur, det vill säga skog eller öppen mark. Av naturmarken är ungefär hälften betecknad som produktiv skog, åker eller betesmark.



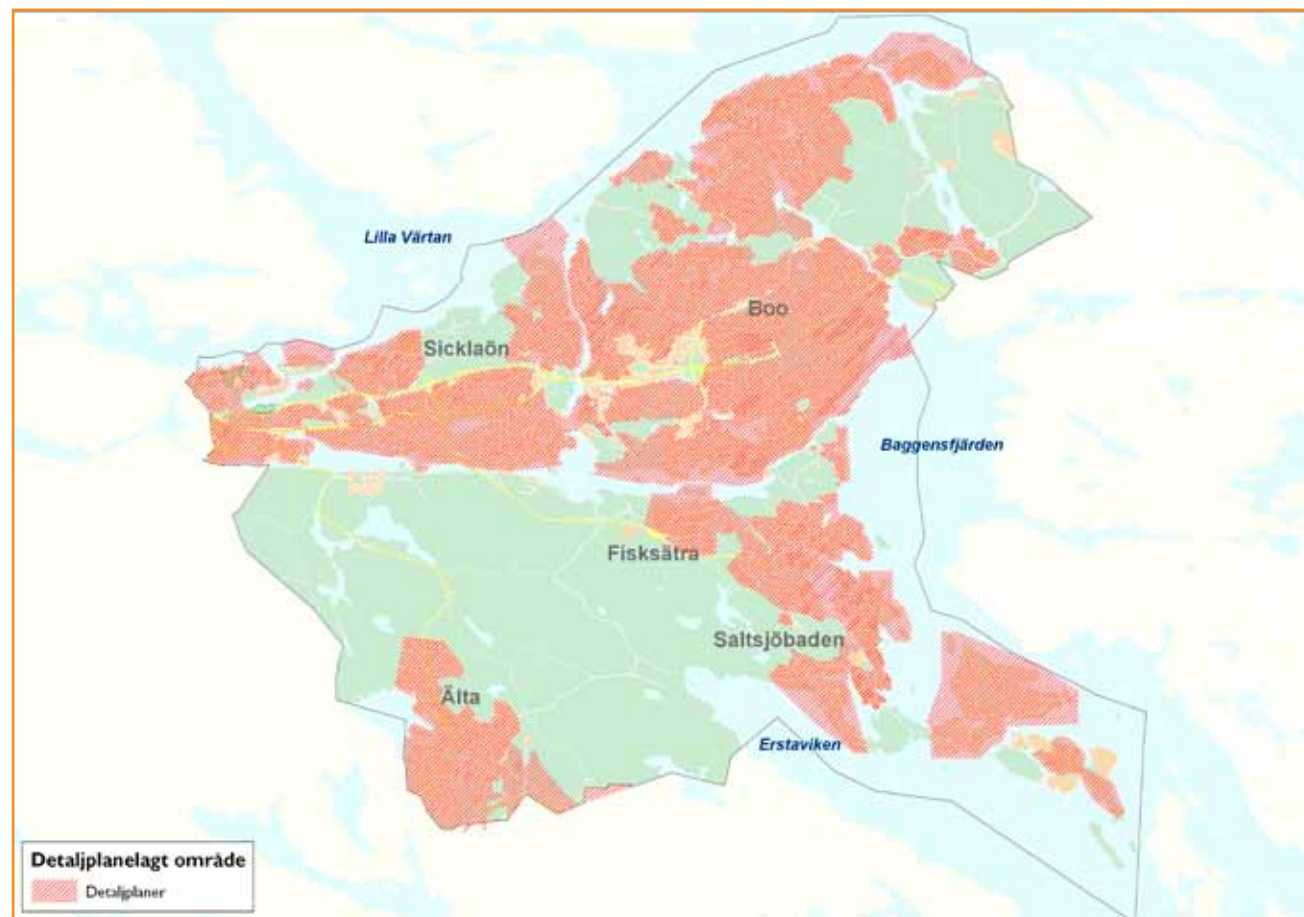
## Befintliga planer och program

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012. Merparten av Nackas bebyggda områden har gällande detaljplan. De mest betydande planlösa områdena finns i centrala Boo och i Hästhagen, men även vissa delar av Sicklaön, Östra Boo, Saltsjöbaden och Gåsö saknar detaljplan. Förutom de formella PBL-planerna (plan- och bygglagen) finns ett antal program och policydokument med riktlinjer för bebyggelseutvecklingen och användningen av mark och vatten.

De viktigaste är:

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust	antaget 1999
Program för Finntorpsområdet	antaget 2006
Förnyelseplaneringen i Boo	uppdateras successivt
Dagvattenstrategi och dagvattenpolicy	antagna 2008 respektive 2010
Grönprogram	antaget 2011
Kustprogram	antaget 2011
Kulturmiljöprogram	antaget 2011
Detaljplaneprogram för Fisksätra	antaget 2013
Parkeringspolicy	antagen 2013

Detaljplaneprogram är under utarbetande för Henriksdal, Planiaområdet, centrala Nacka, Nacka strand, Orminge centrum, Älta centrum och Saltsjöbadens centrum.





## BEFOLKNING OCH BOENDE

I slutet av 2013 hade Nacka kommun cirka 94 500 invånare. Befolkningstillväxten har varit stark under hela 1900-talet och särskilt de senaste 10 åren på grund av ett omfattande bostadsbyggande. I kommunen finns idag cirka 38 000 bostadslägenheter varav cirka 23 000 i flerbostadshus och 15 000 i småhus. Redovisade prognoser grundar sig på ett fortsatt stort bostadsbyggande.

### PROGNOS FÖR FRAMTIDA BOSTADSBYGGANDE

Nacka kommun gör kontinuerligt bostadsbyggnadsprognoser som uppdateras fyra gånger per år. Enligt den senaste prognosen tillkommer under åren 2013–2022 cirka 9 800 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 1 700 nya småhus. Sammanlagt innebär detta ett tillskott på cirka 11 500 nya bostäder under en 10-årsperiod. Kvarnholmen är det område som skulle få det största enskilda tillskottet (2500–3000 bostäder), men betydande tillskott av lägenheter i flerbostadshus förväntas också i Finnboda, Sickla, Nacka strand, centrala

Nacka, Tollare, Orminge centrum, Fisksätra och Älta. Merparten av de nya småhusen beräknas tillkomma genom omvandling av fritidshusområden till permanentbebyggelse i Boo och på Älgö. Nedanstående tabell redovisar prognosen fördelad på olika kommundelar. ”Justering nya projekt” är en uppskattning av sådana projekt som idag är okända, men som troligtvis dyker upp under perioden.

Enligt prognosen skulle både Sicklaön och Boo få ett betydande tillskott av lägenheter, men den procentuellt största ökningen skulle bli i Älta. Naturligtvis kan vissa bostadsprojekt skjutas på framtiden eller helt skrinläggas, men även om detta skulle inträffa i några fall så kommer Nacka otvivelaktigt få ett betydande bostadstillskott under de närmaste 10 åren.

Kommundel	Nya lägenheter i flerbostadshus 2013–2022	Nya lägenheter i småhus 2013–2022	Nya lägenheter totalt 2013–2022
Sicklaön	5 400	100	5 500
Boo	2 100	1 000	3 100
Fisksätra-Saltjöbaden	800	200	1 000
Älta	1 000	400	1 400
Justering nya projekt	500		
Nacka kommun	9 800	1 700	11 500

## PROGNOS FÖR BEFOLKNINGS- UTVECKLINGEN 2013–2022

Under prognosperioden 2013–2022 beräknas folkmängden i Nacka kommun öka med 24 000 invånare, från cika 90 000 till drygt 117 000 personer. Antalet inflyttade beräknas vara i genomsnitt 8 800 personer per år medan antalet utflyttade uppskattas vara 7 100 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på cirka 1 700 personer för varje år under prognosperioden. Antalet barn som föds förväntas vara 1 400 per år i genomsnitt

under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till ungefär 700 personer per år. Detta medför en naturlig befolkningsökning med cirka 700 personer per år. Nedanstående tabell redovisar befolkningsprognosen per kommunedel.

## BEFOLKNINGENS ÅLDERS- STRUKTUR

Nacka har en förhållandevis ung befolkning. Genomsnittsåldern är 38 år jämfört med rikets 41 år. Enligt befolkningsprognosen kommer genomsnittsåldern i Nacka att öka något, men skillnaden mot riket kommer att öka från 3 år till 3,7 år. Nacka har i förhållande till riket betydligt fler invånare i åldrarna 10–15 år och 33–47 år, vilket är en följd av ett stort antal barnfamiljer. Kommunen har å andra sidan färre invånare i åldrarna 20–30 år, 54–64 år och över 68 år än genomsnittet i riket.

Kommundel	Invånare 2012	Invånare 2022	Ökning antal	Ökning procent
Sicklaön	34 100	45 150	11 050	32
Boo	29 500	37 300	7 800	26
Fisksätra-Saltsjöbaden	18 200	20 650	2 450	13
Älta	10 900	13 900	3 000	28
Restförda	200	200	0	0
Nacka kommun	92 900	117 200	24 300	26

Förändringar i befolkningsstrukturen är alltid svåra att förutsäga eftersom man aldrig vet vilka som flyttar in i ett nytt område. Det planerade bostadsbyggandet under de närmaste åren tyder dock inte på en radikal förändring i befolkningens ålderssammansättning. Snarare kan strukturen förstärkas då det förväntas en kraftig ökning av både förskolebarn och personer i åldrarna 24–45 år, särskilt i prognosperiodens mitt. Antalet tonåringar förväntas sjunka i början av perioden för att sedan åter öka. I prognosperiodens inledande år förväntas andelen yngre pensionärer (65–70 år) öka kraftigt. Under periodens senare del sker däremot en ökning av både åldersgruppen 45–64 år och de över 70 år.

## **BOSTADSBYGGANDE OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING 2023–2030**

Utgår vi från översiktsplanens målsättningar och strategier samt från överenskommelsen om tunnelbanan kan vi räkna med ett fortsatt kraftigt bostadsbyggande främst på Sicklaön, men även kring lokala centra med bra kollektivtrafik. En preliminär prognos kalkylerar med cirka 10 000 nya bostäder mellan 2023 och 2030. Med denna nivå på bostadsbyggandet får vi räkna med en fortsatt kraftig befolkningsökning. Nacka kan mycket väl ha betydligt mer än 140 000 invånare 2030.



## ARBETSPLATSER OCH HANDEL

Historiskt har Nacka, och framförallt Sicklaön, varit ett betydande industrisamhälle. Utvecklingen inleddes redan på 1500-talet med verksamheterna vid Nacka ström. Under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet förlades en mängd industrier till Sicklaöns västra del, när många verksamheter flyttade ut från centrala Stockholm. Idag är de flesta industrier nedlagda eller flyttade och tjänstesektorn dominerar Nackas näringsliv. De senaste decenniernas tillväxt för handeln har lett till att denna näring inte bara fyller en servicefunktion utan också är betydelsefull för kommunens arbetstillfällen.

### MÅNGA SMÅ FÖRETAG I EN STOR TJÄNSTESEKTOR

Näringslivet i Nacka kännetecknas av det stora antalet företag. I Nacka finns totalt 12 500 företag, vilket kan jämföras med Huddinge som har drygt 9 100 företag trots större befolkning. De små företagen är helt dominerande, bland annat finns drygt 7 100 företag utan anställda, vilket tyder på en utbredd entreprenörssamhet.

### STORT HANDELSUTBUD MED BRA KOMMUNIKATIONER

De två största handelsområdena i Nacka är Sickla köpvarter med 77 000 m<sup>2</sup> och Nacka Forum med 52 700 m<sup>2</sup>. I båda områdena finns ett stort utbud inom både livsmedel och fackhandel. Något som kännetecknar både Sickla köpvarter och Forum Nacka är deras förhållandevis goda kollektivtrafikförsörjning, vilket är ovanligt för större handelsplatser. Förutom dessa båda dominerande områden finns ett antal lokala centra i Älta, Fisksätra, Saltsjöbaden, Ektorp, Björknäs och Orminge. På Sicklaön finns även andra större etableringar för exempelvis livsmedelshandel och byggvaror.

#### Nackas näringslivsstruktur och arbetstillfällens

Bransch	Antal företag	Antal verksamma
Tillverkning	393	3 238
Byggverksamhet	1 000	2 533
Handel, transport, restaurang, hotell	2 043	8 440
Finans/fastigheter, företagstjänster	5 067	8 200
Utbildning	507	4 659
Kultur/nöje/fritid	874	3 133
Vård och omsorg	713	4 536



# FOLKHÄLSA

Nacka kommun ger ut en folkhälsorapport vart tredje år. "Människor och hälsa i Nacka 2012" är den fjärde folkhälsorapporten i ordningen. Rapporten syftar till att ge en indikation på hälsoutvecklingen hos Nackas befolkning och är tänkt att utgöra en grund för prioriteringar i det hälsofrämjande och förebyggande arbetet i kommunen.

Folkhälsoarbetet är en viktig del i Nacka kommuns strävan att uppnå kommunens mål, om ett starkt medborgarinflytande, en god livsmiljö, en långsiktigt hållbar utveckling och att vara en trygg och säker kommun.

Generellt sett är hälsoläget i Nacka gott: 78,6 procent av befolkningen uppger att de har en god eller mycket god hälsa. Det är en förbättring sedan år 2002. Folkhälsan förbättras kontinuerligt och medellivslängden ökar. Kvinnor blir i genomsnitt 83,5 år och män 79,8 år (2010) vilket är högre än i länet och i riket.

## Hälsoutmaningar i Nacka

Förutsättningarna är goda för en bra hälsa i Nacka, med en genomsnittligt hög medelinkomst och utbildningsnivå hos befolkningen. Det finns dock en del fakta som oroar. Bland annat ökar andelen rökande tonårsflickor i kommunen. Även narkotikaanvändningen ökar, främst bland unga pojkar.

En annan orosfaktor är att en tredjedel av tonårsflickorna (15–17 år) ofta är deppiga utan att veta varför, vilket är dubbelt så många som bland pojkarna. Dessutom visar siffrorna i rapporten på tydliga hälsoskillnader mellan olika grupper i samhället.

I denna rapport lyfter vi därför ut fyra viktiga hälsoutmaningar för Nacka kommun:

1. God hälsa för alla – stärkt hälsa i utsatta grupper
2. Ökad psykisk hälsa bland unga
3. Ökad fysisk aktivitet och bättre matvanor
4. Minskat användande av alkohol, narkotika och tobak

## Utmaning I: God hälsa för alla – stärkt hälsa i utsatta grupper

Förutsättningarna för en god hälsa är olika för olika människor i samhället. Utrikesfödda personer, ensamstående mödrar, arbetslösa unga vuxna, personer med låg inkomst samt personer med sjuk- eller aktivitetsersättning tillhör de mest utsatta grupperna. Det finns stora skillnader i livsvillkor, levnadsvanor och hälsa mellan dessa grupper och övriga, i stor utsträckning fördelat mellan geografiska områden med olika befolkningssammansättning.

"Social hållbarhet" är ett begrepp som används när man bland annat talar om att skapa en mer jämlik hälsa, det vill säga att minska skillnaderna i hälsa mellan de olika befolkningsgrupperna. Det är direkt relaterat till det mer övergripande begreppet hållbar utveckling, som består av tre delar: den ekonomiska, den miljömässiga och den sociala. Dessa är ömsesidigt beroende av varandra. För att uppnå social hållbarhet krävs en god miljö och ekonomiska förutsättningar.

En definition av social hållbarhet är att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Dessa mänskliga behov är nära förknippade med människors livsvillkor och hälsa. (SKL)



Här följer några exempel på skillnader i hälsa mellan olika grupper i Nacka:

- Utbildningsnivån påverkar hälsan på många olika sätt. År 2010 skattade 85,6 procent av de med eftergymnasial utbildning sin hälsa som god eller mycket god. Av de med förgymnasial utbildning skattade 66,9 procent sin hälsa som god eller mycket god. Det innebär en skillnad på 18,7 procentenheter.
- Valdeltagandet är lägre bland de personer som har förgymnasial och gymnasial utbildning, jämfört med dem som har eftergymnasial utbildning.
- Ju högre utbildning, desto färre rökare.
- Att ha ett arbete är viktigt för hälsan: Bland de som varit arbetslösa i Nacka anger 31,3 procent att de har dålig hälsa, medan motsvarande siffra bland de som inte varit arbetslösa är 16,8 procent (2010).
- Ohälsotalet är betydligt större bland kvinnor än bland män.
- Det finns stora skillnader i valdeltagandet inom kommunen, en variation mellan 61,1 procent och 90,8 procent i de olika valkretsarna (kommunvalet).

Nacka delar även statistik med länet och hela landet där man kan konstatera att det finns hälsoskillnader mellan

elever med funktionsnedsättning och övriga elever, där de förstnämnda motionerar mindre, röker mer och dricker mer alkohol vid samma tillfälle än övriga elever. De har sämre psykisk hälsa och har fler stressrelaterade symptom än övriga elever. En elev med funktionsnedsättning lider dessutom fyra gånger högre risk att bli mobbad än övriga elever.

Det är även tydligt att riskfaktorer för ohälsa; som låg inkomst, låg utbildningsnivå, rökning och övervikt samverkar. En följd är att variationen i medellivslängd i till exempel Stockholms län är stor mellan olika kommuner och stadsdelar; 4 respektive 5 år för kvinnor och män.

### Utmaning 2: Ökad psykisk hälsa bland unga

En god psykisk hälsa är avgörande för en rad områden i livet, som framgång i skola och arbetsliv, en stimulerande fritid och goda sociala relationer.

Flera rapporter visar att psykisk ohälsa bland ungdomar har ökat de senaste 10-20 åren i Sverige. Studierna visar att flickor har mer besvär än pojkar och äldre flickor har mer besvär än yngre.

I Stockholmsenkäten uppger cirka 70 procent av Nackas ungdomar att de ofta tycker det är riktigt härligt att leva. Samtidigt anger mer än 30 procent av flickorna, i årskurs 9 och år 2 på gymnasiet, att de känner

sig ledsna och deppiga utan att veta varför. Det är mer än dubbelt så många som bland pojkarna. I likhet med flera andra rapporter visar Stockholmsenkäten att flickor är en särskilt utsatt grupp. I Folkhälsorapport 2010, genomförd av Stockholms läns landsting, rapporteras också att antalet självmordsförsök ökat bland unga och att allt fler unga vårdas i sluten psykiatrisk vård. Orsakerna till detta är inte helt klarlagda men arbetslöshet och försörjningssvårigheter är välkända riskfaktorer för psykisk ohälsa

Den oroande utvecklingen av den psykiska hälsan hos barn och unga har lett till att ett antal nationella initiativ har tagits för att bland annat öka kunskapen om metoder, utveckla föräldrastödet, skapa bättre förutsättningar för ett långsiktigt strukturellt arbete och förbättra samverkan mellan skola, socialtjänst och hälso- och sjukvård.

### Utmaning 3: Ökad fysisk aktivitet och förbättrade matvanor

Fetma och övervikt har blivit vanligare i nästan alla ålderskategorier utom bland de yngsta, och i Nacka är varannan man och var tredje kvinna drabbad. Övervikt är en betydande riskfaktor för ett flertal allvarliga sjukdomar.

I Nacka motionerar över 85 procent av den vuxna befolkningen måttligt eller regelbundet. Ändå är nära femtio procent av männen och en tredjedel av kvinnorna överviktiga eller lider av fetma. Bland de 14 procent som anger att de är stillasittande finns det en tydlig koppling till utbildningsnivå. Det är mer än dubbelt så många stillasittande i gruppen med förgymnasial utbildning än i gruppen som har eftergymnasial utbildning. Forskningen visar att längre stunder av stillasittande ökar risken för sjukdomar och en för tidig död, oberoende av hur mycket man i övrigt rör på sig under dagen.

När det gäller barn och unga minskar den fysiska aktiviteten i takt med ökande ålder. Mellan årskurs 5 och 8 halveras i princip andelen flickor som anger att de är fysiskt aktiva varje dag under skoldagen, från 81 procent till 43 procent. Minskningen bland pojkar i samma årskurser är drygt 20 procentenheter, från 81 procent till 60 procent. Enligt Barn- och elevhälsan ökar övervikten bland de unga, förutom bland flickor i årskurs 4. Allra störst är ökningen bland flickorna i årskurs 8 med drygt fyra procentenheter mellan läsåren 06/07 och 10/11, då hade 16 procent ett BMI på 25 eller högre.

Cirka 65 procent av Nackas vuxna befolkning äter frukt och grönt varje dag. Det är många elever i gymnasiet första år som inte äter frukost eller lunch.

#### **Utmaning 4: Minskat användande av alkohol, narkotika och tobak**

I Nacka kommun ses en ökning i andelen rökande tonårsflickor. Även narkotikaanvändningen ökar, främst bland unga pojkar. En positiv trend är att alkohol användningen minskar.

Enligt en undersökning gjord av Statens folkhälsoinstitut finns det ett starkt samband mellan tobaksrökning, alkoholvanor och cannabisanvändning. Till exempel visar undersökningen att 64 procent av de som röker testat cannabis, medan motsvarande siffra hos ickerökarna är fyra procent.

Mellan 2000 och 2010 fortsatte det alkoholrelaterade vårdutnyttjandet i länet att öka, särskilt inom den öppna beroendevården och i slutenvård för alkoholförgiftning. I båda fallen ses ökning i alla åldersgrupper, men ökningen var störst bland unga vuxna 15–24 år. Däremot minskar nu den alkoholrelaterade dödligheten. Mer än en fjärdedel av Nackas vuxna befolkning riskkonsumerar alkohol och mer än hälften av Nackas elever i år 2 på gymnasiet är storkonsumenter av alkohol.

Dubbelt så många pojkar (15 procent) som flickor (7 procent) i årskurs 9 har använt narkotika. Mellan årskurs 9 och år 2 på gymnasiet ökar andelen som någon gång använt narkotika markant. I år 2 har mer än

dubbelt så många pojkar använt narkotika någon gång, medan andelen flickor har mer än tredubblats. De allra flesta av de som använt narkotika har angett att de använt cannabis. En förändring i attityden till narkotika kan ligga bakom de ökade talen. De vuxnas beteende och attityder påverkar de unga. En femtedel av den vuxna befolkningen i Nacka har någon gång använt narkotika.

En tredjedel av eleverna i år 2 på gymnasiet röker. Bland pojkarna i årskurs 9 och i år 2 på gymnasiet är det en större andel som röker i Nacka jämfört med i jämförelsekommunerna samt länet. Det är viktigt att poängtera att 77 procent av flickorna och pojkarna i årskurs 9 är rökfria och i gymnasiet andra år är motsvarande siffra 61 procent av pojkarna och 63 procent av flickorna.

Positivt är att andelen unga i Nacka som inte dricker alkohol ökar. Ökningen ses främst bland flickor i årskurs 9, där 35 procent av flickorna i år 9 avstår från alkohol.

En viktig förutsättning för att kunna bedriva ett effektivt alkohol- och drogfö-rebyggande arbete är att det finns en samlad syn och en upparbetad samverkan mellan en rad olika aktörer i samhället.

## UTBILDNING OCH KULTUR

Nacka har höga ambitioner med utbildningen. Världens bästa förskolor och skolor ska finnas här. Den utbildningspolitiska strategin betonar kunskap, arbetsro och valfrihet. Alla barn och ungdomar har rätt till stimulerande lärande, inflytande och trygg arbetsmiljö. Samarbete finns med regionens universitet och högskolor.

### FÖRSKOLEVERKSAMHET

Nacka har en förskola med hög kvalitet och många valmöjligheter. Föräldrar kan välja mellan fristående och kommunala förskolor och föräldrakooperativ. Det går även att välja förskola i annan kommun.

#### Antal förskolor fördelat på kommunalar

Sicklaön	39
Älta	14
Fisksätra	6
Saltsjöbaden	13
Boo	35

Totalt har förskolorna cirka 6 000 barn inskrivna. Det finns cirka 80 anordnare som bedriver pedagogisk omsorg och som sammantaget har cirka 400 barn inskrivna.

Behovet av förskoleplatser beräknas öka med cirka 1 900 under perioden 2013–2022. Det största behovet av platser kommer att uppstå under senare delen av perioden. Behovet ökar i hela kommunen men främst på Sicklaön och i Boo. En fråga som kommer att bli

mer och mer aktuell är hur kommunen kan skapa bra förskolor i befintliga byggnader. Eftersom antalet barn i ett område varierar mycket över tid finns behov av att kunna omvandla bostäder till förskola eller tvärtom. Detta behov kommer troligtvis att öka eftersom förtätning av befintliga miljöer med största sannolikhet blir dominerande i den framtida bostadsutbyggnaden.

### FÖRSKOLEKLASS OCH GRUNDSKOLA

Grundskolorna i Nacka har hög kvalitet. Visionen är ”Världens bästa skola – för alla – varje dag”. För de som ska välja skola finns många olika alternativ, kommunala och fristående skolor med olika inriktningar. Antalet elever var hösten 2013 cirka 13 200.

#### Antal skolor fördelat på kommunalar

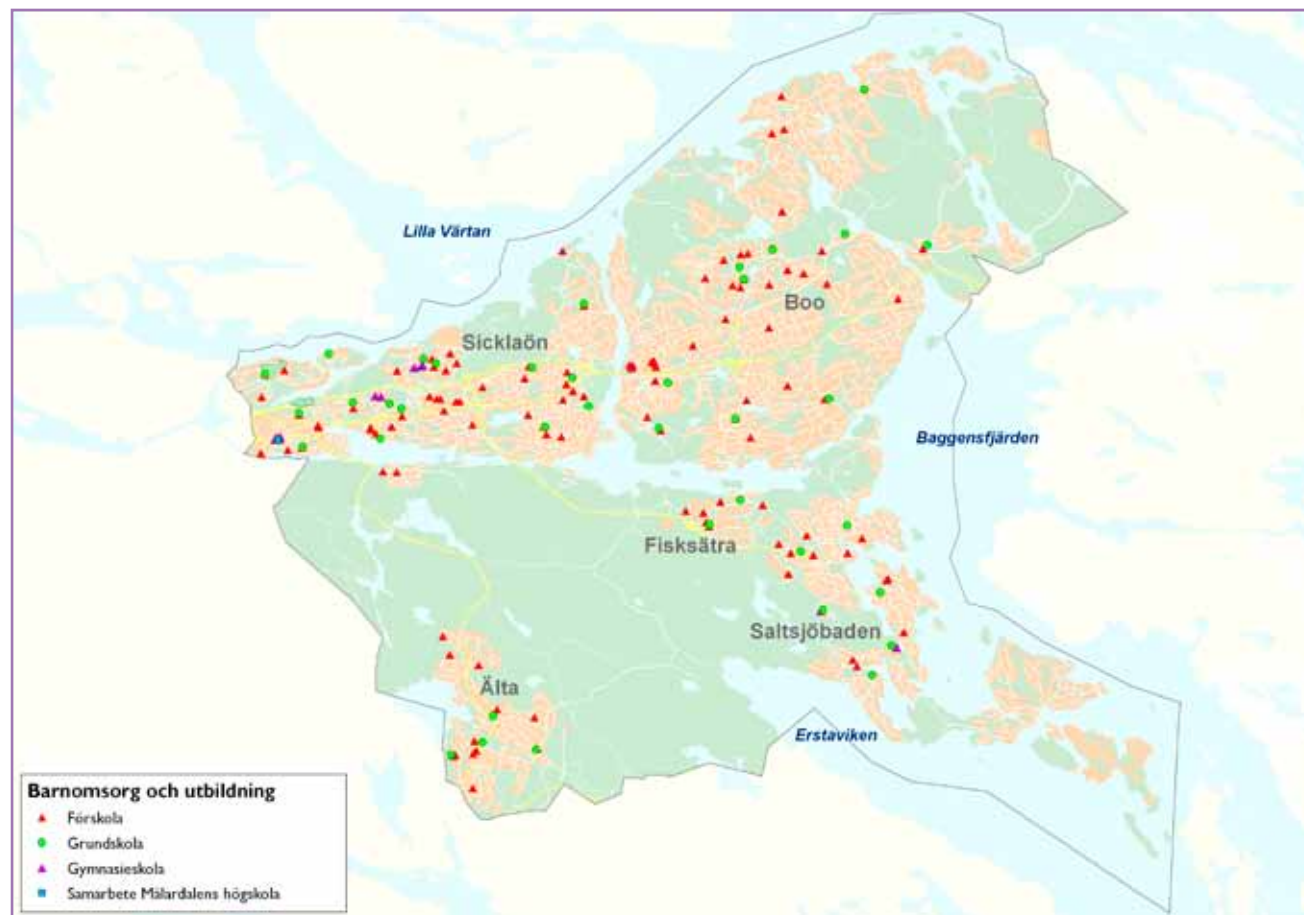
Sicklaön	15
Älta	3
Fisksätra	2
Saltsjöbaden	5
Boo	10



Sammantaget är tillgången på skolplatser god i Nacka fram till 2015. I Boo och i centrala Nacka beräknas antalet barn öka markant under perioden 2013–2022. Det innebär att en utbyggnad av antalet skolenheter måste ske.

## GYMNASIEUTBILDNING

Gymnaseutbildningen i Nacka präglas av öppenhet och mångfald. I kommunen finns för närvarande 10 gymnasieskolor, kommunala och fristående, med olika inriktningar. I många av dessa skolor går elever från andra kommuner samtidigt som Nackas ungdomar har möjlighet att välja gymnasieskola i andra kommuner. Antalet gymnasieelever i Nacka var hösten 2013 cirka 2 800.



## KULTUR

### Kulturpolitiska mål och strategier

Kulturpolitiken i Nacka har fem fokus:

- Nackabornas lust, motivation, intresse och förmåga att uppleva, skapa och aktivt välja kulturella aktiviteter.
- En kreativ och god inre och yttre livsmiljö.
- Ett levande, lokalt kulturliv av hög kvalitet med möjlighet till möten mellan professionella kulturutövare och nackabor.
- Kulturförmedling för att höja kunskapen, nå nya målgrupper och öka tillgängligheten till kultur.
- Kulturarven

Kulturnämndens strategiska mål är:

- Medborgarna ska ha tillgång till en mångsidig och kvalitativ kulturverksamhet
- Medborgarna ska ha möjlighet att påverka kulturutbudet
- Barn och unga ska erbjudas en bred musikundervisning med hög kvalitet på sin fritid
- Kulturaktiviteterna ska vara välbesökta och efterfrågade av medborgarna

Kommunens strategi för folkbiblioteksverksamhet Visionen för folkbiblioteksverksamheten i Nacka är ”Öppna bibliotek – för lust och mening!” Strategiska mål för verksamheten är; öppenhet, lust och mening. Folkbiblioteken har en viktig funktion som fria, neutrala mötesplatser för gemenskap i samhället där medborgarna kostnadsfritt kan låna media och ta del av ett brett informations- och kulturutbud på egna villkor, vilket är en av förutsättningarna för en väl fungerande



demokrati. Folkbiblioteken utgör också en särskilt viktig resurs när det gäller att stimulera barn till läslust och bidra till barns språk-, skriv- och läsutveckling. Biblioteken är även en prioriterad mötesplats för nyanlända invandrare som behöver information och kunskap om det svenska samhället och nya kulturer.

Kommunens vision för arbetet med konst i det offentliga rummet ”Den Öppna konsten ska bjuda in, beröra och berika människor och mötesplatser”. För att uppnå visionen föreslås följande tre strategiska grundvalar gälla i Nacka kommun:

- Offentlig konst ska vara kommunicerad och tillgänglig
- Det offentliga rummet som plats för konst ska utvecklas medvetet och över tid
- Det ska finnas en tydlig ansvarsfördelning och process för arbetet med offentlig konst

I syfte att uppnå målen och stimulera en bred kulturell infrastruktur i hela kommunen, stödjer kommunen organisationer, föreningar och övriga aktörer som producerar och arrangerar kulturverksamhet för Nackas

invånare. Barn- och ungdomskultur är särskilt prioriterat. Kommunen har avtal med olika kulturföreningar och kulturkursanordnare och fördelar årligen bidrag och stipendier till kulturaktiviteter. Kommunens strategiska satsningar på kultur innehåller också utveckling av kulturturism och kulturella näringar, som är viktiga utvecklingsområden för tillväxt. En särskild satsning görs de kommande åren för att lyfta fram Nackas kultur- och industrihistoria genom olika projekt.

### Allmätkultur

All biblioteksverksamhet i Nacka kommun ska erbjuda ett varierat medieutbud och bibliotekstjänster som främjar individens utveckling. Folkbibliotekens verksamhet ska kännetecknas av allsidighet, öppenhet, hög kvalitet och kreativitet i takt med samtiden. I kommunen finns sex folkbibliotek, alla centralt belägna i Sickla (Dieselverkstaden), Fisksätra, centrala Nacka (Nacka Forum), Orminge, Saltsjöbaden och Älta. Biblioteken ska erbjuda lättillgängliga bibliotekstjänster, fysiskt och virtuellt, för alla medborgare och är också en viktig kanal för kommunens medborgarinformation. Varje bibliotek anpassar sitt utbud och sin verksamhet till befolkningen i närområdet och kundernas önskemål.

I kommunen finns också fyra kulturhus: Boo Folkets hus, Dieselverkstaden i Sickla, Fisksätra Folkets hus och Älta Kulturknut. Kulturhusen är viktiga mötesplatser för det lokala kulturlivet och tillhandahåller lokaler för konstutställningar, scenkonst, kurser och andra kulturaktiviteter. Kulturhusen drivs genom avtal med kommunen. Nya kulturlokaler och ett nytt folkbibliotek planeras också i det nya bostadsområdet på Kvarnholmen. När Nacka bygger stad är infrastruktur för konst och kulturverksamhet viktigt att integrera tidigt i planeringen.

I syfte att uppnå målen och stimulera en bred kulturell infrastruktur i hela kommunen, stödjer kommunen organisationer, föreningar och övriga aktörer som producerar och arrangerar kulturverksamhet för Nackas invånare. Barn- och ungdomskultur är särskilt prioriterat. Kommunen har avtal med olika kulturanordnare och fördelar årligen bidrag och stipendier till kulturaktiviteter. Kommunens strategiska satsningar på kultur innehåller också utveckling av kulturturism och kulturella näringar, som är viktiga utvecklingsområden för tillväxt. En särskild satsning görs för att lyfta fram Nackas kultur- och industrihistoria genom olika projekt.

Nacka ska fortsätta arbetet med att utveckla utbudet av konst och kultur lokalt och regionalt. Detta innebär bland annat en fortsatt utbyggnad av en ändamålsenlig infrastruktur för konst, kultur- och biblioteksverksamhet. Nacka har ställt sig positivt till att ingå i en regional biblioteksutveckling och deltar aktivt i det regionala resurscentret Innovativ kultur i samverkan med näringsliv och akademi i länet.

Nacka är rikt på konst och ett stort antal tongivande konstnärer har genom åren bott och arbetat i kommunen. Många av dessa har bidragit med verk till Nackas offentliga rum och mötesplatser. Kommunen köper regelbundet in konst till offentliga miljöer och stödjer konstnärlig utveckling på olika sätt. Prioriterade platser för konstnärlig gestaltning är torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk och promenadvägar. En viktig lokal och regional resurs för professionella konstnärer i hela Stockholmsområdet är Konstnärernas kollektivverkstad som ligger i Sickla.

Några viktiga besöksmål inom konst- och museiområdet är:

Grünwaldvillan, Saltsjöateljén  
Stora Nyckelviken, med bland annat Nacka hembygdsmuseum  
Nacka konsthall i Dieselverkstaden  
Olle och Kajsa Nymans kulturstiftelse med ateljéer och konstnärshem  
Stockholms läns museum

I Fisksätra marincenter vid Baggensstaket i Fisksätra byggs ett museum som preliminärt öppnar hösten 2012. Museet ska visa platsens historia, från vikingatiden till dagens mångkulturella lokalsamhälle. Utgångspunkten för museet är Slaget vid Stäket år 1719 då ryska och svenska trupper drabbade samman. Museisatsningen förväntas bland annat utveckla båtutrustning till området.

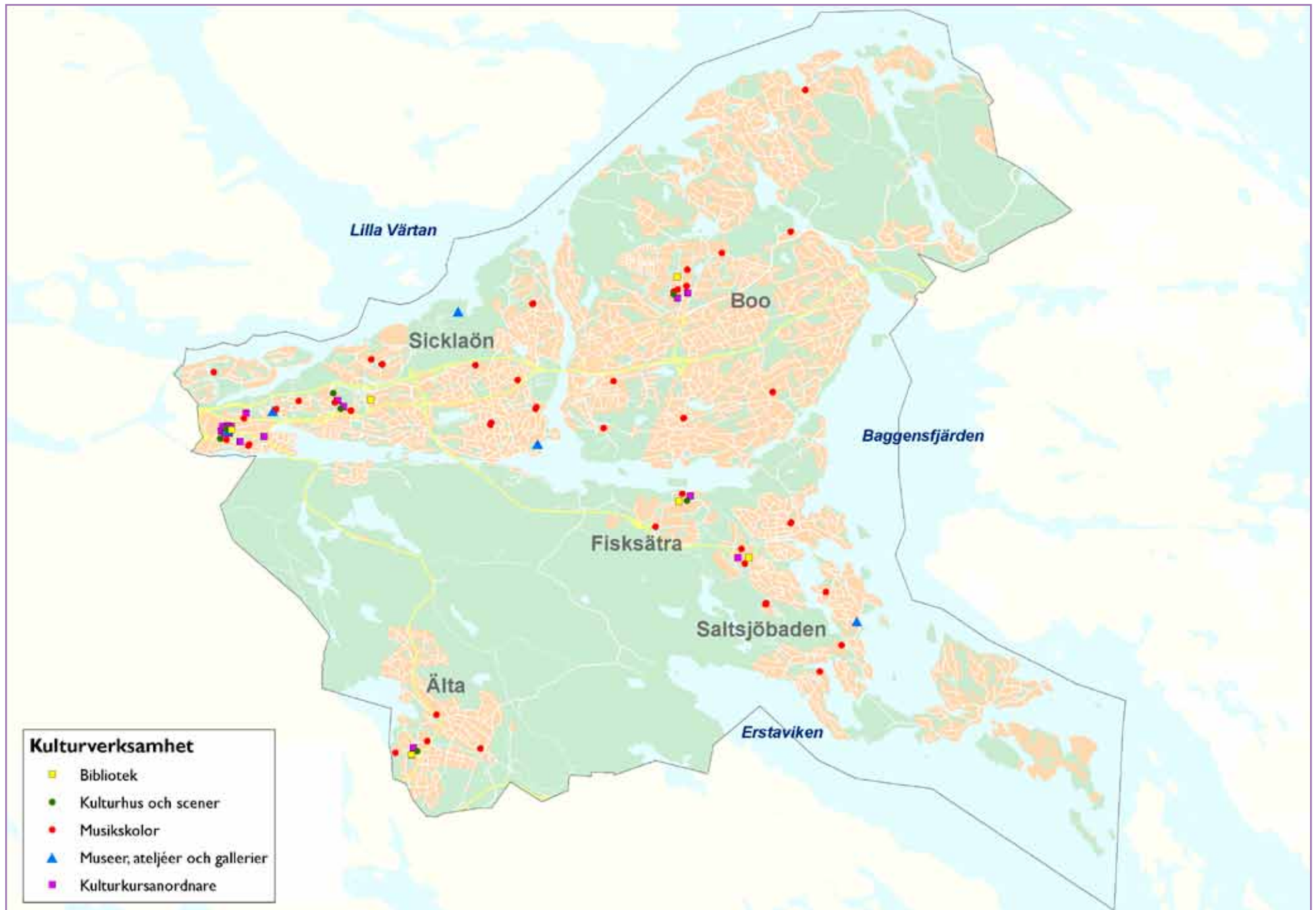
### Barn- och ungdomskultur

Kulturnämnden auktoriserar musikskolor som vill etablera sig i Nacka och satsar särskilda medel för att ge barn och ungdom bättre möjligheter att ta del av ett professionellt kulturutbud och skapande under skoltid. Satsningen kallas Kulturpengen och riktar sig till alla barn inom utbildningsverksamheten, från tre års ålder till och med skolår nio.

Nacka har 2013 åtta auktoriserade musikskolor som bedriver undervisning för barn och ungdomar i Nacka; OEM Nacka, Nacka musikskola, Studieförbundets musikskola, Maestroakademien, Rytmus, Musikania, Saltsjöbadens musikskola och Järlahuset musiksal.

Flera kulturaktörer i Nacka erbjuder kurser för barn och unga inom bland annat områdena dans, teater, sång, bild, cirkus, hantverk och slöjd. Verksamheterna bedrivs bland annat i flera av kommunens grundskolor, i kulturhusen, och i kultur- och föreningslokaler över hela kommunen.





## SOCIAL OMSORG

Kommunen har enligt socialtjänstlagen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunens vision är att Nacka ska fortsätta vara en bra kommun att bo i för äldre och för personer med funktionsnedsättning eller särskilda behov. Det kräver samordnad planering och fokus på hållbar utveckling, både mänskligt och miljömässigt.

### Äldreomsorg

Det finns ett brett utbud av särskilda boenden för äldre med stor valfrihet och hög kvalitet. Idag bor cirka 590 Nackabor i särskilt boende för äldre. Hälften av boendena drivs i kommunal regi. Behovet av platser varierar mycket över tid och just nu råder balans mellan behovet och tillgången på lediga platser. De flesta som flyttar in är över 85 år och bor i genomsnitt två år på äldreboendet. De flesta önskar ett boende i det område där de tidigare bott.

I Nacka finns idag fem särskilda boenden för äldre i kommunal regi med totalt 271 platser.

Nacka seniorcenter Ektorp	116 platser
Nacka seniorcenter Sofiero	40 platser
Nacka Seniorcenter Talliden	34 platser
Nacka Seniorcenter Älta	21 platser
Nacka Seniorcenter Sjötäppan	60 platser

I kommunen finns också åtta boenden i privat regi med sammanlagt 451 platser. Av dessa hyr Nacka kommun för närvarande cirka 300 platser. Stockholms stad hyr också ett stort antal platser på boenden i Nacka.

Danvikshem	174 platser
Saltsjöbadens Sjukhus	60 platser
Lillängen	45 platser
Sarvträsk äldreboende	38 platser
Gammeluddshemmet	24 platser
Båthöjden Plaza	56 platser
Kungshamn, Norra Skuru	54 platser

Nacka kommun köper också enstaka platser utanför kommunen när särskilda behov föreligger.

Planerade särskilda boenden:

Tollare	72 platser	hösten 2015
Ältadalen	45 platser	2016–2017
Graninge stiftsgård	54 platser	

### Boende enligt LSS

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en rättighetslag för personer med funktionsnedsättning.

Rätt till insatser när det gäller boende omfattar:

- Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Det finns en långsiktig planering med en stor delaktighet för de berörda.

- Boende i familjehem eller bostad med särskild service för barn och ungdomar som behöver bo utanför det egna hemmet
- Korttidsvistelse utanför det egna hemmet. Genom ett nytt kundval kommer valmöjligheterna att öka med en specialisering på olika målgrupper och inriktningar. För närvarande bor drygt 100 personer i grupp- och servicebostäder i Nacka.

I Nacka finns idag tre enheter i kommunal regi.

Fisksätra gruppboende	14 platser
Skymningsvägens gruppboende	6 platser
Bergåsens serviceboende	10 platser

I kommunen finns också nio grupp- och servicebostäder i privat regi.

Hedvigslunds gruppboende	14 platser
Vattenverksvägens gruppboende	6 platser
Bråvallavägens gruppboende	5 platser
Rudsjövägens gruppboende	6 platser
Kantatvägens gruppboende	7 platser
Ametistens gruppboende	10 platser
Kompassen och Rodrets gruppboende	10 platser
Tellusvägens gruppboende	6 platser
Skogalundsklippans serviceboende	12 platser

Dessutom finns ett boende på Lovisedalsvägen med åtta lägenheter och ett boende på Ornövägen i Saltsjö-Boo med sex lägenheter, där personer bor med hjälp

av personlig assistans. Två gruppboendestäder, Braxens serviceboende i Fisksätra och Henriksdalsberget med sammanlagt 17 lägenheter drivs helt i privat regi.

Under de närmaste tio åren finns behov av cirka en gruppboendestad per år med sex lägenheter i varje enhet samt två-tre lägenheter per år till personer med behov av boendestöd. För närvarande planeras gruppboendestäder på Solsidevägen i Saltsjöbaden, Kvarnvägen i Saltsjö-Boo och i Tollare.

### Boende för psykiskt funktionshindrade

Gruppboendestäder för personer med psykisk funktionsnedsättning finns på sex platser i kommunen.

I Nacka finns idag två kommunala gruppboendestäder.

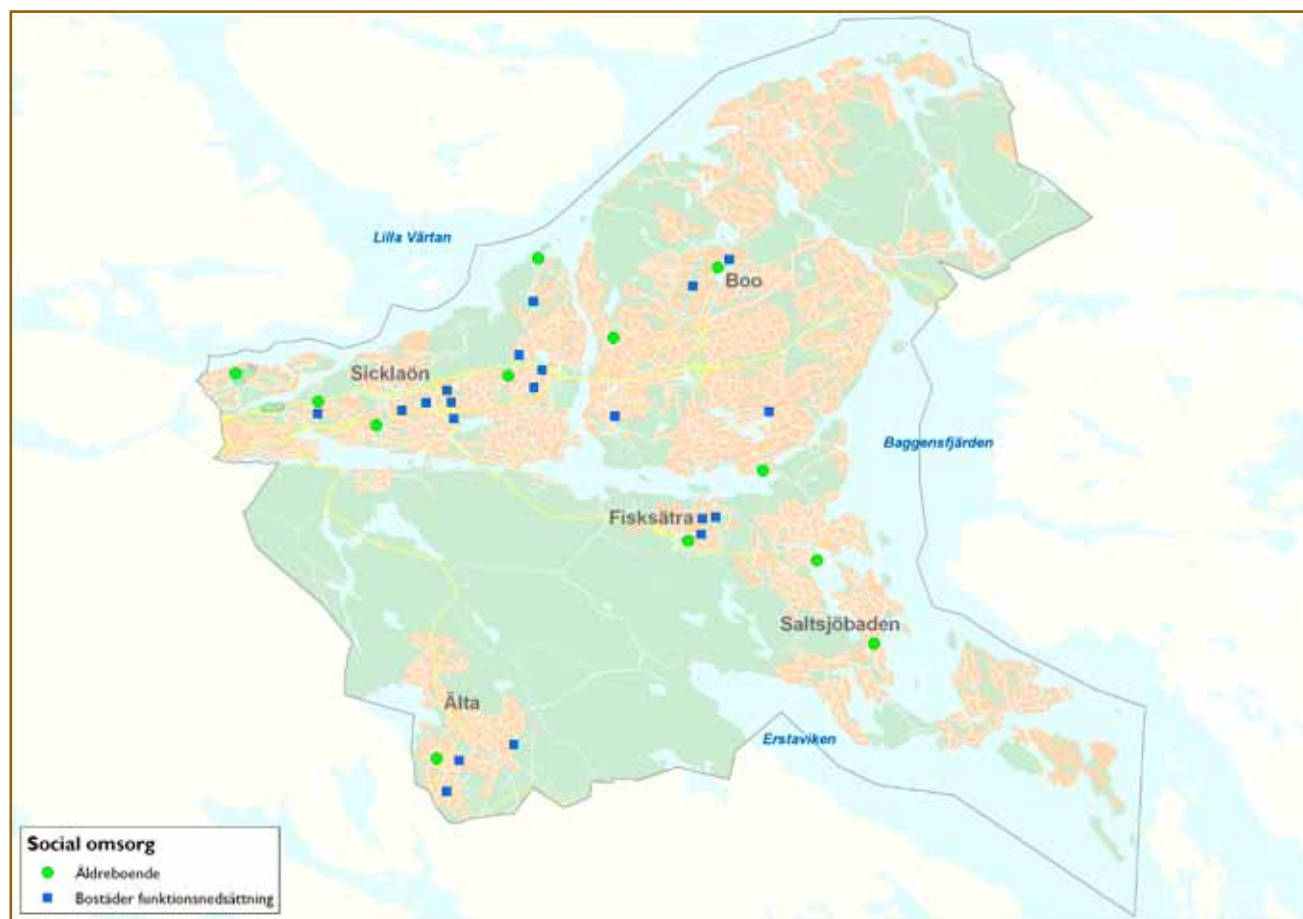
Gruppboendestaden 197: an	7 platser
Gruppboendestaden Måsen	8 platser

I kommunen finns också två gruppboendestäder i privat regi.

Ektorpsvägens gruppboendestad	6 platser
Skogalundsklippan 22, gruppboendestad	5 platser

Ett flertal av de personer som idag bor på gruppboendestad saknar fullvärdiga lägenheter. Det innebär att befintliga lokaler måste byggas om, alternativt att man måste hitta lämplig mark där nya bostäder kan byggas.

Dessutom finns behov av tre-fyra mindre lägenheter per år.





## KULTURMILJÖVÅRD

Kulturmiljövård är ett av de samhällsintressen som kommunen är skyldig att beakta i samhällsplaneringen. Det främsta syftet med kulturmiljövården är att lyfta fram och värna de historiska uttryck och samband som finns i vår fysiska miljö. Det kan röra sig om allt från flerhundraåriga jordbruksmiljöer till bostads- och industriområden från efterkrigstiden. Det bästa sättet att bevara en kulturmiljö är att den får leva och brukas. Kulturmiljön ska ha plats för avtryck från vår tid, men förändringar ska göras med omsorg och med respekt för den historiska betydelsen.

Att få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet med betydelse ur flera perspektiv. Inte minst har det visat sig att närvaron av det förgångna betyder mycket för människans välbefinnande. Historiska inslag varierar och berikar stadsbilden, ger den identitet och historisk förankring. Kulturmiljön har betydelse för kreativitet och företagsamhet och därmed för lokal och regional ekonomisk utveckling.

Kommunens kulturmiljöprogram identifierar de mest värdefulla miljöerna av lokalt intresse och redovisar områden av nationellt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger även rekommendationer till hur kulturvärden i den fysiska miljön ska hanteras.

### KULTURMILJÖER AV RIKSINTRESSE

Idag finns cirka 1 700 områden i Sverige som bedöms ha så stora kulturhistoriska värden att deras bevarande är av nationellt intresse. I Nacka finns fem områden av riksintresse för kulturmiljövården.

- Stockholms farled och inlopp
- Herrgården Erstavik med omland
- Brukslämningarna vid Nacka ström
- Centrala Saltsjöbaden
- Villaområdet Storängen

Nackas kulturmiljöer av riksintresse redovisas mer ingående i avsnittet Riksintressen på sidan 59.

### KULTURMILJÖER AV LOKALT INTRESSE

I kommunen finns, förutom de kulturmiljöer som staten utsett som riksintressanta, ett stort antal miljöer som är intressanta ur ett kommunalt perspektiv. Dessa drygt 40 miljöer redovisas i kulturmiljöprogrammet enligt kategorierna;

**Gården-torpet-kulturlandskapet** (Erstavik, Källtorp, Skogsö, Boo gård, Kils gård, Velamsund). Områden med tydliga agrarhistoriska uttryck i landskap och bebyggelseskick, varav flera är herrgårdsmiljöer. I flera områden hittas större bestånd av ädellövträd och fornlämningar som vittnar om lång agrar- och bebyggelsehistorisk kontinuitet.

**Sommarherrgården** (Svindersvik, Nyckelviken, Eriksvik, Tollare). Herrgårdsliknande sommarnöjen från 1700- och 1800-talen. Till kulturmiljötypen kan höra parkanläggningar och kulturlandskapsavsnitt.

**Sommarnöjen vid farleden** (Fredriksro-Tegelön, Vikingshill, Fågelsången-Grävlingsberg, Eolsudde, Hasseludden-Hamndalen, Stäket-Lännersta, Gustavsvik-Bergholmen, Älgö-Gåsö, Visborgs minne). Kustnära villabebyggelse från 1800-talets senare hälft och 1900-talets första del, som vittnar om Stockholms borgerskaps behov av sommarnöjen utmed ångbåtslederna. Karaktärsfull trähusarkitektur i dramatiskt sprickdalslandskap med inslag av enklare fritidshus, som har stor betydelse för Nackas ansikte utåt mot farlederna.

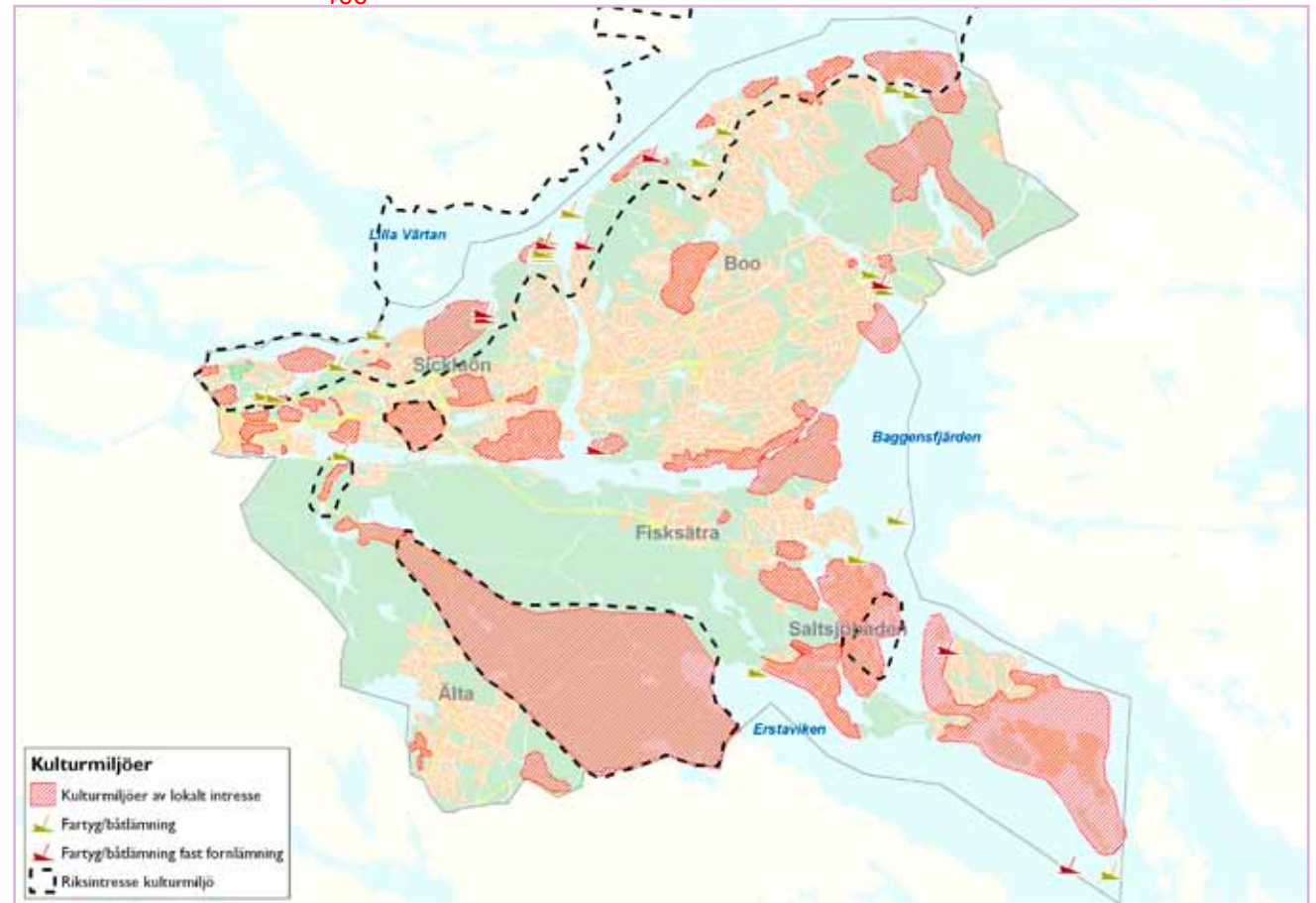
**Industrimiljöer** (Nacka ström, Saltsjöqvarn, Kvarnholmen, Järsla, Sickla, Nacka strand). Industrianläggningar som uttrycker Nackas industrialisering årtiondena kring sekelskiftet 1900, medan brukslämningarna vid

Nacka ström vittnar om tidig vattenkraftsbaserad industri med anor från 1500-talet. Farleden till Stockholm och järnvägen till Saltsjöbaden har haft stor betydelse för lokaliseringen av 1800-talets industrietableringar.

**Villasamhällen vid järnvägen** (Saltsjöbaden-Garvkroken, Neglingehöjden, Tattby, Solsidan, Storängen, Saltsjö-Duvnäs). Villaområden från åren kring 1900 som uppkommit i anslutning till Saltsjöbanan. Avspeglar tidens strävan att anlägga trädgårdsstäder utanför storstaden. I flera områden finns även påkostad villarkitektur av modernistiskt slag från 1900-talets senare hälft. Järnvägens slutpunkt Saltsjöbaden anlades på 1890-talet som en kombinerad societetsbadort och villastad efter internationella förebilder. Flera av tidens mest namnkunniga arkitekter har varit inblandade i skapandet av dessa villamiljöer.

**Folkhemmet** (Skogalund, Ektorps-Ugglevägen, radhus i Nysätra, Sickla strand, Finntorp-Talliden, Solsidan). Omsorgsfullt planerade bostadsområden från främst 1940- och 1950-talen med funktionalistisk arkitektur av hög klass. Miljöerna speglar efterkrigstidens expansion men även tidiga kommunala ansträngningar.

**Rekordåren** (Alphyddan, Morabergsvägen, Stensö, Västra Orminge, Henriksdal, Storkällans kapell, Fågelhöjden). Storskalig bostadsbebyggelse från 1960- och 1970-talen med trafikseparerade stadsplaner som uttrycker de ansträngningar som gjordes för att lösa tidens bostadsbrist. Till kategorin hör även villa- och radhusområden som i likhet med flerbostadshusen har en byggproduktionsanpassad arkitektur.



## MARINA KULTURMILJÖER

Kunskapen om kulturmiljöer på land är bättre än kunskapen om marina kulturmiljöer. Det beror till stor del på att det är svårare att utforska marina miljöer. Det är dock viktigt med ökad kunskap om dessa miljöer som berättar om vilken betydelse vattenvägarna har haft både i vardagslivet, för handeln och i krig. Kunskap om var lämningarna finns är viktig för att undvika att dessa miljöer förstörs i samband med exempelvis exploatering, kabeldragningar under vatten, muddring och nya farleder.

Sannolikt finns många marinarkeologiska lämningar, såsom vrak och spår efter ankringsplatser, som ännu inte är upptäckta. Enligt Statens Maritima Museers marinarkeologiska register finns drygt 30 kända fartygs- och båtlämningar i Nackas kustvatten. En del är förlistade fartyg med en osäker position och okänt år för förlisning. Lämningar med en ungefärlig position visas på kartan över kulturmiljöer. Riksantikvarieämbetet digitala fornlämningsregister "Fornsök" ger aktuell information om registrerade lämningar under vatten [www.fmis.raa.se](http://www.fmis.raa.se).

## IDROTT, FRILUFTSLIV OCH REKREATION

I Nacka finns många idrottsanläggningar. En strategi har varit att utveckla idrottsverksamheten i anslutning till grund- och gymnasieskolor så att anläggningarna kan användas både dag- och kvällstid. Bra markområden lämpade för idrottsverksamhet är ofta dyra och många anläggningar i Nacka har byggts i områden med sämre geotekniska förhållanden. Det har lett till att flera anläggningar drabbats av sättningar.

Nackas befolkning beräknas öka med kraftigt de närmaste tio åren och antalet unga beräknas öka med 25-30 procent jämfört med dagens nivå. Intresset för fotboll och simning är stort vilket skapar behov av nya fotbollsplaner och en ny simhall. De befintliga anläggningar som finns har en begränsad livslängd och kräver större investeringar ungefär vart tjugonde år.

Nacka har gott om natur och goda förutsättningar för friluftsliv även om det finns brister lokalt. Det är viktigt att det är enkelt att ta sig till naturområdena. Ett tjugotal sjöar har badplatser och badvattnets kvalitet säkras genom löpande provtagning. Belysta jogging-spår finns i Tattby, Björknäs, Orminge, Velamsund och Hellasgården. Längs flera joggingspår behövs bättre belysning, bland annat ur brottsförebyggande synpunkt, men i naturreservaten är det inte möjligt att installera belysning på grund av rådande föreskrifter. Runt om i Nacka finns så kallade Lugna promenader, skyltade och lättillgängliga promenadstråk avsedda att främja invånarnas hälsa. För att möjliggöra spontan aktivitet

är det viktigt att ha näridrottsplatser som är tillgängliga för alla oberoende av ålder, genus och socioekonomiska förhållanden.

### Sicklaön

På Sicklaön uppstår intressekonflikter då nya bostäder byggs och befolkningen ökar. Med fler invånare ökar behovet av rekreationsytor, samtidigt som tillgången på mark minskar.

I området kring Sickla köp kvarter finns en bowlinghall och Dieselverkstaden, som bland annat rymmer en inomhusanläggning för klättersport, lokaler för teater, en biograf, en hörsal, en danssal och en rockklubb. I närheten finns Sickla gymnastikhall som är särskilt anpassad för gymnastikverksamhet. Intill gymnastikhallen ska en konstgräsplan anläggas.

Henriksdal har en konstgräsplan för spontanspel och en fritidsgård men något mer behövs för de unga i området. Terrängförhållanden och andra barriärer gör området otillgängligt och utgör ett hinder för många unga att ta sig till Sickla Köp kvarter, som idag utgör en naturlig samlingspunkt. Eventuellt kan Kvarnholmen bli en ny samlingspunkt. På Kvarnholmen planeras en sporthall med konstgräsplan på taket. I området planeras även för en mindre konstgräsplan för spontanspel, ett parkområde med lekplats samt ett promenadstråk som sträcker sig runt hela Kvarnholmen. Förbättrade kommunikationer längs kust- och vattenvägarna kan bidra till mindre

biltrafik till rekreationsområden kring Nackas kust och till närliggande rekreationsområden utanför Nacka.

Kommunen har satsat mycket på området runt Nacka idrottsplats, som är hjärtat i idrottsverksamheten i Nacka. Bland annat finns här en simhall, gymnastiksal, en ishall, fotbollsplaner och en skatepark. I området anordnas många arrangemang, både inomhus och utomhus. Vid Nacka Forum finns en fritidsgård. Simverksamheten i Nacka har ett stort regionalt intresse, då den bland annat innehåller en bred verksamhet för personer med funktionsnedsättning. I Järla sporthall bedrivs skytteverksamhet på anläggningens elektroniska skyttebanor. Området kring Järla sporthall kan omfattas av en fördjupad översiktsplan (FÖP). Denna kan leda till att vissa anläggningar flyttas och det är då viktigt att hitta bra lägen med trygga och tillgängliga kommunikationer.

Intill den nybyggda Skuru sporthall finns idrotts- och aktivitetsytor som till exempel en fullstor utomhusplan för basket och en femmanna konstgräsplan. Skuru idrottsplats som består av en elvamanna naturgräsplan och en omklädningsbyggnad, har på grund av det geografiska läget begränsade utvecklingsmöjligheter. En alternativ lokalisering kan behöva utredas.

Det finns behov av promenadstråk runt Järlasjön och Sicklasjön. Vissa sträckor används redan idag för rekreation men behöver utvecklas och få förbättrad belysning. Idag används både Järlasjön och Sicklasjön vintertid för bland annat längdskidåkning och skridskoåkning.

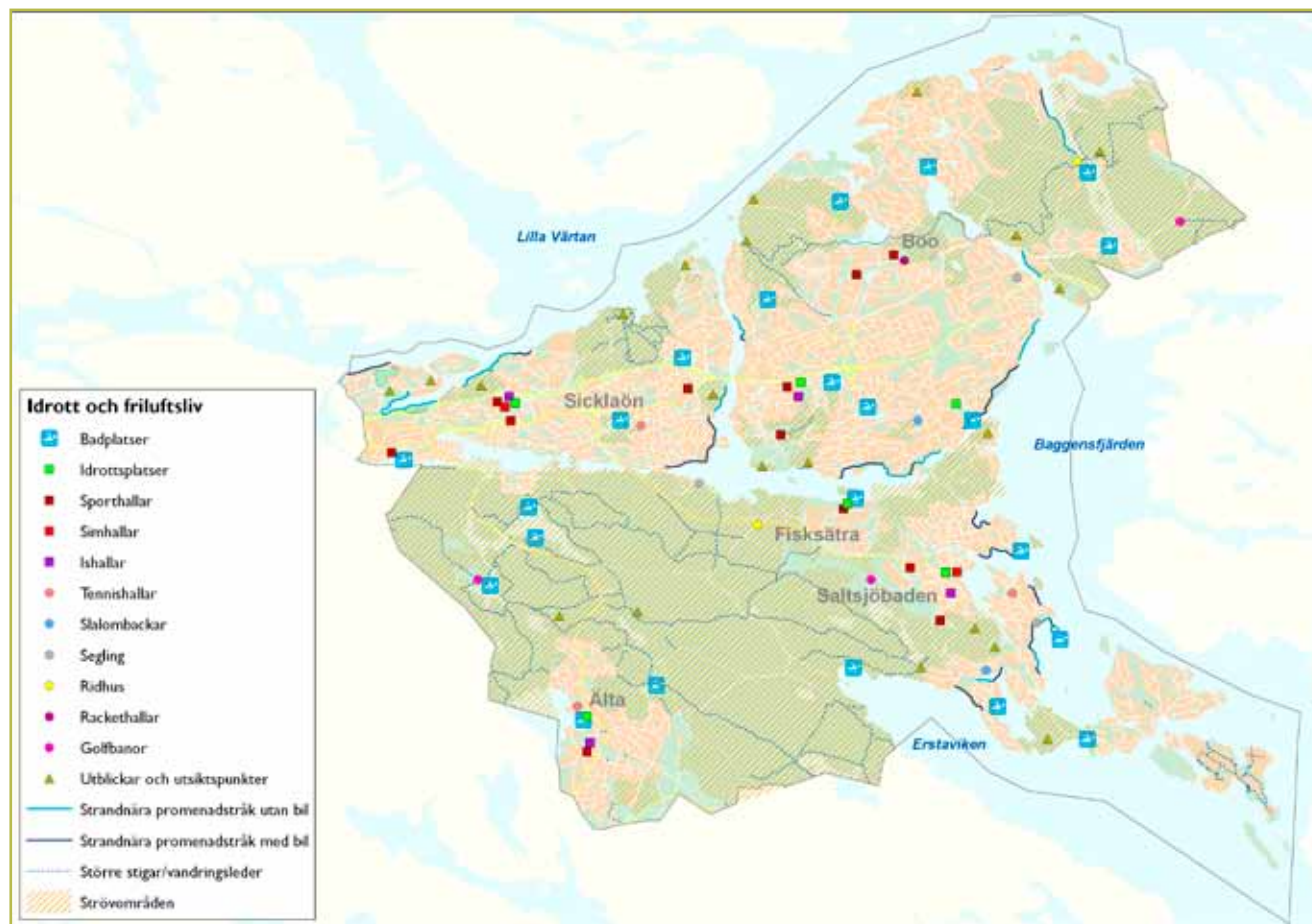


## Boo

Tollare bollhall invigdes under 2011, men i övrigt finns ett underskott på anläggningar för idrott och andra aktiviteter i Boo. Det är viktigt att utveckla Björknäs IP men med dagens geografiska läge är utvecklingsmöjligheterna begränsade och en ny lokalisering kan behöva utredas. En huvudanläggning för friidrotten behövs. Björknäs fritidsgård ligger strategiskt placerad i anslutning till en knutpunkt för kollektivtrafiken.

I Orminge har kommunen utvecklat den centrala parken där det bland annat finns tennisbanor och en större lekpark. Inne i centrum ligger även Folkets Hus fritidsgård. I Myrsjöområdet finns en raketthall. Den ligger intill Myrsjö idrottsplats där det bland annat står ett fotbollstält. En upprustning av idrottsplatsen planeras vilken är tänkt att omfatta funktioner för sport- och fritidsaktiviteter samt förbättrad belysning för ökad trygghet och säkerhet. Området ska rymma bland annat en cykel- och skatepark, en konstgräsplan, löparbanor och umgängesytor.

I området Boo gård finns intressekonflikter om badet och Boovallen. I närheten av Boovallens flera fotbollsplaner ligger många bostadshus och den omfattande föreningsverksamheten bidrar till en konstant hög aktivitetsnivå på platsen. Både Boobadet och Boovallen belastar de befintliga parkeringsplatserna, vilka upplevs vara för få. I norra Boo finns inga kommunala idrottsanläggningar. Det finns ett stort behov av en fotbolls-



plan. I Velamsunds naturreservatet finns ett motions-spår och vintertid finns några skidspår. Där finns även ridverksamhet och ett kajakcentrum.

## Fisksätra–Saltsjöbaden

2010 invigdes Braxenparken i Fisksätra. I parken finns lekredskap som sandlådor, en rutschkana och gungor för de yngre samt en basketkorg och klätterställningar för de äldre. En konstgräsplan för lek, rörelse och

idrott finns vid Fisksätra allé och i Fisksätra skola ligger en fritidsgård. Norr om Saltsjöbanan ligger Fisksätra sporthall, två fotbollsplaner och tennisbanor.

Huvuddelen av idrottsanläggningarna i Saltsjöbaden ligger vid Tattby. Där finns en tennishall, en större gymnastiksal, en grusplan som delvis används för fotboll samt den nybyggda Saltsjöbadens ishall. I skogen sydväst om Tattby finns ett motionsspår. Saltsjöbadens idrottsplats ligger vid Neglingemaren där även simhal-

len Näckenbadet är belägen. Simhallens placering behöver ses över, då vattnen från Neglingemaren trycker på anläggningen och orsakar tryck- och sättningsskador i husgrunden. I Saltsjöbaden finns generellt för få plana ytor för att möta det stora fotbollsintresset. Saltsjöbadens fritidsgård ligger vid Igelbodaskolan.

Vintersport är stort i Saltsjöbaden och skidåkning är en populär aktivitet. På golfklubbens mark kör en förening upp skidspår. En slalombacke och en rodelbana från 1912 finns vid observatoriet, dessa anläggningar sköts inte av kommunen. En ridanläggning finns vid Drevinge.

## Älta

Från Älta centrum till Älta idrottsplats går ett stråk med anläggningar och ytor för både inne- och uteaktiviteter. I området ligger bland annat Älta ishall och Stavsborgs sporthall som är i stort behov av renovering. Det är beslutat att en ny fullstor sporthall ska byggas. Inom området finns också flera fotbollsplaner, de flesta med konstgräs och en med grus. I Älta centrum finns en fritidsgård. I samband med exploateringen av bostadsområdena Hedvigslund och Ältadalen uppstår behov av ytor för spontanaktivitet och fotboll. I Hedvigslund finns en multisportanläggning och ett utegym. Inom området finns även en bollplan. Ältasjön plogas på vintern och erbjuder goda förutsättningar för skridskoåkning. Runt Älta sjön finns ett sammanhängande jogging- och promenadstråk. En ridskola planeras vid Källtorp och många efterfrågar en BMX- och skatepark.

## VIKTIGA REKREATIONS-OMRÅDEN

Kombinationen av skärgård och trolsk natur har alltsedan 1800-talet lockat till friluftsliv av olika slag. I Saltsjöbaden anlades kurhotell och badhus. Nacka friluftsområden med Hellasgården har sedan början av 1900-talet utgjort ett av Stockholmnarnas mest välbesökta strövområden. Det en mil långa blå spåret från Hellasgården till Solsidan via norra Erstaviken är en av Sveriges äldsta vandringsleder och har haft nästan samma sträckning sedan 1920-talet. I Nacka kommun är det nära till naturen och friluftsliv uppskattas av många. Kommunens mest besökta friluftsområden är Nyckelviken, Velamsund och Nackareservatet-Erstavik. Det senare utgör fortfarande det mest värdefulla friluftsområdet för sydöstra Stockholm inklusive Södermalm med cirka 1,5 miljon besökare per år. Förutom stora skogar och naturområden finns anlagda parker av olika slag, alltifrån bostadsnära lekplatser till strandpromenader och historiska parker. Under sommarhalvåret utgör skärgården en stor attraktion och många kommuninvånare har tillgång till båt. Vintertid lockar långfärdsskridskor på någon av kommunens alla sjöar eller vikar.

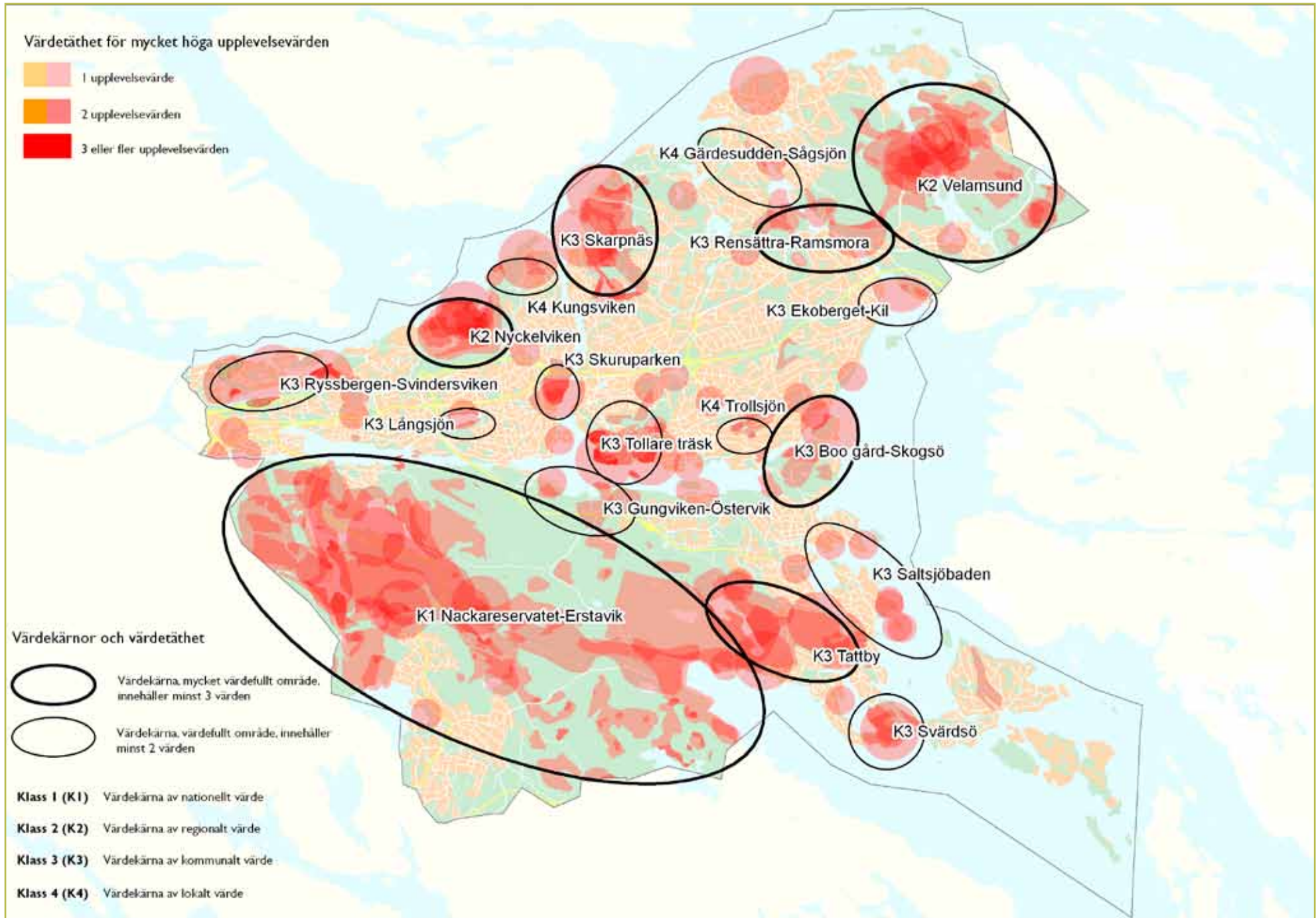
## Värdetäthet och klassificering av rekreativ grönstruktur

De mest uppskattade miljöerna är ofta de som erbjuder många olika upplevelsevärden. I Nacka finns flera sådana områden. Dessa fungerar som utflyktsområden och attraherar fler än de närmast boende. De kan betraktas som värdekärnor för rekreation. Flera områden ligger i de gröna kilarna men det är angeläget att även lyfta fram några värdekärnor utanför kilstrukturen som exempelvis Tollare, Ryssbergen-Svinderviken, Trollsjön och Skuruparken.

Nackas grönområden har utifrån rekreativa värden klassificerats i fyra klasser där klass 1 är de mest värdefulla. Här återfinns landskap och natur- och kulturmiljöer av högsta värde och som erbjuder unika och/eller många upplevelser. Dessa områden har oftast regionalt värde. För kommunen viktiga områden utgör klass 2 medan klass 3 avser alla lokalt mycket värdefulla områden. Här återfinns parker och bostadsnära skogar av karaktären vardagsnatur. Klass 4 är övriga grönytor av betydelse i stadsmiljön. Dessa redovisas inte här.

Denna gradering ska ses som ett försök att lyfta fram de mest värdefulla områdena inom kommunen och visa på vilka värden kommunen har att förvalta för kommande generationer och för att utveckla en attraktiv, hållbar grönstruktur. Närhet (avstånd mellan bostad och grönområde) har en avgörande betydelse för att vi ska använda grönområden. Det gäller inte minst barn och gamla. Det innebär att klass 3- och klass 4-områden ofta är mycket värdefulla lokalt och det är viktigt att i fördjupade analyser ta till vara och utveckla dessa miljöer.







# NATURVÄRDEN

## NATURTYPER OCH VÄRDEFULLA OMRÅDEN I NACKA

Naturen i kommunen har delats in i ett antal huvudgrupper: barrskogar, sumpskogar, ädellövskogar, triviallövskogar, ångar och betesmarker, våtmarker, sjöar och hav.

Nackas landareal består till stora delar av skog. Skogen upptar drygt 50 procent av kommunens yta, vilket motsvarar drygt 5 000 hektar. Stora delar av skogsmarken har skötts enligt moderna skogsbruksprinciper, men en mindre del av skogarna har länge fått vara orörda och har utvecklat höga värden för biologisk mångfald. Sammanlagt finns drygt 820 hektar skog (barr-, löv- och sumpskog) inom 258 områden som bedöms ha höga naturvärden (klass 1–3). Det motsvarar cirka 15 procent av skogsarealen i kommunen.

Utöver ren skog är bergbranter en vanlig naturtyp i Nacka och ingår i många skogsområden. Ångar och betesmarker med höga naturvärden har en liten sammanlagd areal i kommunen, totalt cirka 26 hektar (13 områden). Det finns sex områden av våtmarker med höga naturvärden (klass 1–3).

**Tabell 1** Antal områden med klass 1 – nationellt värde, klass 2 – regionalt värde och klass 3 – kommunalt värde och dess areal.

Naturvärdesklass	Antal områden	Areal
Klass 1 – nationellt värde	1	13,4 hektar
Klass 2 – regionalt värde	124	536 hektar
Klass 3 – kommunalt värde	182	449 hektar

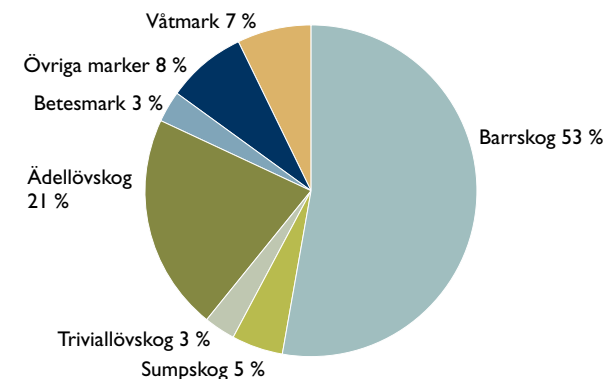
Kunskapen om naturvärden knutna till hav och kustområden redovisas i Kustprogrammet.

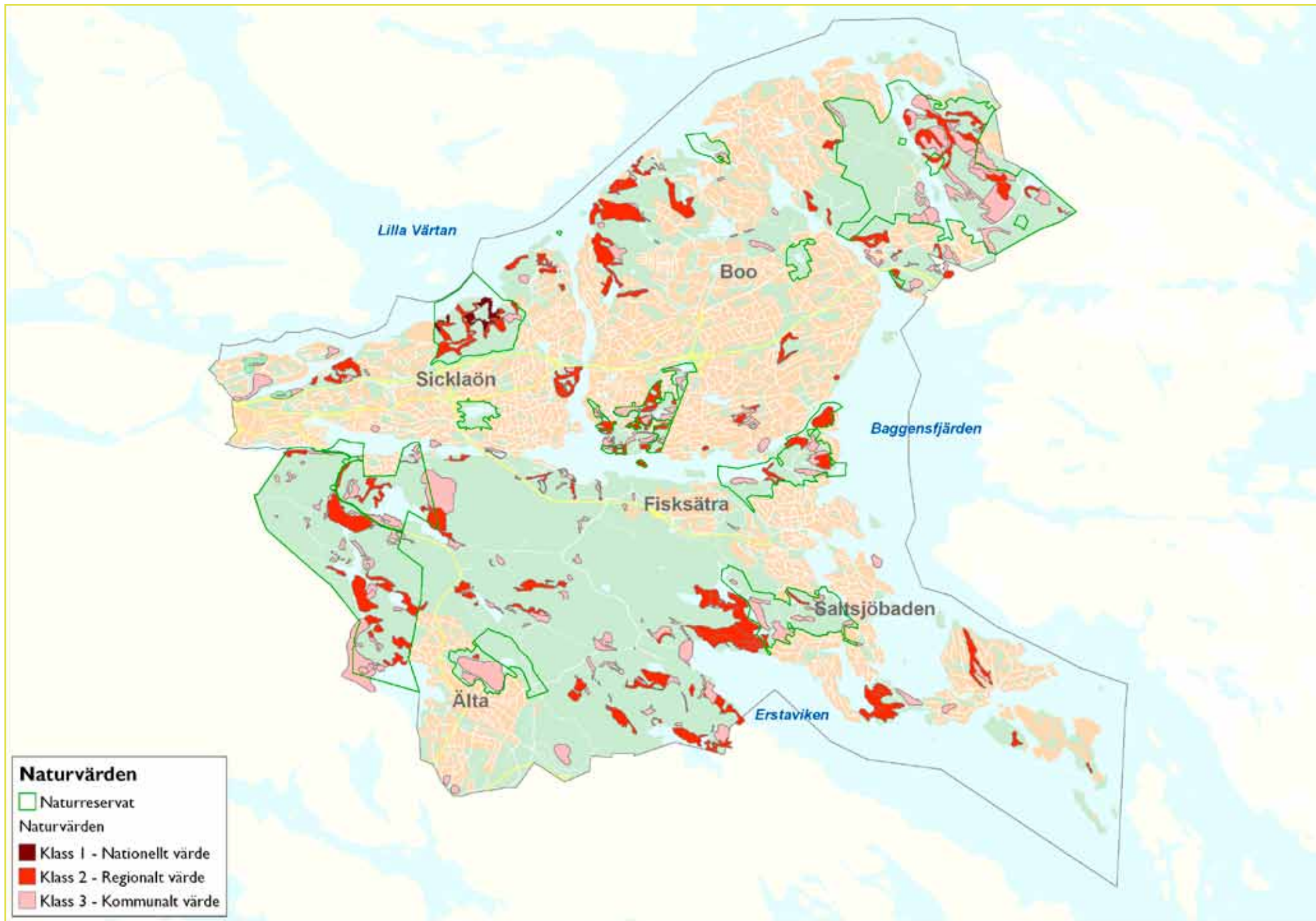
På karta 1 visas alla de områden med värdefull natur (klass 1–3) som nu är kända. Kommunen har totalt 307 områden med höga naturvärden. Ett område är naturområde med naturvärde motsvarande klass 1 (13,4 hektar), 124 områden är områden med naturvärden motsvarande klass 2 (536 hektar) och 182 områden är områden med naturvärden motsvarande klass 3 (449 hektar), se tabell 1 ovan. Endast ett 100-tal av dessa områden var kända sedan tidigare.

Ekologigruppen har hittat cirka 100 nya objekt med höga naturvärden. Skogsstyrelsen, som har fältinventerat skogsområden i delar av kommunen, har hittat cirka 100 nya områden.

**Diagrammet** visar vilka naturtypsgrupper de naturvärdesbedömda områdena tillhör och hur naturtypsgrupperna fördelar sig arealmässigt. Barrskogar utgör huvuddelen av de värdefulla områdena.

### Värdefull natur i naturtypsgrupper





**Tabell 2** Värdefull natur i Nacka kommun indelad i naturtyper, klasser, antal områden samt areal i hektar.

Värdefull natur	Klass	Antal	Areal (hektar)
Barrskog	Klass 2	58	294,5
	Klass 3	80	229,3
Sumpskog	Klass 2	9	23,5
	Klass 3	22	25,5
Ädellövskog	Klass 1	1	13,4
	Klass 2	26	116,2
	Klass 3	37	83,8
Triviallövskog	Klass 2	10	17,3
	Klass 3	15	17,4
Betesmark	Klass 2	1	1,4
	Klass 3	12	25,2
Övriga marker	Klass 2	18	72,0
	Klass 3	12	5,8
Våtmarker	Klass 2	2	10,3
	Klass 3	4	62,0

## Ekologisk grönstruktur

### Spridningssamband och barriärer

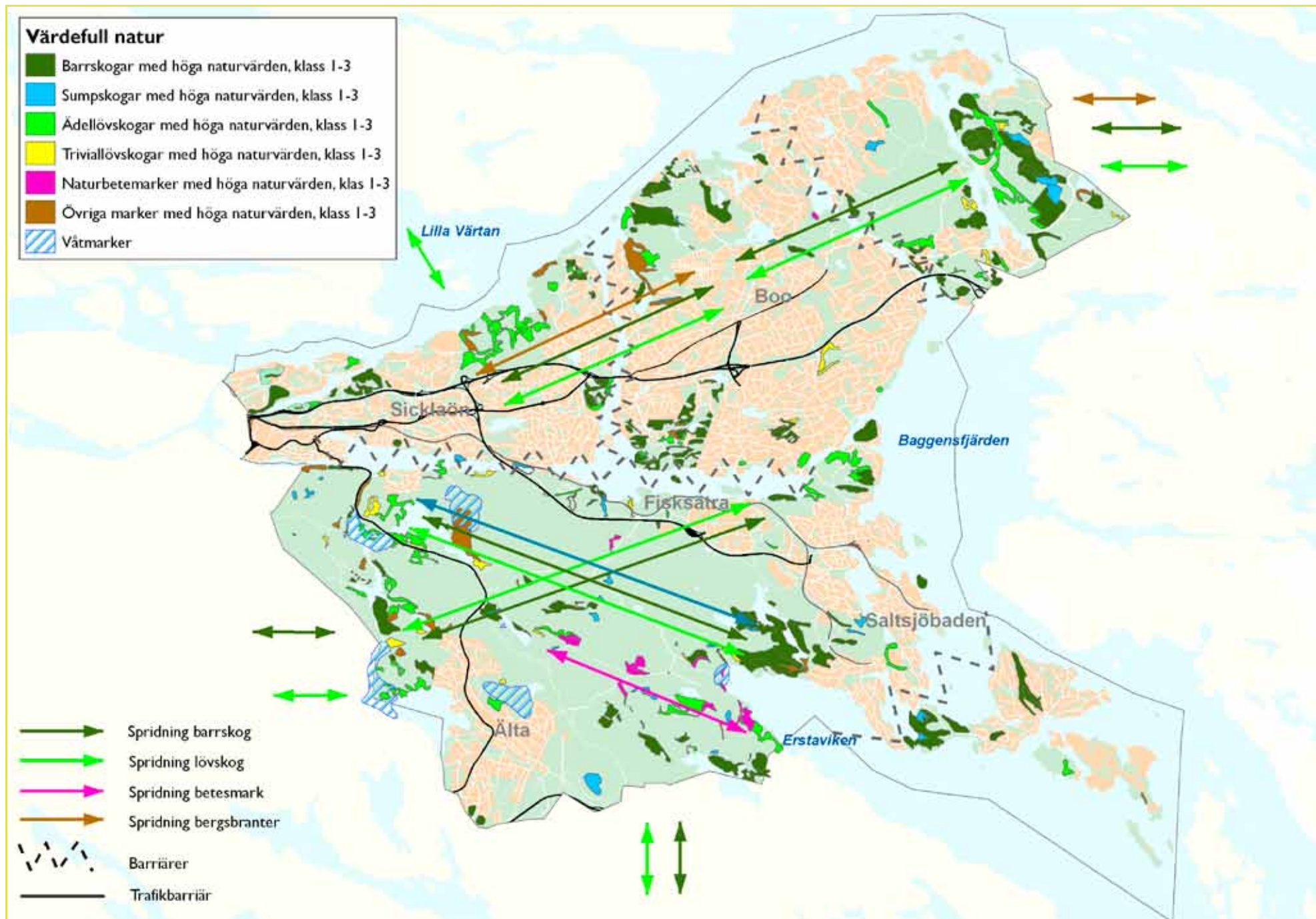
Djur och växter kan inte använda samma kommunikationsvägar som människan. I samma takt som tätortens infrastruktur byggts ut har naturens infrastruktur försämrats. De hårt trafikerade vägavsnitten i Nacka utgör på sina ställen en kraftig barriär för flera djurarter.

### Vattenområden

Även vattenområden bromsar till viss del artspridning. Man kan därför anta att spridningen av växter och djur är relativt liten mellan den norra och södra delen av Nacka kommun.





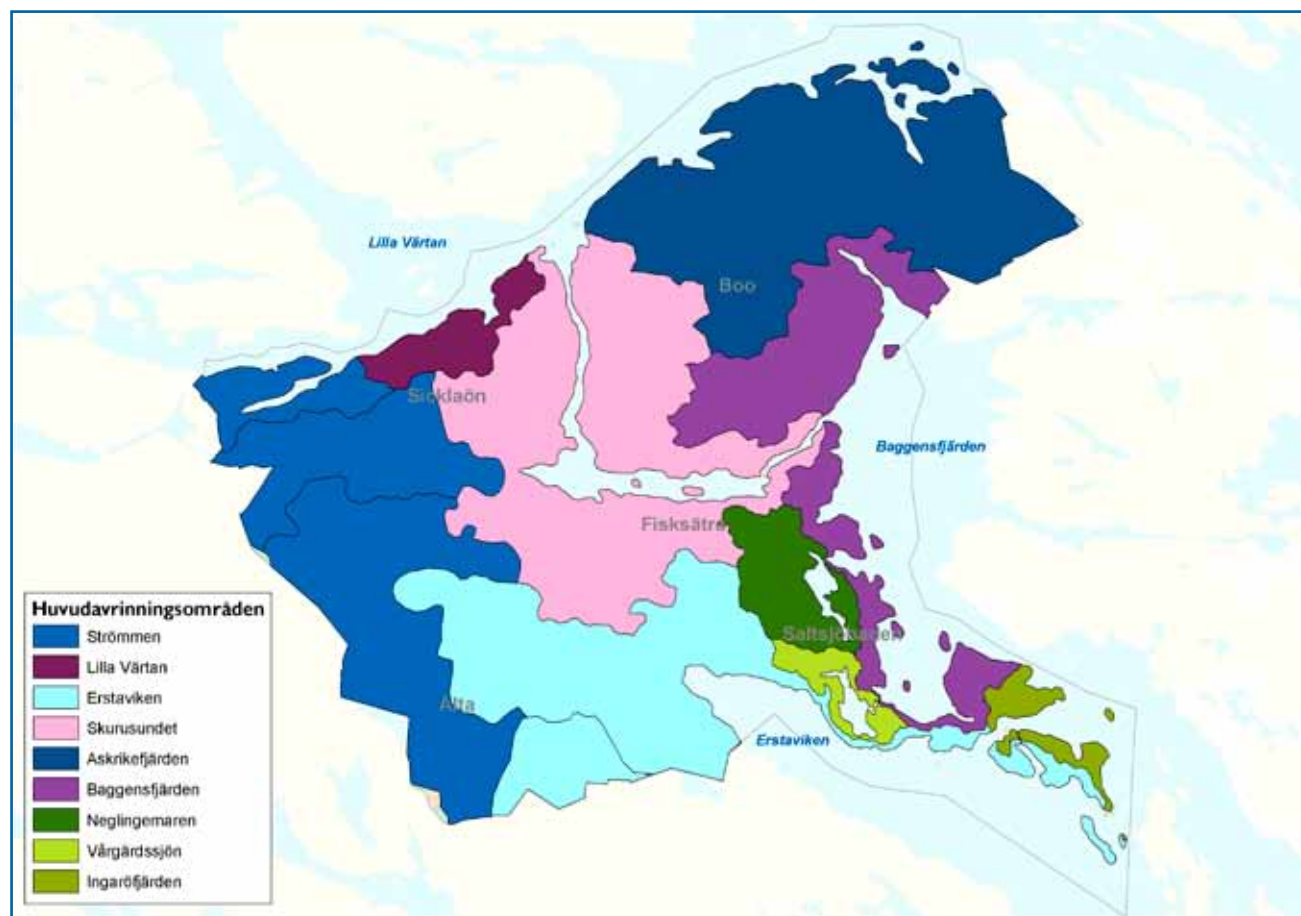


## SJÖAR OCH KUSTVATTEN

### EU:s vattendirektiv

EU beslutade i oktober 2000 om ett ramdirektiv för vatten. Direktivet innebär ett nytt sätt att förvalta olika vattenresurser. Målet är att nå minst god vattenstatus i alla vatten senast år 2015 och att inget vattens status ska försämrats. EU:s vattendirektiv innebär att Sverige ska kartlägga vattenmiljöer (inklusive grundvatten), fastställa mål och kvalitetskrav, upprätta åtgärdsprogram där det behövs och övervaka vattenmiljöer. Arbetet ska inriktas på att minska föroreningar, främja hållbar vattenanvändning och förbättra tillståndet för de vattenberoende ekosystemen.

I Sverige finns fem vattendistrikt och Nacka tillhör Norra Östersjöns vattendistrikt. Vattenmyndigheten för respektive distrikt ansvarar för genomförandet av EU:s vattendirektiv. I Sverige omfattar vattenförvaltningen alla sjöar och vattendrag samt kust- och grundvatten, oavsett storlek eller andra egenskaper. Av praktiska skäl sätts dock en nedre storleksgräns för vilka vatten som beskrivs och får miljö kvalitetsnormer. Den minsta vattenenheten som beskrivs och bedöms benämns vattenförekomst. De vattenförekomster som finns i Nacka är grundvatten: Grundvattenförekomst vid Sandasjön, ytvatten: Baggensfjärden, Erstaviken, Ingaröfjärden, Neglingemaren och Vårgårdssjön, Askrikefjärden, Lilla Värtan, Skurusundet och Strömmen.







## God ekologisk och kemisk status är målet

Det grundläggande målet är att uppnå god status på allt ytvatten till 2015. Om det finns särskilda skäl medges undantag i form av tidsfrister eller mindre stränga krav. Den ekologiska statusen för kustvatten omfattar biologiska och fysikalisk-kemiska faktorer. För bedömning av ekologisk status finns klasserna hög, god, måttlig, otillfredsställande samt dålig status. För vatten som förklarats som kraftigt modifierade eller konstgjorda används andra benämningar. Den högsta klassen har benämningen maximal potential och övriga klasser är god, måttlig, otillfredsställande samt dålig potential.

För klassificering av kemisk status används klasserna god och uppnår ej god. Klassificeringen görs för de ämnen och ämnesgrupper som har EU-gemensamma miljökvalitetsnormer. Det gäller främst 33 prioriterade ämnen och ämnesgrupper.

## Status på Nackas kustvatten idag

Svealands kustvattenvårdsförbund har gjort en bedömning av statusen på Nackas kustvatten.

### Ekologisk status

Lilla Värtan och Strömmen har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten (KMV) och fått statusen måttlig ekologisk potential, beroende på hur vattnet påverkas av hamnverksamheten.

I Neglingevidenär vattenkvaliteten, med avseende på ekologisk status, klassad som otillfredsställande. För övriga kustvatten är den ekologiska statusen måttlig.

### Kemisk status

De nuvarande kvicksilverhalterna i ytvattenförekomsterna medför att det i dagsläget inte bedöms tekniskt möjligt eller rimligt att uppnå miljökvalitetsnormerna till 2015. Det beror på att Sverige har höga bakgrundshalter av kvicksilver. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i samtliga vattenförekomster bör dock inte öka till den 22 december 2015. Om man inte räknar med kvicksilver är vattenkvaliteten med avseende på kemisk status god utmed hela Nackas kust förutom för Strömmen, Lilla Värtan och Baggensfjärden. Dessa tre vatten uppnår inte god ytvattenstatus. Räknar man med kvicksilver så är statusen inte god i något vattenområde inom vattendistriktet.



EKOLOGISK STATUS/POTENTIAL IDAG

- måttlig ekologisk potential
- måttlig ekologisk status
- otillfredsställande ekologisk status



KEMISK STATUS/POTENTIAL IDAG

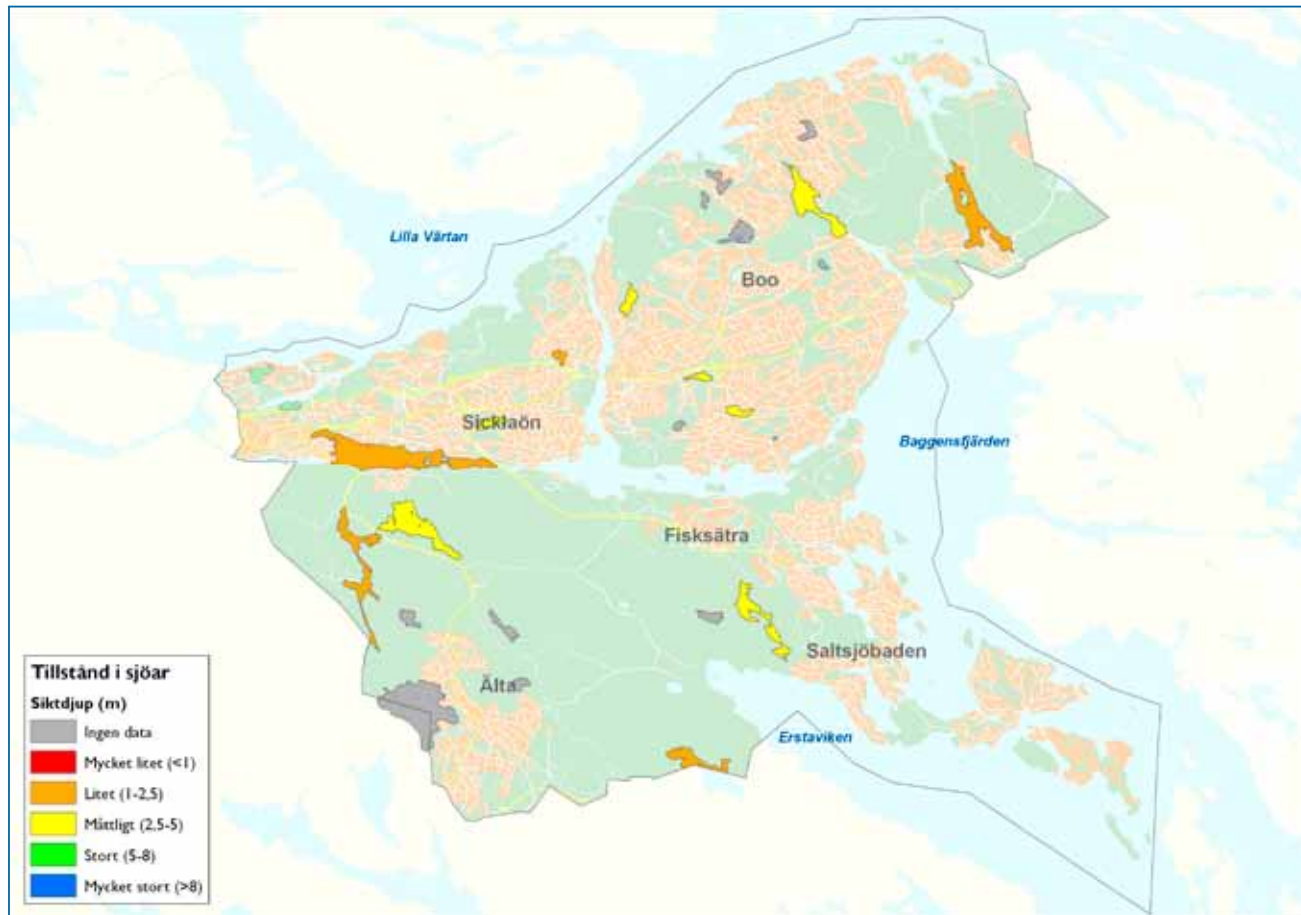
- god kemisk status
- uppnår ej god kemisk status



## Tillstånd i sjöar och vattendrag

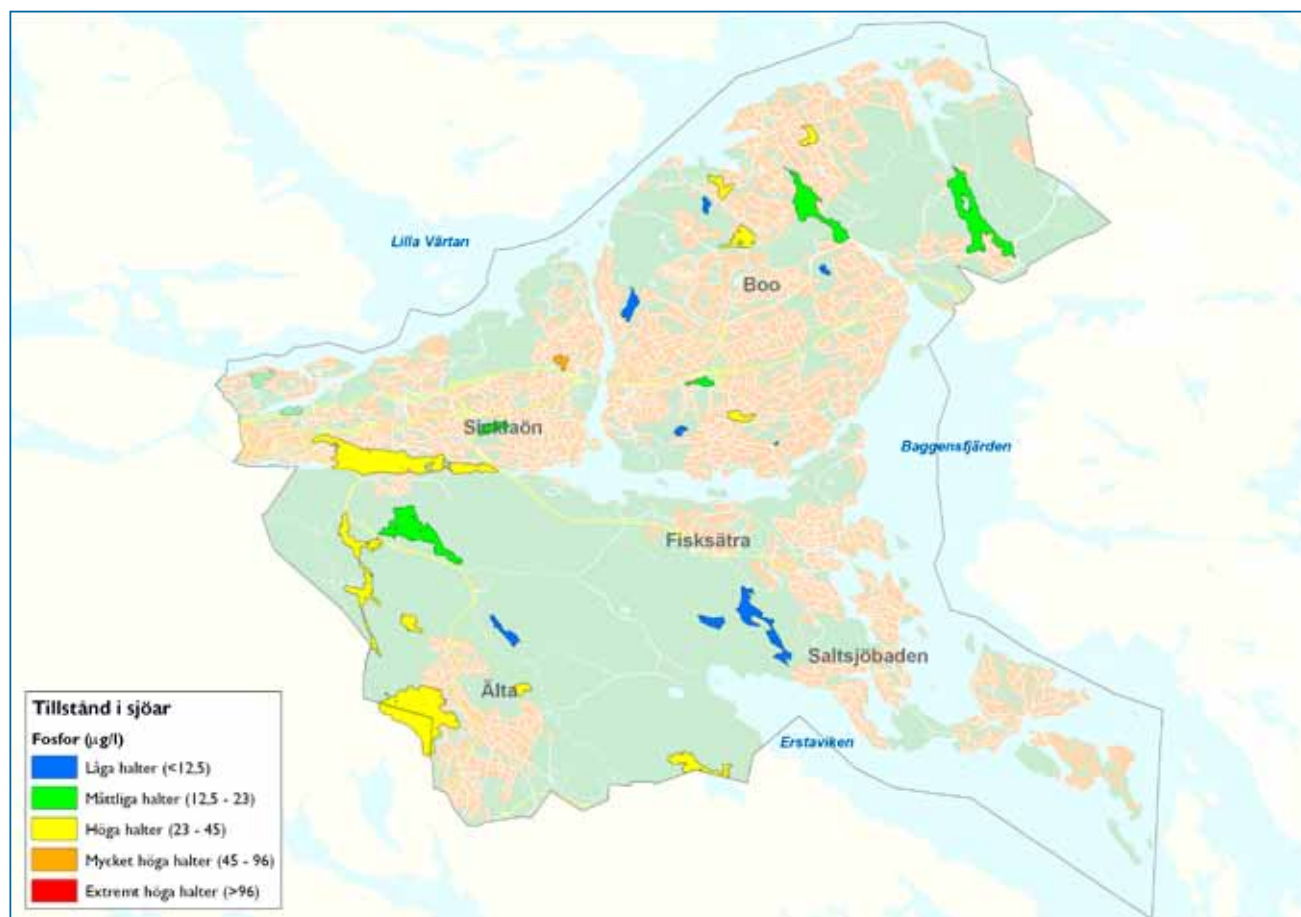
Genom regelbunden provtagning har kommunen sedan cirka 30 år tillbaka följt sjöarnas utveckling, främst med avseende på den kemiska statusen. Generellt har sjöarnas status förbättrats under de senaste årtiondena. Kommunen har aktivt arbetat med att avlasta sjöarna från näringsämnen och föroreningar. Det har skett genom att fastigheter med enskilda avloppsanläggningar anslutits till kommunalt vatten och avlopp, genom omvandling av tidigare industriområden där marksaneringar har utförts samt genom att omhänderta dagvatten på ett miljömässigt acceptabelt sätt.

De största problemen för Nackas ytvatten är övergödning och tillförsel av olika kemiska föroreningar. Försurningsproblemen har under de senaste årtiondena minskat markant i och med mindre utsläpp av försurande ämnen. Inga sjöar i kommunen bedöms ha akuta försurningsproblem. Övergödning kan orsaka dels algblooming med litet siktdjup som följd och risk för att giftalger bildas, dels vegetationsutbredning. Förorenat dagvatten, nödutsläpp från pumpstationer samt enskilda avloppssystem är de främsta källorna till övergödning genom sitt innehåll av kväve och fosfor.



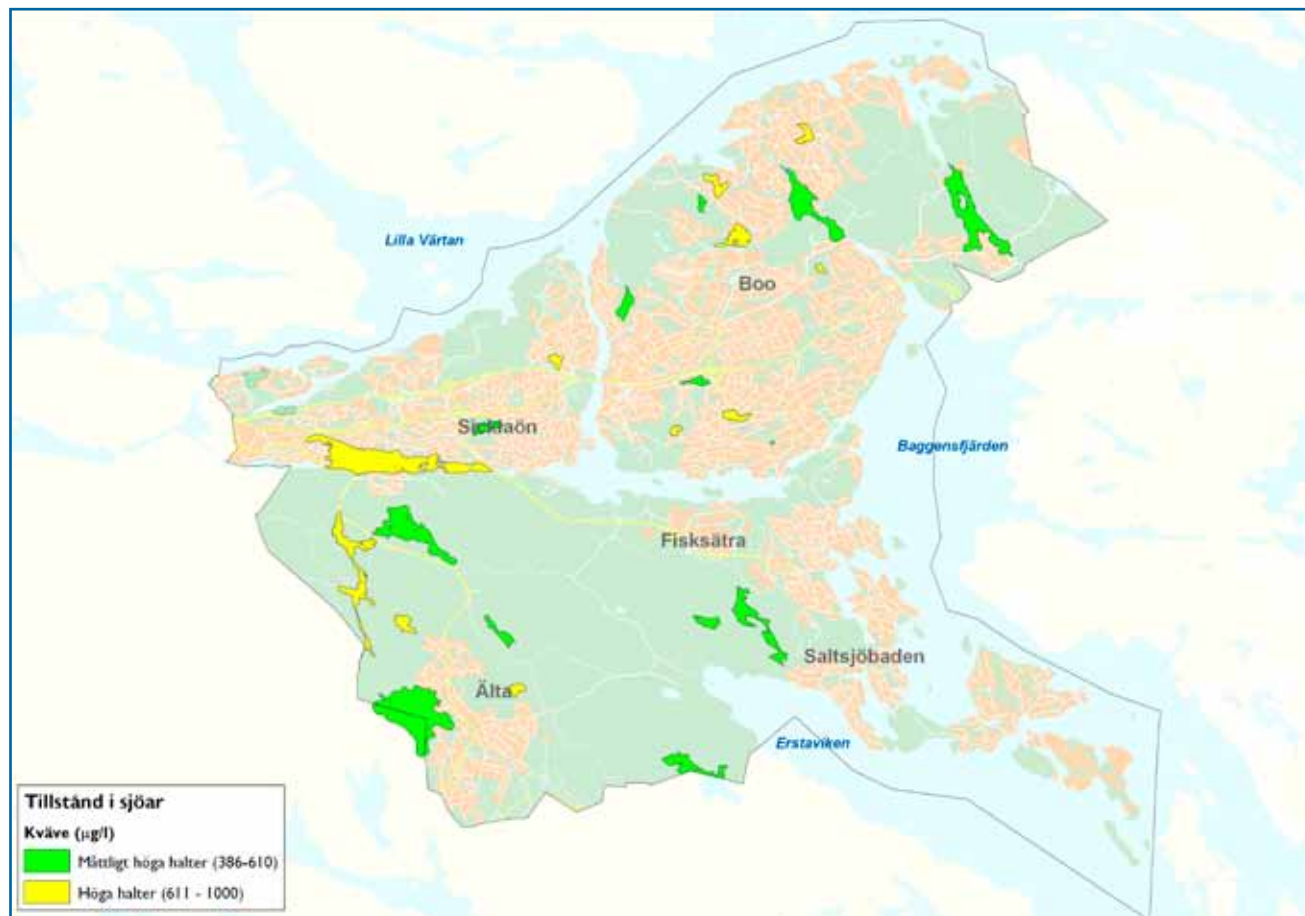
Även gamla tiders avloppsutsläpp till sjöar kan vara en källa till övergödning då näringsämnen som lagrats i bottensedimenten riskerar att frigöras vid syrebrist.

Dagvatten från trafikytor innehåller metall- och oljeföreningar medan dagvatten från tak och andra byggnadsdelar kan innehålla metaller. När det gäller tillförsel av näringsämnen eller föroreningar till sjöar och vattendrag är markanvändningen inom vattenområdets avrinningsområde avgörande. Avrinningsområde är det landområde från vilket regn- och smältvatten rinner till en sjö eller ett vattendrag. I Nacka finns en reservvattentäkt vid Sandasjön. Täckten har ett skyddsområde som begränsar markanvändningen inom skyddsområdet, se karta på sid 54.



## Vattensamverkan

Nacka ingår i Tyresåns vattenvårdsförbund. Förbundet bildades i juni 2008 men samarbetet för renare vatten i Tyresån har pågått i drygt femton år. Syftet är att göra vattenvårdsarbetet mer effektivt och att sprida information om Tyresån. Medlemmar i vattenvårdsförbundet är de sex kommunerna i sjösystemet och länsstyrelsen i Stockholms län. Nackas del i projektet är mycket begränsad, endast Storkällan i Älta ingår i avrinningsområdet. Vattensamverkan kring kustvatten finns inom ramen för Svealands kustvattenförbund.





## Stränder och strandskydd

Strandskydd gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Strandskyddets två syften är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. Det generella strandskyddet är 100 meter från stranden på land och i vatten vid normalvattenstånd. På många håll i Nacka är strandskyddet utökat till 300 meter på land. Strandskyddet innebär att det är förbjudet att uppföra nya byggnader, förbereda för ny bebyggelse, väsentligt ändra byggnaders ändamål, uppföra andra anläggningar eller vidta åtgärder som hindrar friluftsliv eller försämrar livsvillkoren för växt- och djurliv. Det finns möjlighet att ge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl och om åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Då Nacka har cirka 10 mil kust och cirka 10 mil insjöstränder samt en del rinnande vatten, till exempel Nackabäcken och Sandabäcken, gäller strandskydd i relativt stora delar av kommunen, se bild. Strandskyddet gäller utom där områden är planlagda för bebyggelse och strandskyddet är upphävt i och med planläggningen. Vissa kustpartier är kraftigt exploaterade, i många områden har industrier de senaste åren ersatts med bostäder. Efterfrågan på strandnära boende och båtplatser är stor. Samtidigt har stränderna stora natur-, kultur- och friluftsvärden. Längs Nackas kust finns många privata byggnader och bryggor, som gör området otillgängligt för allmänheten. Allmänhetens tillgång till sjöarna är i allmänhet god men under senare år har en privatisering av allmän plats konstaterats även runt sjöarna.



## UNDERVATTENSMILJÖER I KUSTVATTEN

Liksom Östersjön i sin helhet har undervattenmiljön i Stockholms skärgård en mycket varierad karaktär med trösklar och djuphålor. Bottnarna varierar från sand- och lerbottnar i skyddade lägen, till sten- och klippbottnar vid mer vågpåverkade stränder.

Bottnarnas miljö varierar med salthalt, näringshalt, vindar och vågsvall, temperatur, ljusförhållanden och grumlighet, vattnets skiktning och antal is dagar per år. Alla dessa faktorer styr vilka djur- eller växtarter som finns inom ett område. Till exempel påverkas salthalten i öst-västlig riktning av Mälarens sötvattenutflöde. De arter som lever i Östersjöns bräckta vatten kommer antingen från sötvatten eller från marin miljö. Flest sötvattenarter finns i den inre skärgården och saltvattenarter är vanligast i mellan- och ytterskärgården.

Båt- och fartygstrafik, marinor, bryggor och strandnära bebyggelse har också stor påverkan på undervattenmiljön.

### Marinbiologisk inventering och naturvärdesbedömning

En fältinventering av undervattenmiljön i Nacka genomfördes 9–13 juni 2008 av Sveriges Vattenekologer AB. Syftet med inventeringen var att beskriva bottensamhällena i Nacka kommuns marina kustområde. Inventeringen omfattar växter, men inte djurliv. Inventeringen har legat till grund för en bedömning av kustens olika naturvärden. Hösten 2008 redovisades resultatet från dykningarna i en rapport som bland annat beskriver de

olika områdenas naturtyper, artsammansättning, biologiska värden och miljöpåverkan.

### Naturvärdesbedömning

För att identifiera och klassa områdets naturvärden gör man naturvärdesbedömningar. Naturvärdesbedömningen för Nackas undervattenmiljöer är uppdelad i fyra områden: innanför Baggenstaket, utanför Baggenstaket (Baggensfjärden och Erstaviken) och havsvikarna Neglingeviden och Vårgårdssjön.

Naturvärdesbedömningen baseras på:

- artrikedom och variation
- orördhet/naturlighet
- representativitet
- ekologisk funktion
- förekomst av prioriterade naturtyper

Varje aspekt har poängsatts efter en skala där 1 är högsta naturvärde, 2 mycket högt, 3 högt, 4 visst och 5 lågt. Summan av de bedömda aspekternas poäng ger ett sammanfattande naturvärde för området.

### Fritidsfiske i kustvatten

Fiske med handredskap är numera fritt längs hela ostkusten. Det gäller också i Nacka kommuns vatten. Man får fiska fritt från land eller från båt med till exempel metspö, kastspö, flugspö, pilk, pimpel och liknande handredskap med lina och krok. Redskapet får dock inte ha mer än tio krokar och själva fiskemetoden får inte kräva båt. Det är heller inte tillåtet att fiska med handredskap närmare än 100 meter från yrkesfiskares fasta redskap. Den som fiskar måste också ta hänsyn till allemansrätten.

Medlemmar i Saltsjöbadens Fiskevårdsförening har rätt att fiska med nät inom vissa vattenområden som Nacka kommun äger i Erstaviken och Baggensfjärden. Med TDA-fiskekort (trollning, dragrodd, angel) får man inom delar av detta område också fiska med spö från båt eller från isen. I privata vatten gäller Fiskeriverkets bestämmelser. Fritidsfisket är utbrett i Stockholms skärgård och många undersökningar visar att fångsterna vida överstiger de som tas av det licensierade yrkesfisket i länet. Enligt SCB och Fiskeriverkets undersökning från 2005 är mer än 46 procent av befolkningen mellan 16–74 år intresserade av fiske.

Bedömda områden	artrikedom och variation	raritet / ovanliga arter	orördhet / naturlighet	representativitet	ekologisk funktion	förekomst av prioriterade naturtyper	Poängsumma	naturvärde
innanför Baggenstaket	3,5	4	5	5	1	4	22,5	visst
utanför Baggenstaket	2	2	3,5	3	1	3	14,5	högt
Neglingeviden	5	4	4	1	2	4	20	visst
Vårgårdssjön	3,5	4	4	1	2	3	17,5	högt

## Fiske i insjöarna

Fastighetsägarna rätt till fiske är ofta osäker eller outredd. Även om fastigheten har ett vattenområde så är det inte säkert att rätten att fiska ingår. Den som vill fiska i Nackas sjöar bör hålla sig till vatten där man kan köpa fiskekort. Sportfiskekortet gäller i Källtorpssjön, Söderbysjön, Dammtorpssjön och Ulvsjön samt delar av Sicklasjön och Ältasjön. Ältasjöns fiskevårdsområdesförening har rätten till sportfiske i Ältasjön. Enskede sportfiskeklubb förvaltar fiskerätten i Sandasjön och delar av södra Järlasjön och säljer fiskekort till allmänheten.

Boo fiskevårdsområdesförening har rätten till sportfiske i samtliga sjöar inom Boo-delen av Nacka kommun, utom Insjön. I området finns 21 sjöar. Vissa är bara vackra vattenspeglar, medan andra är fina fiskesjöar. I samtliga sjöar i Boo, förutom Insjön, är det fritt fiske med till exempel metspö, kastspö, pilk, pimpel eller liknande handredskap som är försett med lina och krok. Redskap får dock inte ha mer än tio krokar och själva fiskemetoden får inte kräva båt. Rätten att fiska gäller inte kräftor.

## Båtliv

Nacka har en lång tradition av båtliv. Inom segling bedrivs omfattande utbildnings-, tränings- och tävlingsverksamhet. Det finns många båtklubbar och varv. En hel del fastighetsägare har privat brygga med båtplats. Nacka är inte slutdestinationen för det friluftsbetonade båtlivet, som ofta vill ta sig ut till ytterskärgården, men däremot en viktig passage för att kunna ta sig vidare ut i Stockholms skärgård.

I Nacka finns cirka 5 800 båtar. Behovet av nya båtplatser, vinteruppställningsplatser och möjlighet



till rengöring av båtskrovet genom båtbottentvätt eller spolplatta är stort, och kommer sannolikt att öka i framtiden. Under sommaren 2008 gjordes en enkätundersökning bland båtklubbar. Den visade att alla båtklubbar har kö till båtplats. De flesta båtklubbar vill utöka båtplatserna något. Det största problemet är brist på yta för vinteruppställning. Många båtklubbar arrenderar mark på kort tid, vilket gör att de inte vågar utveckla verksamheten. Flera är positiva till att ordna med sugtömning och båtbottentvätt, men främst för sina

egna medlemmar. I Nacka finns 20-talet båtklubbar, 4–6 gästhamnar/bryggor med gästplatser, fem marinor och fem småbåtsvarv. Det finns även flera bryggföreningar. Vinteruppställningsplatser finns i vissa fall intill sommarhamnen och i andra fall en bit in på land. Det finns två sjömackar i Nacka, den ena i Skurusundet och den andra i Saltsjöbaden. På webbplatsen [www.batmiljo.se](http://www.batmiljo.se) finns uppgifter om vart det finns sugtömningsstationer och båtbottentvättar.



# MILJÖPÅVERKAN OCH RISKFAKTORER

## BULLER

### Riktvärden

Riksdagen beslutade 1997 om riktvärden för buller från trafik, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur.

Behovet av bostäder i tätortsnära lägen med goda kommunikationer medför att man behöver bygga också där buller från trafiken överstiger riktvärdena. Därför tillämpas ibland avstegsfall, där bostäder tillåts i lägen där trafikbullret överstiger riktvärdena för buller utomhus. De avstegsfall som tillämpas i Stockholmsregionen och även har tillämpats i Nacka de senaste åren vid goda kollektivtrafiklägen är följande:

- Avstegsfall A: Från riktvärdena görs avsteg från maximal ljudnivå 70dB(A) samt 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden.
- Avstegsfall B: Från riktvärdena görs även avsteg från att nå ned till 40 dB(A) ekvivalent nivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

- Inomhusriktvärdena ska inte överskridas i något av avstegsfallen.

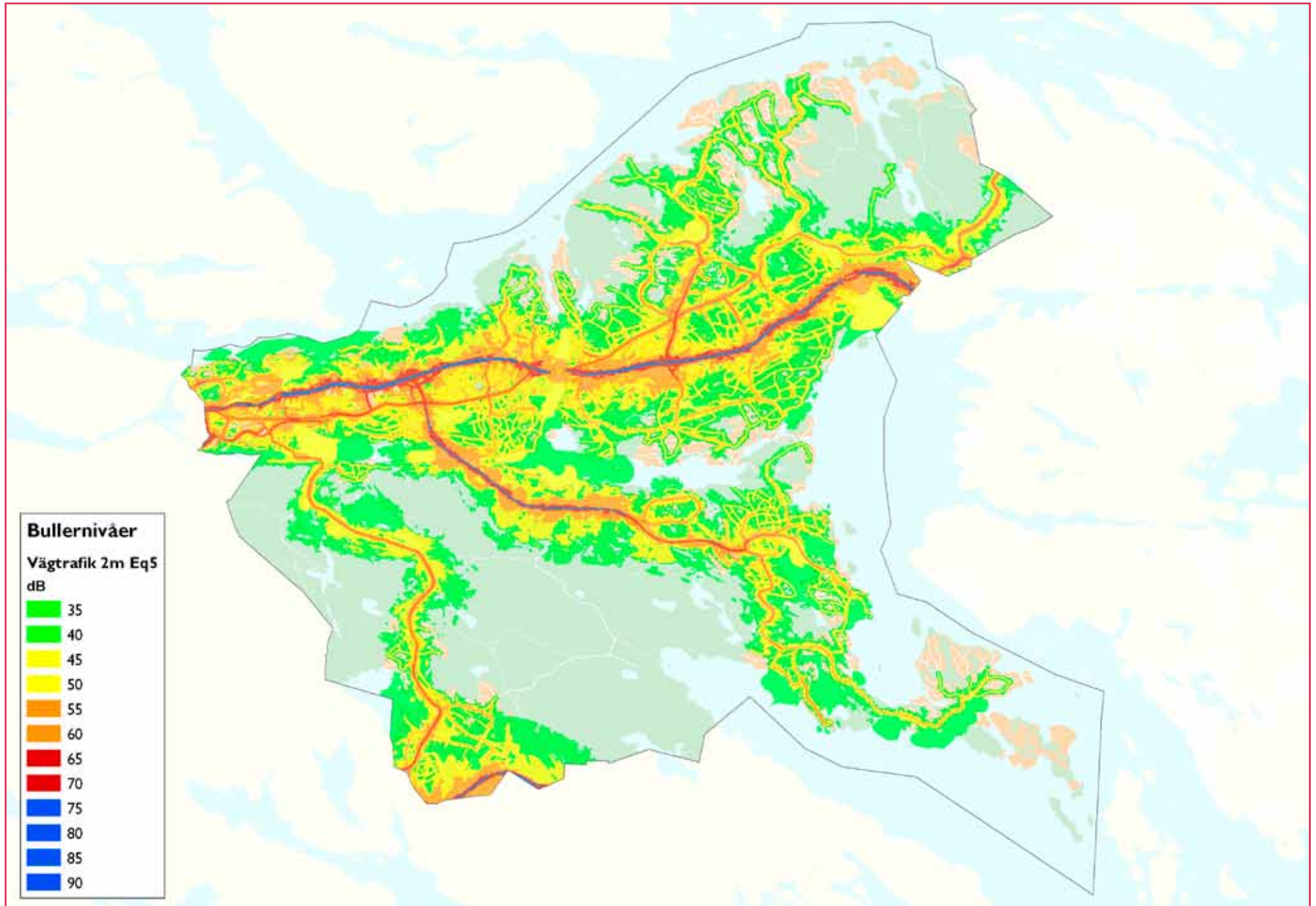
För vägtrafiken är det oftast den ekvivalenta ljudnivån (en slags genomsnittligt ljudnivå) som bäst visar om det finns risk för bullerstörningar. För tågtrafiken har maximal ljudnivå, det vill säga den högsta ljudnivån när tåget passerar, störst betydelse. För buller från verksamheter och från utrustning och maskiner i kontinuerlig drift som exempelvis fläktar och kompressorer, tillämpas Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. Vid nybyggnation tillämpas Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15).

### Situationen i Nacka

Den största bullerkällan i Nacka är Värmdöleden, som Trafikverket är huvudman för. Klagomål på buller från Värmdöleden framförs ofta direkt till Transportstyrelsen och det kan därför vara svårt för kommunen att bedöma i vilken utsträckning Värmdöleden ger upphov till störningar. Saltsjöbanan och de större kommunala vägarna upplevs av många som störande. Riktvärdena ovan gäller inte för befintlig bebyggelse men den som ansvarar för vägen eller spåret har ansvar för att vidta åtgärder om bullret bedöms som en olägenhet för människors hälsa. Trafikverket ansvarar för buller från trafik på Värmdöleden, Trafikförvaltningen, Stockholms läns

landsting för buller från Saltsjöbanan och kommunen för buller från trafiken på de kommunala vägarna. De enskilda vägföreningarna ansvarar för buller från de enskilda vägarna.

Kommunen genomförde 2007 en bullerkartläggning av hela kommunen, där vägar med trafikmängder över 300 fordon per dygn samt spårtrafik ingår, se karta. Kartan visar ekvivalent ljudnivå två och fyra meter över mark. Bullerkartläggningen ger underlag för bedömning av behovet av bullerskyddsåtgärder. Andra källor till störande buller vid bostäder från närliggande verksamheter, är kyl- och ventilationsanläggningar, varumotagningar, idrottsplatser etcetera. I kommunen finns få relativt tysta områden. I dagsläget finns ingen kartläggning av de tysta områdena men detta planeras. De inre delarna av Erstavik, Skogsö och Velamsund bedöms vara några av de tystare områdena i kommunen.



## LUFTFÖRORENINGAR OCH KLIMATPÅVERKAN

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bindande nationella föreskrifter som anger den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människor och miljö tål, enligt vetenskapligt underlag. En miljökvalitetsnorm kan till exempel gälla högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten. Miljökvalitetsnormer kan införas för hela landet eller för ett geografiskt område, till exempel ett län eller en kommun. Utgångspunkten för en norm är kunskaper om vad människan och naturen tål. Normerna kan även ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. De flesta av miljökvalitetsnormerna baseras på krav i olika direktiv inom EU.

För närvarande finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft när det gäller kvävedioxid, kväveoxid, partiklar (PM 10), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, arsenik, kadmium, bensapyren och bly. Under de närmaste åren kommer även normer för nickel och polycykliska aromater och eventuellt även för små partiklar (PM 2,5), att träda i kraft. I trafikmiljön är framförallt kvävedioxider, partiklar och bensen relevanta att undersöka. Enligt Plan- och bygglagen (PBL kap2§) får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds.

### Situationen i Nacka

Vägtrafiken, energisektorn och sjöfarten, men även arbetsmaskiner, står för de största utsläppen av luftföroreningar i kommunen. Utsläppen påverkar luften lokalt och bidrar också till föroreningsituationen i ett större sammanhang. Vägtrafiken och energisektorn är också de källor i kommunen som har störst klimatpåverkan genom utsläpp av koldioxid. Trafiken på Värmdöleden är den största utsläppskällan inom kommunen.

Miljökvalitetsnormen för partiklar avseende dygnsmedelvärde överskrids i nuläget längs Värmdöleden fram till avfarten mot Nacka centrum cirka 250 meter öster om Nacka gymnasium. Överskridanden görs i en zon mellan 10-20 meter norr och söder om Värmdöleden. Halterna avtar med avståndet och cirka 100 meter från Värmdöleden är PM 10-nivåerna jämförbara med bakgrundshalten. Miljökvalitetsnormen för partiklar överskrids även vid Sicklarondellen, upp till 10 meter från rondellen. Överskridande görs även inom vägområdet vid trafikplats Sickla strax öster om Sicklarondellen.

Nacka kommun är medlem i Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund. Kommunen bidrar varje år med underlag till databasen och får i gengäld tillgång till aktuella mätningar, föroreningsberäkningar och trender.

## MILJÖFARLIGA VERKSAMHETER

I Nacka kommun finns sju miljöfarliga verksamheter med tillstånd enligt miljöbalken och en verksamhet där prövning pågår.

### Bergs oljehamn

Bergs oljehamn är en betydande oljedepå som också genererar ett stort antal transporter med farligt gods. Inom anläggningen bedrivs verksamhet som kan orsaka allvarliga skador på människor och miljö vid en olycka. Oljehamnen omfattas av Sevesolagstiftningen och lagen om skydd mot olyckor. Vid planering i närheten av oljehamnen måste därför särskild hänsyn tas till de risker som verksamheten medför. Den omedelbara riskzonen vid en explosion antas vara inom 300 meter från explosionsplatsen. Vid en allvarlig kemikalieolycka beräknas området inom 500 meter från utsläppet påverkas.

### Henriksdals reningsverk

Reningsverkets verksamheter är av mellankommunalt intresse och berör både Stockholms stad och Nacka kommun. Inom anläggningen finns ett reningsverk och en biogasanläggning. Biogasanläggningen omfattas av Sevesolagstiftningen och lagen om skydd mot olyckor.



Reningsverket är till största delen inbyggt i berget och verksamhetens ventilation sker via höga skorstenar. Renat avloppsvatten släpps ut i Saltsjön. Tillsynen enligt miljöbalken utförs av Stockholms stad. Det rekommenderade skyddsavståndet är 1 000 meter men kan minskas betydligt då verksamheten bedrivs under jord.

### Kovik

Avfallsanläggning som ligger inom både Nacka och Värmdö kommun. Vid anläggningen sker bland annat deponering av restavfall från industri, sortering av icke branschspecifikt torrt avfall för tillverkning av bränslepellets och mellanlagring av miljöfarligt avfall. Rekommenderat skyddsavstånd för deponeringsanläggningar är 500 meter och för mellanlagring av farligt avfall 200 meter.

### Storkällans krematorium

Krematoriet drivs av Nacka församling som utför cirka 2 000 kremationer årligen. Utsläpp till luft renas från kvicksilver och partiklar. Skyddsavståndet bedöms vara mellan 50-100 m.

### Älta Galvan

Älta Galvan är en anläggning för galvanisering genom varmförzinkning. Anläggningen har utsläpp till luft som renas med partikelfilter. Buller förekommer. I skriften ”Bättre plats för arbete 1995:5” rekommenderas ett skyddsavstånd vid nyetablering på 300 meter. Avståndet är en rekommendation som kan minskas beroende på anläggningens reningsutrustning.

### Panncentral Orminge

Panncentralen är en hetvattencentral med anslutning till fjärrvärmenätet och har tillstånd för en installerad effekt på 40 MW. Hela tillståndet utnyttjas inte idag. Vid panncentralen finns två oljepannor och en pelletspanna. För eldning med fast bränsle är skyddsavståndet 400 meter men vid inbyggd hantering av bränsle kan avståndet minskas avsevärt. Vid Orminge panncentral är bränslehanteringen inbyggd. Rekommenderat skyddsavstånd för oljepanna på 50 MW är 100 meter.

### Fisksätra panncentral

Panncentralen levererar fjärrvärme till fastigheterna i Fisksätra och drivs med olika oljeprodukter. Den totalt installerade effekten är 29 MW. Skyddsavstånd till bebyggelse bör vara cirka 100 meter med nuvarande bränslen. Verksamheten orsakar buller och utsläpp till luft och vatten.

### Akzo Nobel

Akzo Nobels utvecklingslaboratorier hanterar ett mycket stort antal kemiska ämnen men i små mängder. Verksamheten är tillståndspliktig enligt miljöbalken och prövningsprocessen pågår. Verksamheten flyttar inom de närmaste åren till andra lokaler i närområdet. Verksamheten har utsläpp till luft och avloppsledningsnätet. Verksamhet beräknas vid normal drift släppa ut cirka två kilo flyktiga organiska kolväten (VOC) till den omgivande luften.

## FÖRORENAD MARK

Misstänkta förorenade områden i Nacka har inventerats enligt naturvårdsverkets metod, den så kallade MIFO-modellen, se karta. Inventeringen pekar ut bland annat gamla industri- och varvsområden som misstänkt förorenade. Andra exempel är Saltsjöbanans spårområde, områden längs Värmdöleden, skjutbanor samt vissa äldre vägar där asfalten innehåller stenkolstjära. På flera platser i kommunen har också avfall använts som fyllnadsmassor, vilket innebär risk för förorening. Områden som är misstänkt förorenade utreds och åtgärdas i samband med exploatering. Många av de områden som beskrivits i inventeringen är idag åtgärdade.

### Elektromagnetiska fält

Hälsoproblem från magnetfält kring kraftledningar är omdiskuterade. Några riktvärden för tillåtna magnetfältsnivåer finns inte. Myndigheterna rekommenderar att man följer försiktighetsprincipen och strävar efter att begränsa exponeringen mellan elanläggningar och byggnader. Svenska kraftnäts policy är att magnetfälten normalt inte ska överstiga 0,4 mikrottesla där människor vistas varaktigt. Det finns flera kraftledningar som passerar genom Nacka, se karta. De kraftledningar som ligger nära bebyggelsen är en 70 kV ledning och en 220 kV ledning som har sin huvudsakliga sträckning i Boo.

## ÖVRIG MILJÖPÅVERKAN

### Radon

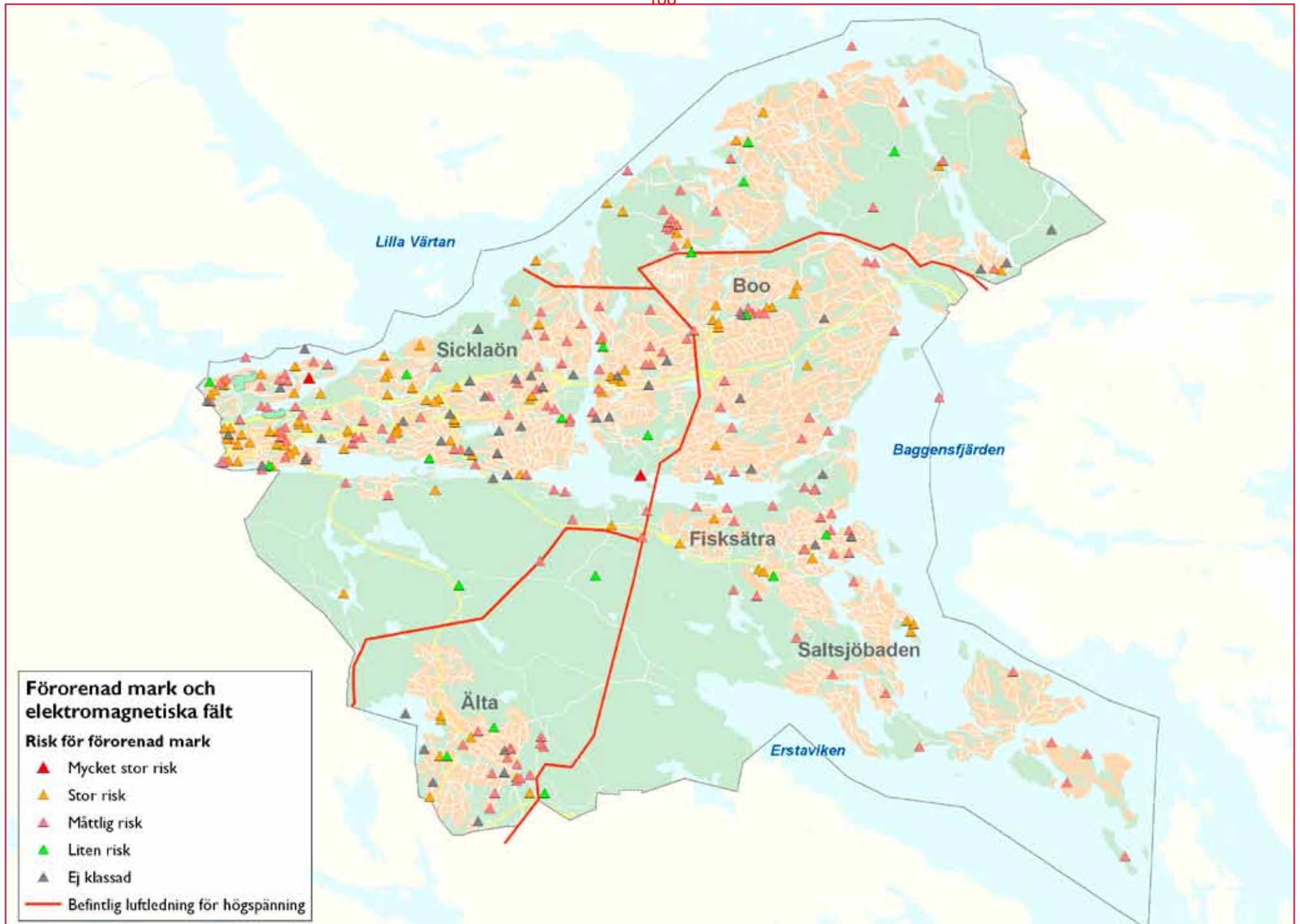
En radonkartläggning utfördes i kommunen 1990. Större delen av kommunen har normalriskmark. Lokala inslag av högradonmark finns i delar av Älta, Tollare, Fisksätra, Saltsjöbaden och Älgö, se karta. Ny bebyggelse ska anpassas till radonsituationen. Radonhalten i bostäder ska inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Hästallergen

Ridsport är ett stort fritidsintresse i Nacka men hästverksamheten kan innebära störningar i form av lukt och spridning av allergener. Socialstyrelsen har tidigare rekommenderat 200 meter som skyddsavstånd mellan bostäder och hästhållning. Rekommendationen ska emellertid ses över då ny forskning som visar att allergener från hästar inte sprids lika långt som man tidigare trott. Boverket har därför valt att inte ha några rekommendationer vad gäller hästhållning.

### Övergödning /Enskilda avlopp

Det finns i Nacka enligt miljöenhetens översiktliga bedömning över 400 fastigheter med enskilda avlopp som i dagsläget som inte kommer ha möjlighet att kopplas på kommunalt VA före år 2030. Mängden fastigheter med enskilda avlopp som inte kan koppla på kommunalt VA är dessutom ännu större om horisonten för påkopplingsmöjligheten är t.ex. om 7 år d.v.s. 2020. Enskilda avlopp, och då särskilt WC-avlopp, är en av flera bidragande orsaker till utsläpp av kväve, fosfor, BOD samt E-colibakterier.



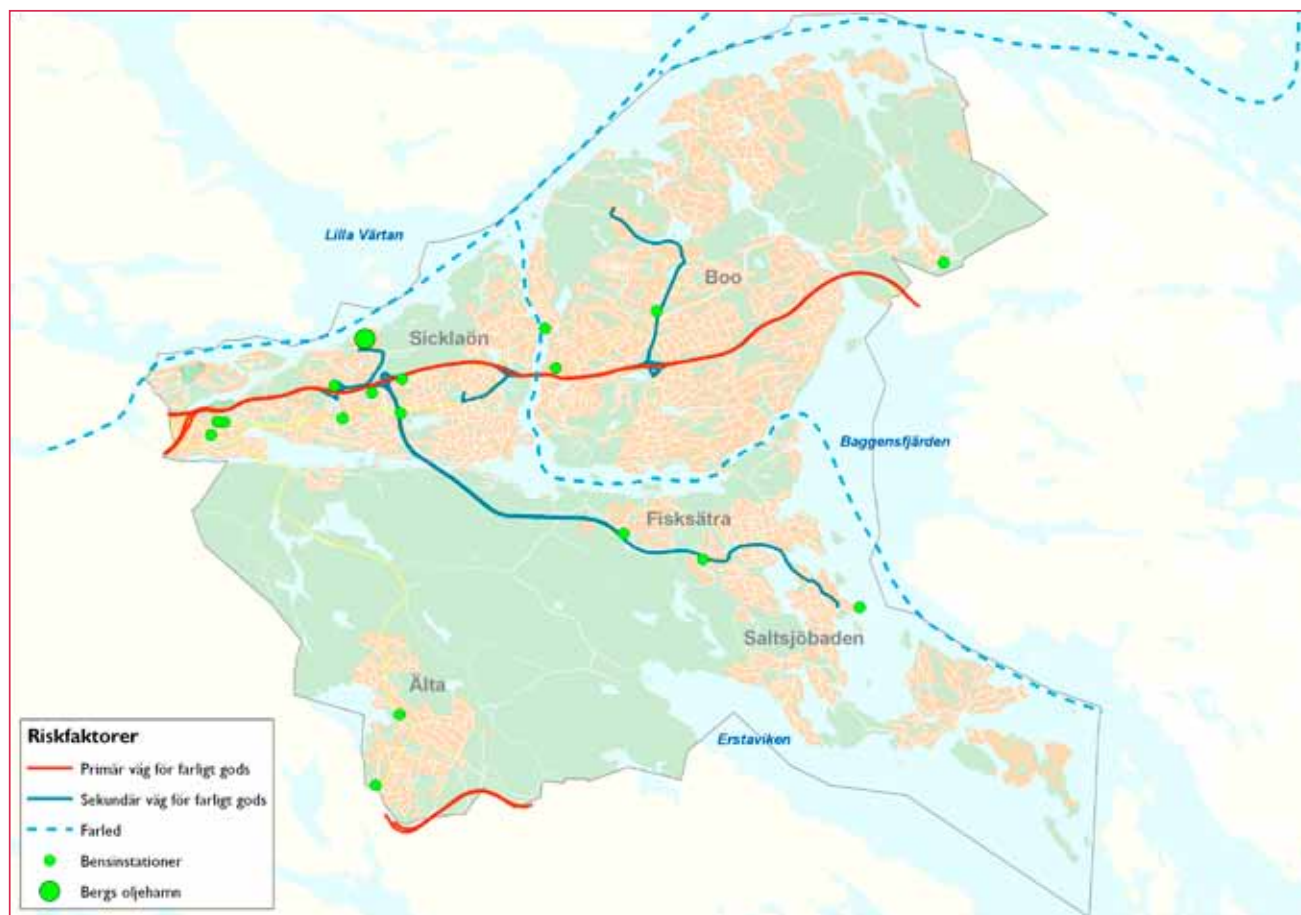


## HANTERING AV FARLIGT GODS

Riskhantering i samhällsplaneringen har fått en mer framträdande roll då behovet av att exploatera mark i utsatta lägen, till exempel nära leder för farligt gods, har ökat i storstadsregionerna. Värmdöleden, Södra länken och Tyresöleden är primära vägar för farligt gods. Saltjöbadsleden samt anslutningsvägarna till Bergs oljehamn, Nacka sjukhus och Kummelbergets industriområde är sekundära vägar för farligt gods. Farlederna till sjöss är också betydelsefulla transportvägar för farligt gods. Bergs oljehamn på Sicklaöns norra kust är en betydande oljedepå som distribuerar cirka 1,3 milj. m<sup>3</sup> oljeprodukter varje år, vilket innebär ett stort antal transporter med tankbil från anläggningen. Oljehamnen är belägen på mark som ägs av Nacka kommun och som är upplåten med tomträtt till och med 2019. I Nacka finns 15 bensinstationer varav två sjömackar.

## RISKER FÖR ÖVERSÄMMNING OCH SKRED

Vare sig översvämning eller skred är några stora problem i Nacka på grund av topografin och jordartsstrukturen. Skredrisker finns dock längs Värmdövägens stäckning vid Kilsviken och i delar av Svindersviken. Nacka berörs inte av några större vattendrag som kan bidra till översvämning i sjöarna, men Ältasjön, Sågsjön, Myrsjön och Bagarsjön kan drabbas av översvämning vid kraftig nederbörd då avrinningsmöjligheterna är begränsade. Nackas branta kuster innebär att det idag inte finns några översvämningskänsliga områden av



betydelse, men klimatförändringarna medför att frågan måste belysas bättre. Kommunen har utrett konsekvenserna av höjd havsnivå med 0,8, 1,33 och 2,32 meter. De värden för en förväntad permanent höjning av Östersjöns havsnivå som anges i RUFSS 2010, är mellan 0,5 meter och 1,1 meter. Det temporära högvattenflödet

kan innebära en ytterligare höjning med 1,4 meter. Detta kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på 1,9 till 2,5 meter. En högre havsnivå skulle få konsekvenser för framförallt vissa områden i Saltjöbaden och östra Boo, men generellt är detta ingen stor fråga i Nacka.

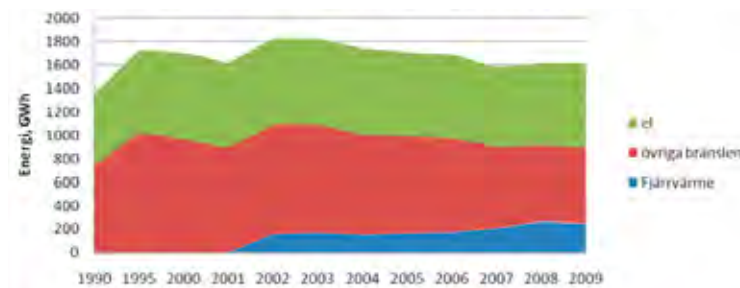
## KLIMAT OCH ENERGIANVÄNDNING

Klimatförändringarna är en global fråga och ett av vår tids mest angelägna miljöproblem. Vi påverkar alla klimatet genom utsläpp av växthusgaser. Ett ändrat klimat innebär ökad nederbörd, kraftigare svängningar i vädret och ökade temperaturer. Klimatfrågan är helt enkelt något som berör alla delar av samhället.

Kommunen har stor möjlighet att påverka energifrågorna genom samverkan med andra aktörer. Kommunen kan påverka energianvändningen i egenskap av byggherre, markägare, hyresvärd, tillståndsgivare, inköpare och upphandlare samt vara delaktig i utbyggnad av såväl fjärrvärme som infrastruktur. En effektivare energianvändning minskar kommunens miljöpåverkan och energikostnader.

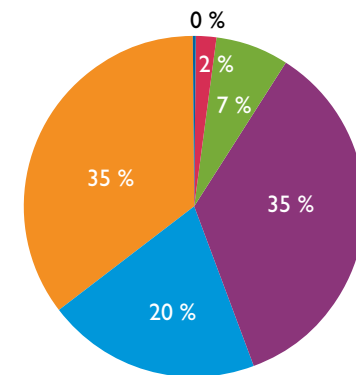
Under de senaste åren har fjärrvärme och värmepumpar blivit vanligare som värmekällor i kommunen medan oljeeldningen har minskat. Även den totala energiförbrukningen har minskat. Vid den senaste mätningen 2009 uppgick energianvändningen till 1 621 GWh per år. Den energi som används i Nacka produceras till stor del utanför kommunen. Den slutliga användningen per energislag visar att andelen elenergi är stor, liksom övriga bränslen som utgörs främst av bensin, diesel, eldningsolja och träbränsle. Den huvudsakliga utbyggnaden av fjärrvärmenätet i Nacka startade i början av 2000-talet. Innan dess fanns mindre värmecentraler i kommunen, ofta oljeeldade. Takten för utbyggnaden av fjärrvärmenätet har dock ökat under senare år och 2009 stod fjärrvärme för 28 procent av hushållens energianvändning.

Slutlig användning per energislag, Nacka kommun



Stora energianvändare är hushållen, där ingår till exempel uppvärmning av hus samt den energi som krävs för elektriska apparater i hemmet såsom tv, kyl och spis. I transporter ingår både den energi som används till personbilar samt till kollektiv- och järnvägstrafik. I övriga tjänster ingår elförsörjning av kontor, lager, restaurangverksamhet med mera.

Fördelning av energianvändning Nacka 2009 (totalt 1 621 GWh)



- Fiske, jord- och skogsbruk = 0 %
- Industri och bygge = 2 %
- Offentlig verksamhet = 7 %
- Transporter = 35 %
- Övriga tjänster = 20 %
- Hushåll = 35 %

## Energianvändning per person

Energianvändningen i Nacka har de senaste åren varit omkring 18 000 kWh per person. Det är en låg siffra både i jämförelse med Stockholms län, där energianvändningen per person och år är omkring 24 000 kWh, och i riket där energianvändningen uppgår till omkring 43 000 kWh per person och år, mätt år 2008. Skillnaderna beror till stor del på att Nacka kommun varken har någon energiintensiv industri eller något omfattande jordbruk. Det gör även att den slutliga användningen av energi per sektor ser något annorlunda ut

### Energianvändning per person

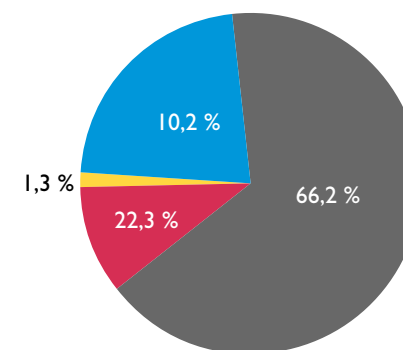
år	kWh per person
1990	21 189
1995	24 603
2000	22 766
2001	21 382
2002	23 865
2003	23 621
2004	22 057
2005	21 303
2006	20 521
2007	18 752
2008	18 883
2009	18 404

i kommunen jämfört med länet och riket.

## Utsläpp av växthusgaser

Koldioxidutsläppen har enligt Luftvårdsförbundets mätningar minskat i Nacka under 2000-talet. Det är dock svårt att visa trender i utsläppsdata då beräkningsmodeller och grunder ändras under tid för att skapa större säkerhet i utsläppsdata. Den största källan till utsläpp av koldioxid i kommunen är vägtrafiken. Därefter följer energiproduktionen där till exempel utsläpp från hushållens panncentraler ingår. Även sjöfarten, där färjetrafik, fritidsbåtar samt handels- och arbetsfartyg ingår, bidrar till en del av koldioxidutsläppen.

**CO<sub>2</sub>- utsläpp per sektor år 2009**  
Totalt 157 000 ton CO<sub>2</sub>

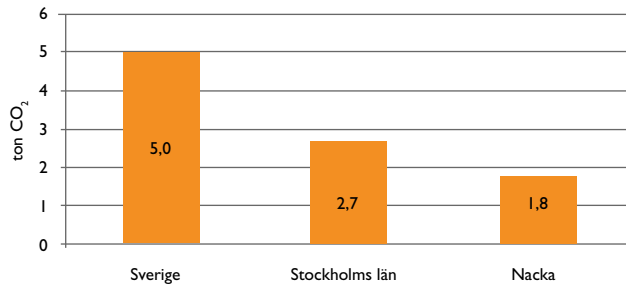


- Energiproduktion 35 000 ton = 22,3 %
- Vägtrafik 104 000 ton = 66,2 %
- Sjöfart 16 000 ton = 10,2 %
- Övrigt 2 000 ton = 1,3 %



År 2009 släppte varje person i Nacka kommun i genomsnitt ut 1,8 ton koldioxid. Det är mindre än både länssnittet och utsläpp per person i riket och beror till stor del på den blygsamma andel industri som finns i Nacka. Siffrorna visar dock bara de koldioxidutsläpp som sker i kommunen, och inkluderar inte den stora mängd utsläpp som vår konsumtion av varor, resor samt fjärrvärme och el genererar utanför kommunens gränser.

**CO<sub>2</sub>- utsläpp per person  
År 2009**

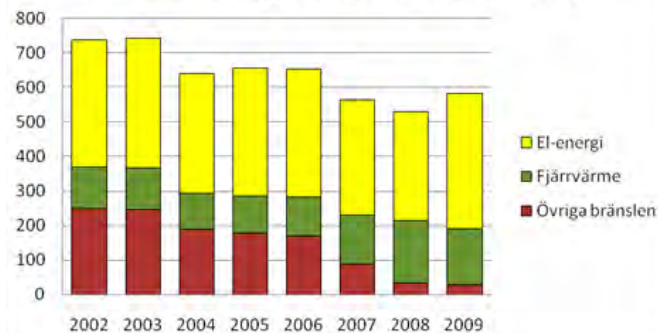


## Energianvändningen i kommunen per sektor

### Hushåll och bebyggelse

Hushållen står för cirka 36 procent av energiförbrukningen. Hushåll, offentlig verksamhet och övriga tjänster tillhör tillsammans kategorin bebyggelse och slutanvändare sammanlagt omkring 63 procent av den energi som förbrukas i kommunen. Den senaste statistiken över energiförbrukningen i kommunen från 2009 visar att den totala energimängden använd inom bebyggelsesektorn har minskat trots att befolkningen ökat. Minskningen beror till stor del på att antalet värmepumpar ökat kraftigt vilket effektiviserat energianvändningen.

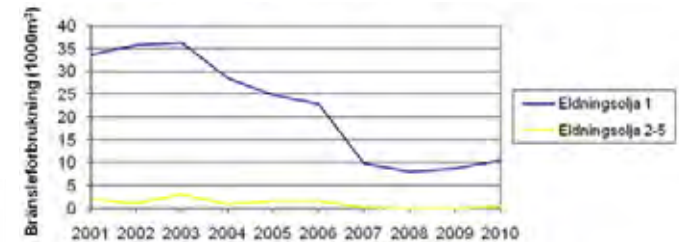
**Hushållens energiförbrukning i Nacka (GWh)**



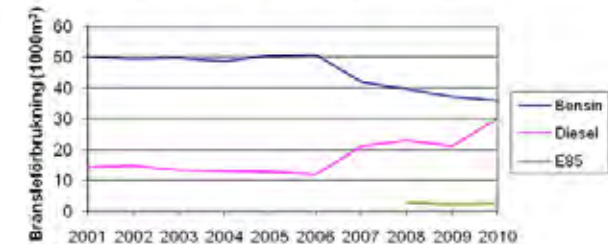
## Transporter

Transporter stod år 2007–2009 för 76 procent av alla koldioxidutsläpp i kommunen, och för omkring 35 procent av den totala energianvändningen. I kommunen såldes 2010 cirka 36 000 kubikmeter bensin, cirka 30 000 kubikmeter diesel samt cirka 2 500 kubikmeter etanol. Trots frekvent kollektivtrafik i form av bussar och Saltsjöbanan dominerar biltrafiken i Nacka kommun.

**Förbrukning av eldningsolja i Nacka**



**Bensin- och dieselförsäljning i Nacka**



# TRAFIK

## KOMMUNIKATIONER – ETT RÖRLIGARE NACKA

Trafik- och transportnätet i Nacka ingår i ett regionalt sammanhang. Kommunerna i Stockholms län växer och utvecklas och människors resvanor ställer stora krav på infrastrukturen, både den fysiskt byggda och dess samspel med olika trafikslag och trafikantgrupper. Trafiknätet i Nacka och dess kontakt med regionen har inte utvecklats i samma takt som bebyggelsen i Nacka byggts ut. Nacka behöver ta fram en trafikstrategi som behandlar trafiknät, säkerhet, tillgänglighet och utformning av trafik- och transportmiljön på både kort och lång sikt.

### Vägar

Vägnätet i Nacka har olika väghållare, Trafikverket, Nacka kommun och enskilda väghållare. Enskilda väghållare är vägföreningar, villaägarföreningar eller samfällighetsföreningar och ibland även privatpersoner. För regionala vägar är Trafikverket ofta väghållare. De regionala vägarna i Nacka är Värmdöleden (Länsväg 222) och Ältavägen (väg 260). Andra huvudvägar i Nacka är Saltsjöbadsleden, Järlaleden och Värmdövägen. Lokala huvudgator är vägar eller gator som leder till, genom eller mellan större bebyggelseområden. Exempel på lokala huvudgator är Erstaviksvägen, Stockholmsvägen, Sockenvägen och Ormingeringen. Vägnätet brukar även delas in i uppsamlingsgator och lokalgator. Här redovisas endast det övergripande vägnätet.

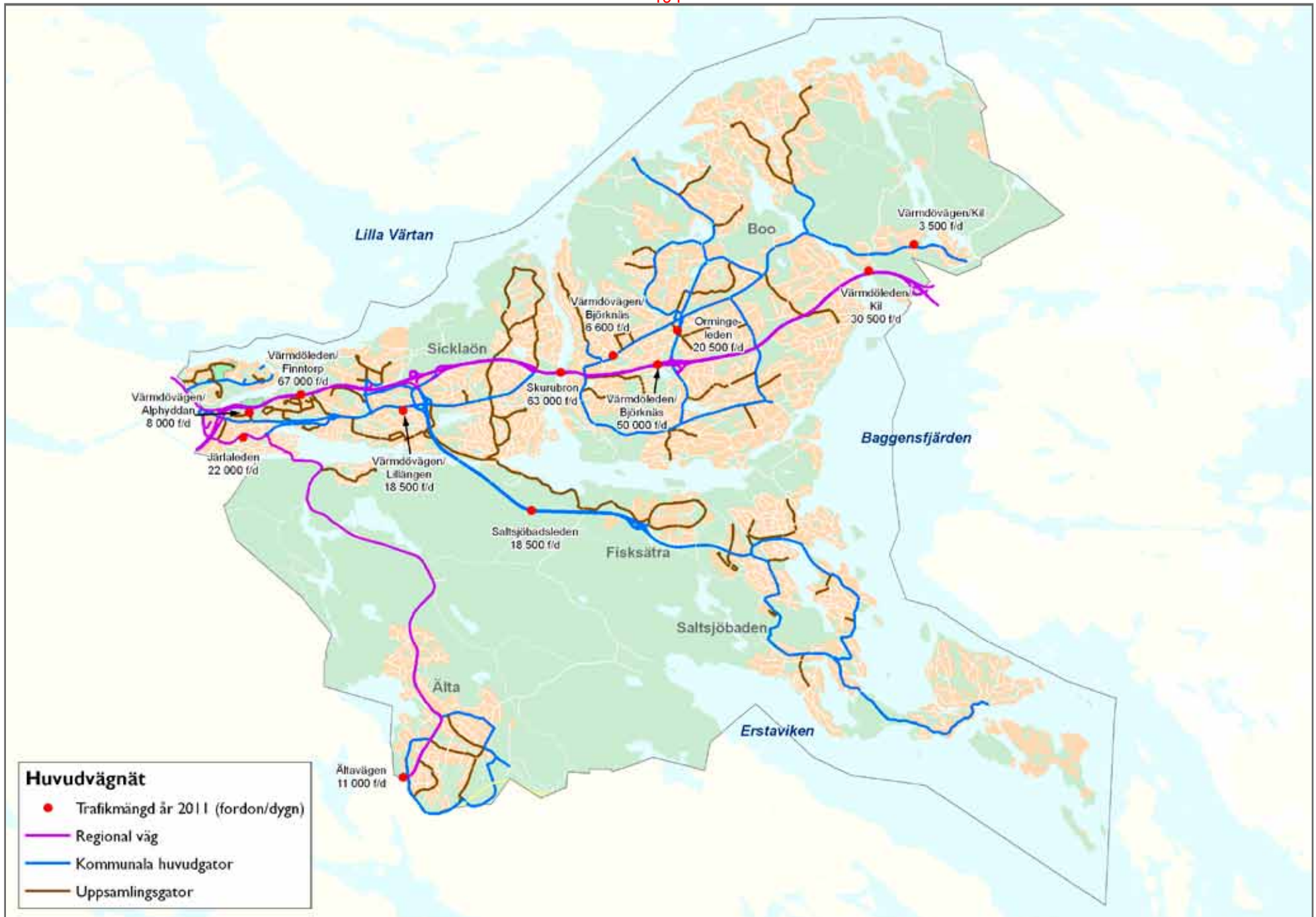
Utvecklingen av trafiksystemet måste Nacka även ta hänsyn till Värmdö kommuns tillväxt och befolkningsökning. Större delen av invånarna i Värmdö kommun reser via Nacka. Både Nackas och Värmdös trafik når övriga regionen via Södra länken, Ältavägen eller Danviksbroarna. Södra länken når ofta sin maximala kapacitet under högtrafik och stängs då av för ytterligare trafik. Skurubron är ett annat kritiskt snitt i vägnätet, bron är den enda förbindelsen till östra Nacka och Värmdö om man inte reser via Vaxholm. Värmdöleden är idag på många sträckor mycket nära eller

över sitt kapacitetstak vilket innebär att trafik flyttar till andra gator, främst Värmdövägen och Järlaleden. Även kollektivtrafiken, som i största delen av Nacka består av buss, tar vägutrymme. Jämfört med många andra stockholmskommuner har Nacka både en hög andel resande med kollektivtrafik och en relativt hög biltäthet. År 2009 fanns 451 registrerade fordon per 1 000 invånare.

### Kollektivtrafik

Nackas kollektivtrafiksystem består av ett välutbyggt bussnät och Saltsjöbanan, och har ofta hög beläggning. Saltsjöbanan invigdes år 1893 och går genom Sicklaöns södra del till Saltsjöbaden med en förgrening till Solsidan. Både Saltsjöbanan och de flesta bussar som trafikerar Nacka har sin slutstation vid Slussen i Stockholm, en viktig och central bytespunkt till annan kollektivtrafik. Tillsammans trafikerar Saltsjöbanan och busstrafiken alla delar av kommunen men med varierande turtäthet beroende på reseunderlag. Sammanlagt 42 (2011) busslinjer trafikerar dagligen någon del av Nacka och sju av dess har både start- och målpunkt inom kommunen, övriga har antingen start- eller målpunkt inom Stockholms län. Även nattrafiken till och inom Nacka når de flesta större bostadsområden.

Stockholms läns landsting (SLL) är genom Storstockholms Lokaltrafik (SL) samordnare av, och ansvarig för, kollektivtrafikens utbyggnad och utveckling i hela





länet och ska se till hela regionens behov. Från och med 2012 kan även andra aktörer än SL driva kollektivtrafik. Nacka kommun kommer inte att driva egen kollektivtrafik och kan därför inte bestämma över kollektivtrafikens nätutbyggnad och utveckling. Däremot kan kommunen komma med förslag och önskemål, reservera mark för kollektivtrafik, depåer och infartsparkering, samt framförallt verka för att ökad tillväxt sker i lägen med god kollektivtrafik. Nacka samråder med SL om kollektivtrafikens utveckling och i kommunens olika utbyggnadsprojekt följer kommunen SLs riktlinjer för utformning.

Ökningen av det kollektiva resandet i Nacka tillhör de största i regionen procentuellt sett, men även i Värmdö

och andra kommuner har kollektivtrafikresandet ökat. Alla kollektivtrafikslag är inräknade och förändringen över tid var positiv i alla jämförelsekommuner.

### Båttrafik

Vid Nackas norra kust är det lämpligt att utveckla kollektivtrafik med båt. Under 2010-2011 genomfördes ett pilotprojekt för kollektivtrafik med båt i Stockholms inre vatten, SjöVägen. I pilotprojektet deltog Nacka kommun i samarbete med Vasakronan (huvudman), Trafikförvaltningen och större fastighetsägare vid norra kusten. Från och med 2013 ingår sjövägen i SL-trafiken. Passagerarna kan resa mellan Nybroplan, Saltsjöqvarn, Finnboda hamn, Kvarnholmen, Nacka strand, Allmän-

na gränd, Lidingö och Frihamnen. SjöVägen är mycket uppskattad. Nackas bryggor trafikeras även av vissa turer mellan Vaxholm, Värmdö och Stockholm som körs av Waxholmsbolaget.

### Gång- och cykel

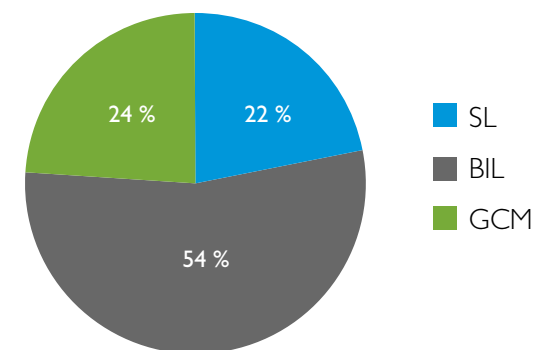
Cykelnätet i Nacka är väl fungerande och har beläggning av god kvalitet. Sammanlagt finns 100 km cykelvägar och cykelbanor i kommunen. En cykelväg är en från bilvägar helt fristående väg till skillnad från en cykelbana som löper längs med bilvägen, ofta separerad från bilvägen med målning eller kantsten. I Nacka finns få renodlade cykelvägar, istället har man valt att anlägga kombinerade gång- och cykelbanor till specifika

Antal påstigande (i tusental) i SL-trafiken en vintervardag (ur Fakta om SL och länet 2010)

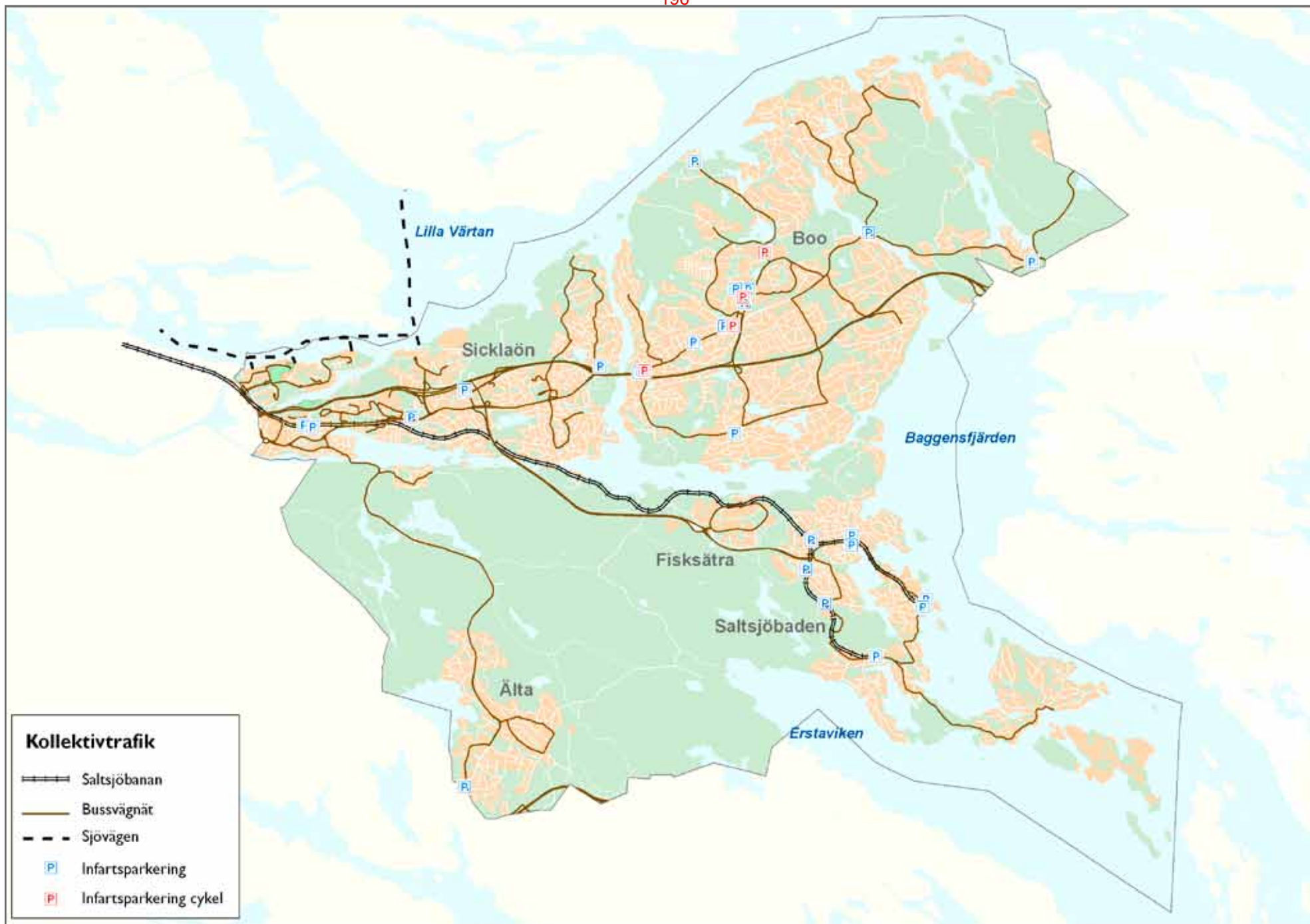
Kommun	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Förändring (+ %)
Nacka	52	53	54	54	58	59	60	61	64	23
Haninge	46	48	48	48	50	50	51	54	54	17
Tyresö	19	19	19	19	20	20	20	20	21	11
Huddinge	67	66	65	65	69	70	70	70	72	7
Solna	72	72	73	72	77	82	81	83	81	13
Värmdö	14	14	15	16	17	18	18	18	18	29
Täby	28	29	29	29	30	31	31	31	32	14

Fördelning andel resande i Nacka kommun (Ur Fakta om SL och länet 2009).

Fördelning andel resande i Nacka kommun (Ur Fakta om SL och länet 2009)



Diagrammet visar den procentuella andelen resor med start i Nacka och målpunkt inom Stockholms län (inklusive Nacka) fördelat på kollektivtrafik genom SL, med bil eller GCM (gående, cykel och moped).



målpunkter och längs de större bilvägarna. Cykelbanor har anlagts på platser i kommunen där det varit särskilt önskvärt och möjligt. På vägar där ett litet antal fordon färdas eller vägar med låga hastigheter, bedöms det ofta vara möjligt att cykla i blandtrafik. Cykelförbindelserna mellan olika målpunkter som skolor, idrottsanläggningar, service och bostadsområden är goda men kan bli bättre.

På kartan över gång- och cykelnätet syns regionala cykelstråk och lokala huvudcykelstråk. I Nacka löper ett stråk mellan Stockholm, Nacka och Värmdö längs Värmdövägen, samt mellan Stockholm, Nacka och Tyresö längs Åltavägen. Även Saltsjöbadsvägen är på kartan utpekad som ett regionalt cykelstråk men det innebär inte att vägen är en lämplig cykelväg utan att stråket är av regionalt intresse för cykling. Saltsjöbadsvägen har inte tillräcklig cykelvägsstandard och kan inte rekommenderas som huvudcykelväg. De cykelvägar som bedöms vara huvudcykelvägar i och till kommunen, är inritade på underlagskartan.

En cykelplan är under framtagande och beräknas vara klar 2014. Den innehåller bland annat förslag till ett utbyggt cykelnät. Det är viktigt att säkerställa att de olika cykelbanorna och cykelvägarna får en likvärdig standard och kompletteras på ett trafiksäkert och hållbart sätt i förhållande till övriga trafikslag. För att öka möjligheten att cykelpendla är det särskilt viktigt att utreda trafiksäkerheten, genheten och cykelnätets struktur men man behöver även titta på skyltning och tydlighet i utformningen. Framförallt behövs en översyn och förbättringar av de större stråken till skolor, bytespunkter för kollektivtrafik och stora arbetsplatser, så

att cykelpendlingen främjas. Ett bra gång- och cykelnät inom kommunen, till grannkommunerna och vidare i regionen är positivt både för miljön och för folkhälsan.

## Trafiksäkerhet och tillgänglighet

Trafiksäkerhet och tillgänglighet är två av de viktigaste delarna i ett välfungerande trafik- och transportsystem.

Trafiksäkerhet innebär att oskyddade trafikanter kan röra sig på ett säkert och naturligt sätt i trafiken men också ett bra samspel mellan olika fordonsslag samt mellan olika fordonsslag och trafikanter med olika förutsättningar. Trafiksäkerhet och tillgänglighet går ofta hand i hand, förbättringar i trafiksäkerheten leder ofta till förbättrad tillgänglighet och tvärtom. Trafiksäkerhetsarbetet i Nacka utgår från policyn Riktlinjer för trafiksäkerhetsarbetet i Nacka och tar avstamp i olika projekt. Ett sådant projekt är till exempel Säkra skolvägar där personal på förskolor och skolor, barn och föräldrar samt Nacka kommuns trafikenhet samarbetar för ökad trafiksäkerhet kring skolor och förskolor i kommunen.

Tillgänglighetsanpassningar leder till förbättrad trafiksäkerhet för alla och minskar risken för skador och olyckor, framförallt för oskyddade trafikanter. I Nacka pågår ett stort arbete med tillgängligheten i den offentliga miljön vilket bland annat innebär att trappor får handräcken och att busshållplatser och övergångsställen byggs om för att förenkla för personer med nedsatt syn. På många ställen görs också nedsänkningar av kantsten för förbättrad framkomlighet för rörelsehindrade med rollator eller barnvagn.

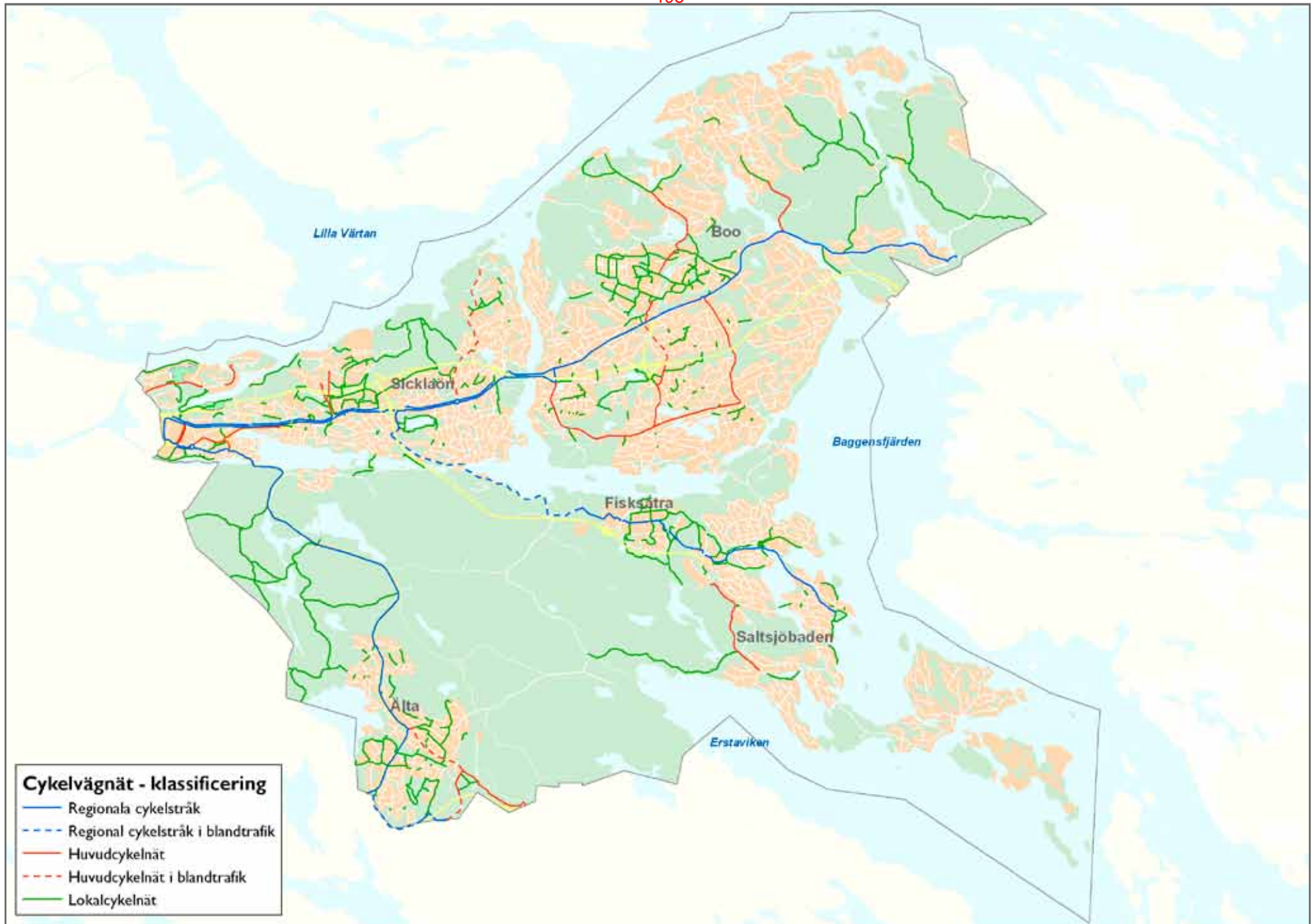
## Parkering

Parkering är en viktig del såväl i planeringen av nya bostäder och verksamheter som i vårt befintliga samhälle. Kommunstyrelsen antog en parkeringspolicy våren 2013 som ska knytas till översiktsplanen. Kommunen håller på att ta fram en parkeringsstrategi med utgångspunkt från policyn. Den ska innehålla rekommendationer för parkeringstal, hur parkeringssituationen i kommunen ska hanteras och förslag till reglering med parkeringsavgifter. Bilinnehavet och bilanvändandet påverkas av många faktorer. Olika verksamheter genererar olika mycket parkering men en generell målsättning bör vara att parkering ska ske på kvartermark och att gatuummet ska vara till för den rörliga trafiken. Kommuner kan själva besluta om att ta ut avgifter för parkering på gatuummet och för felparkering. I Nacka är gatuummetsparkering än så länge avgiftsfri men tidbegränsad och med avgift för felparkering. I många bostadsområden i Nacka, främst i de centrala delarna på Sicklaön, finns idag inte tillräckligt många parkeringsplatser. Kommunen håller på att ta fram en parkeringspolicy som ska knytas till översiktsplanen 2012.

## Infartsparkering

Infartsparkeringar anläggs utmed kollektivtrafikstråk och i anslutning till bytespunkter för kollektivtrafik för att göra det lättare för invånarna att ställa bilen och fortsätta resan med kollektivtrafik. I Nacka finns 21 infartsparkeringar och tre för cykel. Kommunen samarbetar med SL för att anlägga fler.





## TEKNISKA SYSTEM

### VA-plan

Kommunen arbetar med att ta fram en VA-plan, ett verktyg för hållbar planering av vatten- och avlopp i hela kommunen. Detta innebär planering av VA oavsett om ett område ligger inom eller utanför det fastställda verksamhetsområdet för VA. VA-planen anger vilka områden som ska anslutas till allmänt VA och vad som gäller för fastighetsägarna fram till dess. Planen anger också vad som krävs av fastighetsägare inom ett område som inte kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

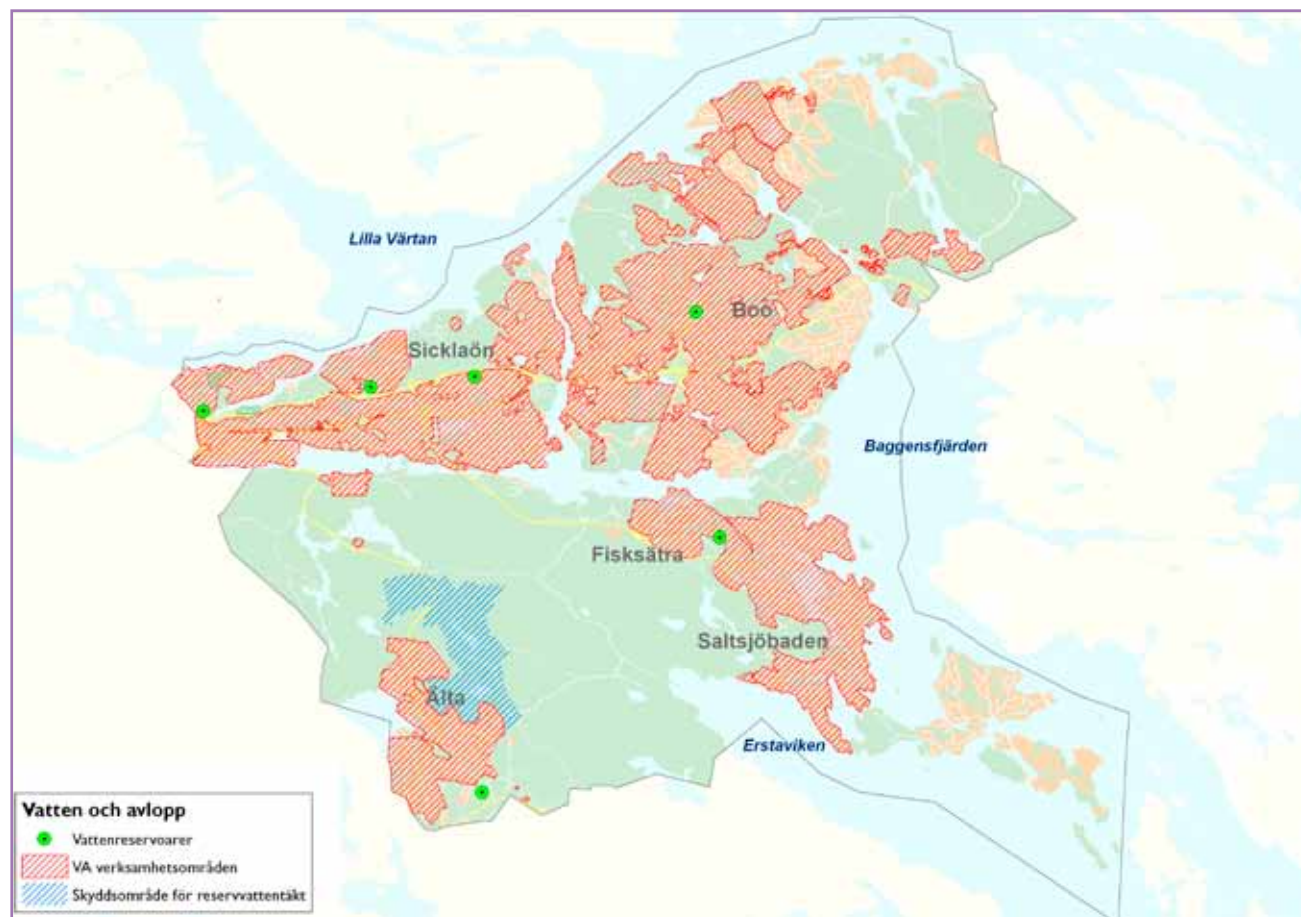
### Vattenförsörjning

Kommunens verksamhetsområde för vatten omfattar merparten av de bebyggda områdena. Utbyggnad av vattenförsörjning i förnyelseområdena pågår.

Det finns 6 vattenreservoarer i Henriksdal, Jarlaberg, Ektorp, Orminge, Fisksätra och Älta. Vattenledningsnätet har en totalt längd på 439 km.

Kommunen arbetar med att revidera sin vattenmodell som analyserar framtida vattenbehovet i kommunen och vattentransitering i Värmdö. Generellt är såväl dagsläget som framförhållningen god vad gäller vattenförsörjningen i kommunen.

Kommunen har genomfört en inventering av säkerhet i vattenanläggningar i syfte att förbättra säkerheten i vattenanläggningarna. Inventeringen resulterar i en åtgärdsplan.



## Spillvatten

Verksamhetsområdet för spillvatten omfattar i stort sätt samma område som det för vatten. Totalt finns 511 km spillvattenledningar, varav 62 km är tryckledningar i så kallat LTA-system (Lätt Tryck Avlopp).

Spillvatten från Sicklaön och Älta leds till Henriksdals reningsverk, medan avloppen från Boo, Fisksätra och Saltsjöbaden leds till Käppala på Lidingö. I stora delar av kommunen (framförallt förnyelseområden i Boo) byggs spillvattennätet ut som LTA-system.

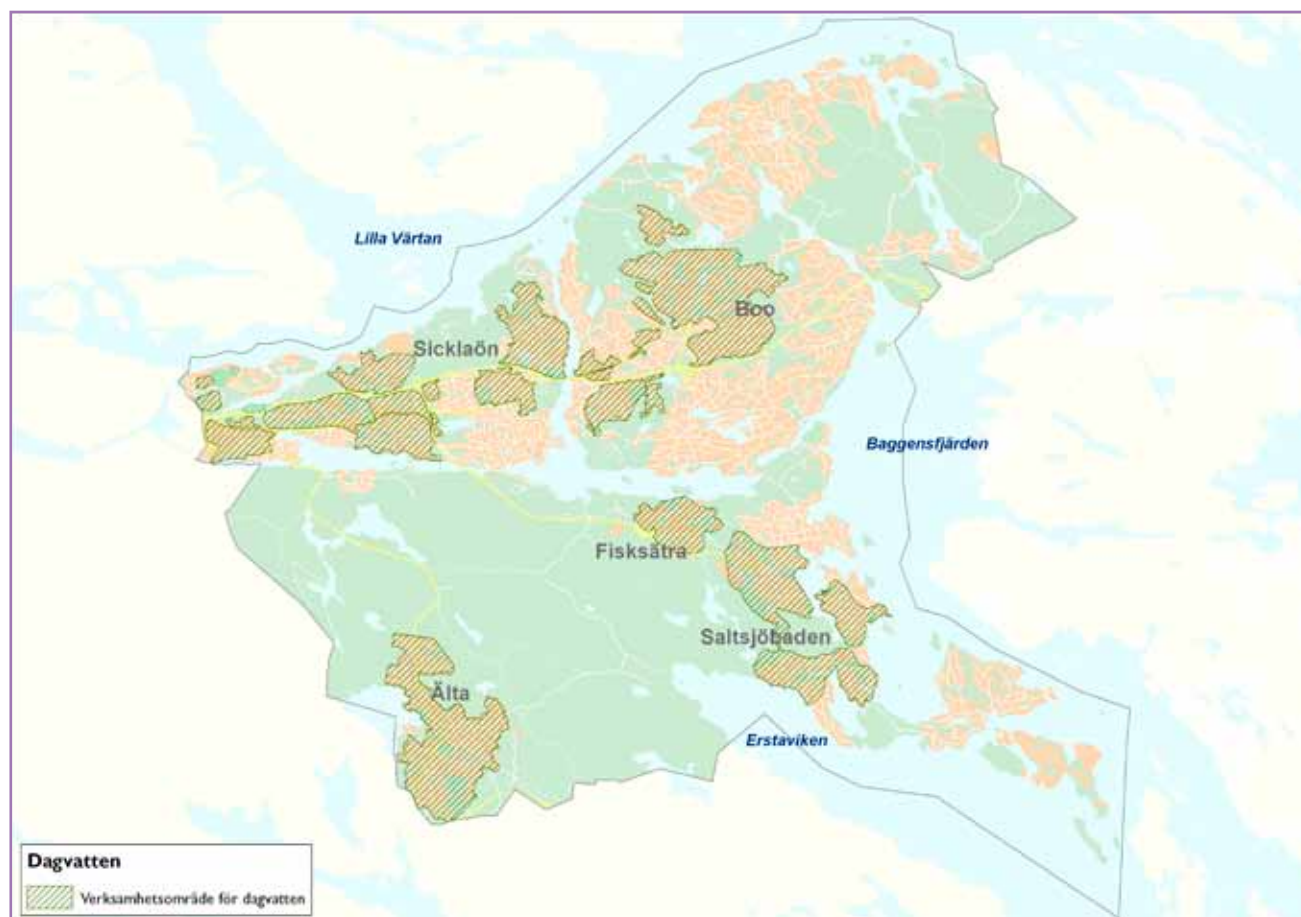
Kommunen arbetar med att ta fram en modell över spillvattennät för att säkerställa anläggningens funktion.

En inventering av kommunens avloppspumpstationer är genomförd. Syftet med inventeringen är att bedöma avloppspumpstationernas skick samt att upprätta en strategisk plan för åtgärder.

## Dagvatten

Den 11 november 2013 fastställde Kommunfullmäktige verksamhetsområde för dagvatten (*enligt bilden till höger*).

Enligt LAV ska kommunen fastställa verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. I och med inrättande av verksamhetsområden uppstår de rättsliga förhållanden mellan VA-huvudmannen och användare av vattentjänsterna som beskriver rättigheter och skyldigheter för bägge parterna. Till exempel blir huvudmannen skyldig att tillhandahålla en vattentjänst för samlad bebyggelse om ett behov, utifrån ett hälso- och miljöperspektiv, finns och om detta behov inte kan tillgodoses på annat sätt.





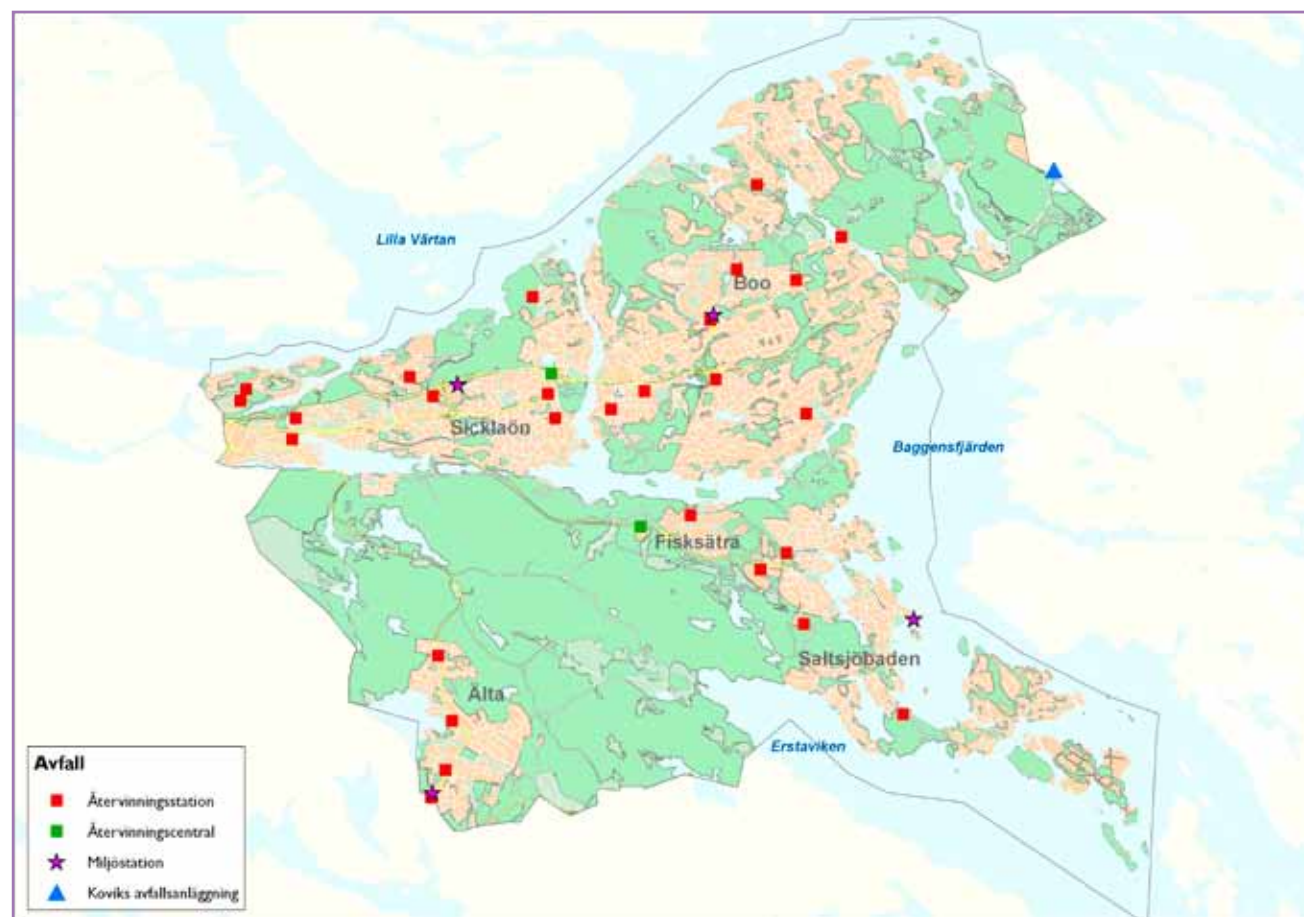
För att kunna möta klimatförändringar påverkan behöver en del åtgärder företas i ledningsnätet. Dagvattensystemet kan behöva byggas ut till de områden som idag saknar dagvattenledningsnät. Uppdimensioneringar samt utbyggnad av utjämningsmöjligheter i dagvattensystemet kan behövas för att kunna ta emot en större mängd dagvatten på kort tid vid kraftig nederbörd. Beroende på hur stor havsnivåhöjningen blir, kan vissa delar av ledningsnätet behöva skyddas, eller om möjligt omlokaliseras.

Rening av dagvatten avgörs från fall till fall utifrån recipient samt tekniska och ekonomiska förutsättningar.

## Avfall

Avfallsplan 2020, som tillsammans med de lokala avfallsföreskrifterna utgör kommunens renhållningsordning, sätter målen för avfallshanteringen fram till år 2020. Planen träder i kraft år 2014.

Kommunen ansvarar för omhändertagande av hushållens avfall enligt miljöbalken. Förpackningar av plast, metall, glas och tidningar omfattas av producentansvaret. Verksamhetsutövare ansvarar själva för omhändertagandet av sitt avfall förutom den del som klassas som hushållsavfall. Entreprenörer är upphandlade och sköter olika delar av den avfallshandling som kommunen



är ansvarig för, det vill säga insamling av hushållsavfall, drift av återvinningscentralerna, insamling och behandling av farligt avfall, insamling av slam och behandling av hushålls- och grovavfall.

Insamlat osorterat hushållsavfall från kärl och säck transporteras idag till förbränning i Högdalen där det produceras fjärrvärme och el. Ett insamlingssystem för utsorterat matavfall håller på att införas i hela Nacka genom ett system med två kärl, brunt kärl för matavfall och grönt kärl för övrigt avfall. I flerbostadshus är maskinell hämtning från nedgrävda behållare eller sopsugsystem alternativa lösningar till kärl. Verksamheter, enbostadshus och flerbostadshus kan idag sortera ut matavfall. Utbyggnaden fortsätter för att nå de nationella målen till 2018. Det insamlade matavfallet förbehandlas idag på SRV's anläggning i Huddinge men själva rötningen sker för närvarande i Linköping. En röttningsanläggning ska byggas på Gladö kvarn i Huddinge så snart tillstånd finns. Därmed kan på sikt allt matavfall från Nacka behandlas i Stockholmsregionen för produktion av biogas.

Kommunen har två återvinningscentraler; Östervik och Skuru. Ingen av centralerna ligger på mark som ägs av kommunen. Arbete pågår för att ersätta Skuru återvinningscentral med en ny tillfällig central, i väntan på

en större permanent kretsloppscentral. På återvinningscentralerna lämnas både grovavfall, elavfall, farligt avfall och förpackningar från hushåll. Belastningen på återvinningscentralerna är hög och kan förväntas bli ännu högre när befolkningen ökar. Det finns därför skäl, att utöver läge för ny permanent kretsloppscentral, även studera lägen för så kallade mini-återvinningscentraler, för att ge god tillgänglighet och service i hela kommunen. I kommunen finns också ett antal återvinningsstationer för insamling av förpackningar. Dessa drivs och sköts av Förpacknings- och tidningsinsamlingen. Lägen för nya återvinningsstationer bör beaktas vid nyexploatering men är framförallt en detaljplanefråga.

I Kovik finns en avfallsanläggning som ägs och drivs av Sita Sverige AB. Denna är regionalt viktig och utpekad i RUF 2010. Kovik används främst av verksamhetsutövare, men Sita är också kommunens entreprenör för behandling av grovavfall som hämtas på återvinningscentralerna eller direkt från hushållen.

## Energidistribution

Fjärrvärmenäten har byggts ut under de senaste åren av energibolagen Fortum och Vattenfall. Fortums nät sträcker sig från Stockholm in på västra Sicklaön och Vattenfalls nät täcker delar av Älta. Vattenfalls fjärrvärme i Nacka produceras av biobränslen medan Fortums fjärrvärmemix består av omkring 80 procent förnybar energi och 20 procent fossila bränslen. Fortum har i Sickla även ledningar för fjärrkyla.

Högspänningsnätet för el i kommunen består av 70 kV och 220 kV ledningar. Befintliga luftledningar kommer från Stockholm och Tyresö till en transformatoranläggning i Fisksätra. En sjökabel från Lidingö kommer in i kommunen i norra Skuru. Inom projektet "Stockholms ström" planeras omfattande ombyggnader av högspänningsnätet i Stockholmstrakten. Bland annat tillkommer nya kablar och vissa luftledningar kommer troligtvis att tas bort.

## Platser för upplag

I Nacka saknas tillräckligt många platser för upplag av massor. Det kan röra sig om snöupplag vintertid och tillfälliga upplag av grus, jord och sten vid olika typer av byggnadsarbeten. Bristen på platser för upplag innebär alltför långa transporter.





## RIKSINTRESSEN ENLIGT MILJÖBALKEN

I miljöbalkens tredje och fjärde kapitel finns regler för områden av riksintresse. Dessa områden ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada utpekade värden eller intressen. Nacka kommun berörs av följande utpekade riksintressen. I avsnittet mark- och vattenanvändningen redovisas hur kommunen avser att tillgodose riksintresset.

### Kulturmiljövård (3 kap. miljöbalken)

#### Nackas norra kust

Farledsmiljö som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning, rekreativt liv och levnadsbetingelser för innerskärgårdens befolkning sedan medeltiden.

#### Herrgården Erstavik

Herrgårdsmiljö med olika byggnader i öppen, odlad dalgång samt prästbostället Källtorp. Riksintresset omfattar hela odlingslandskapet.

#### Brukslämningarna vid Nacka ström

Tidig industriell miljö med anor från 1500-talet, baserad på vattenkraften i Nacka ström vilken speglar förutsättningen för den äldsta industriella verksamheten i Stockholmstrakten.

#### Centrala Saltsjöbaden

Badort, kurort och segelsportort från 1890-talet med planering och arkitektur som visar idealen kring sekelskiftet 1900.

#### Villaområdet Storängen

Villasamhälle grundat 1904 utmed Saltsjöbanan som speglar det tidiga 1900-talets arkitekturideal med individuellt utformade villor på stora lummiga tomter.

### Friluftsliv (3 kap. miljöbalken)

#### Erstavik och Nackareservatet

Stort sammanhängande område med omväxlande natur som i huvudsak är obebyggt. Området innehåller även friluftsanläggningar. Det är välbesökt som närströvsområde och används för exkursioner och utflykter av människor från hela Stockholmsområdet.

### Kommunikationer (3 kap. miljöbalken)

#### Farleden till Stockholm

Delar av inseglingsleden till Stockholm följer Nackas norra kust från Höggarnsfjärden till Danvikkanalen.

#### Farleden genom Skurusundet och Baggensstaket

Den gamla inseglingsleden till Stockholm från Baggensfjärden.

### Södra länken och Östlig förbindelse

Den befintliga Södra länken och den framtida sammanbindningen mellan Södra och Norra länken som kallas Östlig förbindelse, är av stor betydelse för den regionala trafikinfrastrukturen.

### Värmdöleden, väg 222

Värmdöleden är den viktigaste vägförbindelsen i Nacka och Värmdö och av regional betydelse.

### Väg 222/260

Väg 222/260 från Stadsgårdshamnen till trafikplats Sickla utgör Nackas förbindelse med centrala Stockholm

### Saltsjöbanan

Lokaljärnväg mellan Slussen och Saltsjöbaden av särskild regional betydelse.

## Energidistribution (3 kap. miljöbalken)

### Stamnät för distribution av el

Befintlig 220 kV ledning mellan Stockholm och Fisksätra, planerad 220 kV ledning mellan Tyresö och Fisksätra, samt befintlig 220 kV kabel mellan Fisksätra och Gustavsberg.

## Totalförsvaret (3 kap. miljöbalken)

Riksintresset för totalförsvarets militära del (3 kap 9§ andra stycket miljöbalken) kan i vissa fall redovisas öppet i översiktsplanen, i andra fall inte. Dels finns områden i form av övnings- och skjutfält och flygflottiljer som redovisas öppet, dels områden som av sekretessskäl inte kan redovisas öppet. De senare har oftast koppling till spanings-, kommunikations- och underrättelsesystem. Huvuddelen av Sveriges kommuner är i olika omfattning berörda av riksintresset.

I Nacka kommun finns inga riksintressen som kan redovisas öppet. Inom kommunen kan riksintresset framför allt påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt som master och vindkraftverk.

## Natura 2000 (4 kap. miljöbalken)

De områden som regeringen har avsatt som Natura 2000 i enlighet med EU:s förordning räknas som riksintresse enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Följande Natura 2000-områden finns i Nacka kommun:

### Söderbysjön-Dammtorpssjön

Sjöarna är naturligt näringsrika med nate och dybladsvegetation.

### Ekoberget

Silikatrika klippväggar med klippvegetation.

### Velamsund

Tre områden med äldre lövskogar av fennoskandisk typ med rik epifytflora som alla ligger inom Velamsunds naturreservat.

## Kustområde och skärgård (4 kap. miljöbalken)

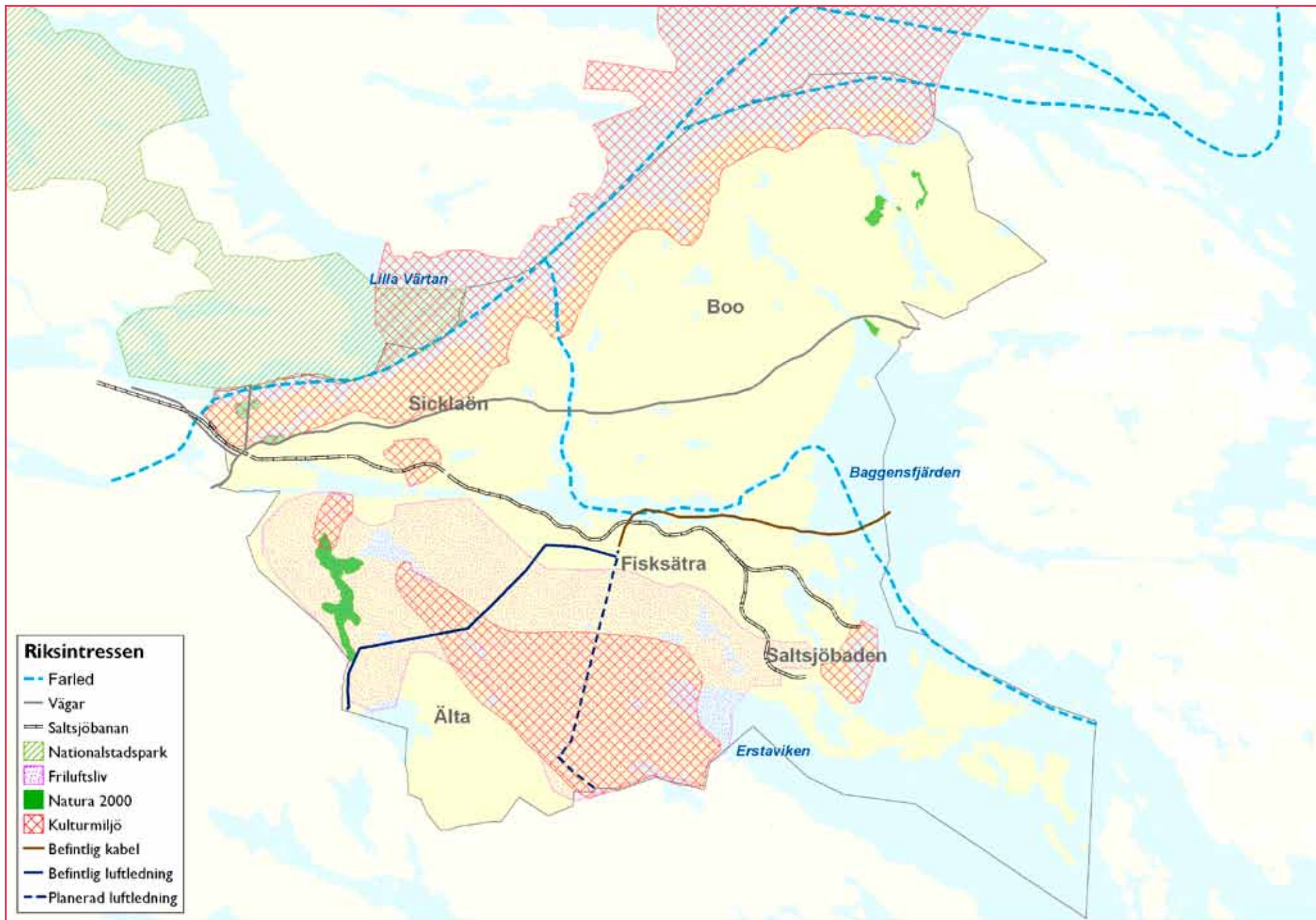
### Kustområdet och skärgården utanför Stockholm

Området är av stort intresse för turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivet. Någon tydlig avgränsning av riksintresset finns inte, men länsstyrelsens tolkning är att hela kustområdet inklusive Nacka kommun ingår. Bestämmelserna innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och eller det lokala näringslivet. Detta så kallade tätortsundantag gäller för stora delar av Nacka kommun. Nacka innehåller samtidigt stora orörda naturområden där bestämmelserna är värda att uppmärksamma.

## Nationalstadspark (4 kap. miljöbalken)

### Nationalstadsparken

Området Ulriksdal–Haga–Brunnsviken–Djurgården är en nationalstadspark som regleras i miljöbalkens fjärde kapitel. Nationalstadsparken gränsar till Nacka kommun vid Kvarnholmen och Norra Sicklaön.







## **Produktion**

Nacka kommun, Kommunikationsenheten  
Form: Ricardo Abarza

## **Foto**

Inlaga:

Jan Johansson

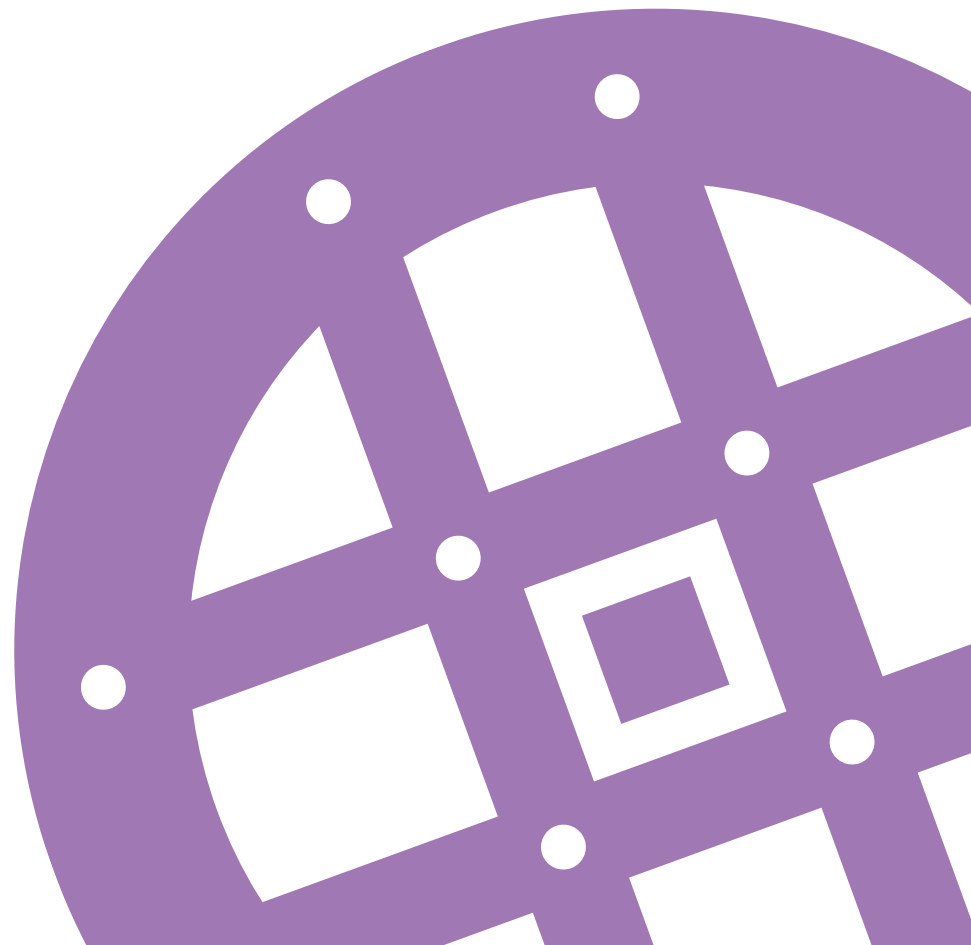
Ann-Kristin Kaplan

Peter Orevi

Bertil Nordahl

Nacka kommun, Miljö & Stadsbyggnad

Miljö och Stadsbyggnad





---

# Uppföljning av översiktsplanens strategier 2014

2014-03-06

Sven Andersson

KFKS 2014/179-219

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Utveckla lokala centra och deras omgivning .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen .....</b>	<b>8</b>

### I Bakgrund

Enligt Översiktsplanen för Nacka kommun, antagen i juni 2012, ska en uppföljning och redovisning av läget vad gäller översiktsplanens mål och åtgärder göras i samband med årsbokslutet. De mål som anges i översiktsplanens sex utmaningar och målområden är av så långsiktig karaktär att en uppföljning inte är meningsfull efter den relativt korta tid som översiktsplanen funnits. En uppföljning av åtgärderna i översiktsplanens fyra strategier bör däremot göras och nedan följer en redovisning av det aktuella läget för respektive åtgärd.

## 2 Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön

### Åtgärder för att genomföra strategin

Text i översiktsplanen	Kommentar
Kvarnholmens utbyggnad pågår enligt antaget program. Målet är att skapa en stadsdel som tillfredställer stadsmänniskans krav på variationsrik miljö och boendekvalitet, samt tjänstesektorns krav på en representativ och inspirerande miljö.	Viss fördröjning av etapp 4 på grund av vissa miljöfrågor. Planläggning av etapp 5 pågår. Etapp 6 (Hästhalmssundet och Gäddviken) startas i år.

<p>Fördjupad översiktsplan för centrala Nacka är under utarbetande. Det kommer att bli det mest omfattande stadsbyggnadsprojektet på Sicklaön. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar stadsdel som blir centrum för östra Stockholmsregionen. Utbyggnaden förutsätter tunnelbana till Nacka centrum. Lägen för tunnelbanestationer, bussterminal vid Nacka Forum och eventuell tunnelbanedepå kommer att utredas.</p>	<p>Kommunstyrelsen beslutade på våren 2013 att arbetet skulle slutföras i form av ett detaljplaneprogram. Samråd om detaljplaneprogrammet kommer att genomföras under maj-juni 2014 och ett antagande planeras till hösten 2014. Arbetet samordnas med planeringen av tunnelbanan och en bussterminal i Nacka centrum.</p>
<p>Värmdövägen är Nackas huvudgata. För att utveckla Värmdövägen till en attraktiv och funktionell stadsgata bör denna studeras i hela sin längd vad gäller kompletteringsbebyggelse och utformning av gaturummet för alla trafikslag.</p>	<p>En fördjupad studie av Värmdövägen och Järlaleden pågår inom ramen för arbetet med att bygga stad i Nacka.</p>
<p>Stadsbyggnadsidén ”Entré Sickla” med tankar om stråk och mötesplatser utvecklas och tillförs ytterligare planeringsaspekter. Eventuellt utarbetas en fördjupad översiktsplan för området.</p>	<p>En fördjupad studie av västra Sickla kommer att göras inom ramen för strukturplanearbetet. ”Entré Sickla tas även till vara i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet.</p>
<p>Nya vägförbindelser för bättre trafikfördelning på västra Sicklaön.</p>	<p>En koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen studeras i programmet för Planiaområdet (ev. höjning av Saltsjöbanan)</p>
<p>Den framtida användningen av Bergs oljehamn kommer att utredas. Utredningen kommer att belysa konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen samt möjligheten att bebygga området med bostäder.</p>	<p>Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet för oljehamnen. Utredningar pågår om alternativa lösningar på regionens oljehantering.</p>
<p>Kommunen ska verka för att Västra Sicklaön blir attraktiv för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar.</p>	<p>Överenskommelsen om tunnelbana har stor betydelse för attraktiviteten. Frågan beaktas även i alla program och detaljplaner.</p>



**Övrigt:**

Förutom de åtgärder som nämns i översiktsplanen har en mängd aktiviteter startat i syfte att bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön. En vision för stadsbyggandet har antagits av kommunstyrelsen. Visionen har föregåtts av en bred medborgardialog kring visionsfrågor. Detaljplaneprogram utarbetas för Nacka strand, Planiaområdet och Henriksdal. En strukturplan och stadsbyggnadsidé för hela västra Sicklaön knyter samman områdets olika detaljplaneprogram.

### **3 Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka**

#### **Åtgärder för att genomföra strategin**

<b>Text i översiktsplanen</b>	<b>Kommentar</b>
Kommunen verkar för att planerade projekt som Saltsjöbanans modernisering, ny Skurubro, Kvarnholmsförbindelsen inklusive trafikplats Kvarnholmen och Danvikslösen realiserar så fort som möjligt.	Beslut har fattats om Saltsjöbanans upprustning, de större åtgärderna planeras att vara genomförda till 2018. Ny Skurubro projekteras. Byggandet av Kvarnholmsförbindelsen har startat. Trafikverket har påbörjat arbetsplan för Kvarnholmens trafikplats. Danvikslösen har avslutats men arbetet med gränslandet Stockholm/Nacka fortsätter.
En förstudie inleds för utbyggnad av tunnelbana till Nacka.	Avtal har skrivits för utbyggnad av tunnelbanans blå linje med stationerna Sickla, Järsla och Nacka Centrum. Intensiv planering pågår, planerad byggstart 2018.
Kollektivtrafik på vatten permanentas och utökas.	SjöVägen har övertagits av landstinget och kontinuerlig utveckling planeras.
Busskörfälten kompletteras så de blir sammanhängande.	Trafikverket har genomfört en åtgärdsvalsstudie för väg 222 (Värmdöleden). Ännu inga konkreta åtgärder.
Områden för kollektivtrafikdepåer utreds.	Det område som inom Nacka kommun är aktuellt för bussdepå är Kil.

Fullständig trafikplats på Värmdöleden vid Nacka centrum utreds och byggs.	Ingår i planprogram för centrala Nacka. En åtgärdsvalsstudie ska tas fram i samarbete med Trafikverket
Ny trafikplats vid Boovägen planeras och byggs.	En åtgärdsvalsstudie håller på att tas fram enligt avtal med Trafikverket.
För Östlig förbindelse finns gällande detaljplaner mellan Södra länken och Kvarnholmsvägen, inklusive anslutningsramper till Värmdöleden. Fortsatt utredning och planläggning behövs.	Trafikverket har genomfört en åtgärdsvalsstudie där det konstateras att det finns behov av en östlig förbindelse.
En cykelplan tas fram.	Ett förslag har tagits fram och remiss har genomförts. Plan för önskvärt genomförande ska tas fram.
Lägen för infartsparkeringar inventeras och reserveras.	Något särskilt projekt har inte startas, men kontinuerligt arbete pågår.
Bilfärja mellan Bergs oljehamn och Frihamnen har utretts.	Med anledning av oljehamnens säkerhetskrav visade det sig alltför kostsamt med avseende på nyttan och ingrepp i naturen.
Kommunen verkar för det finns tillgång på klimatanpassade bränslen i Nacka.	Frågan tas upp i det klimatprogram som är under utarbetande

## 4 Utveckla lokala centra och deras omgivning

### Åtgärder för att genomföra strategin

Text i översiktsplanen	Kommentar
Program för Orminge centrum antas och detaljplanearbete startas. Bussterminal och infartsparkering och plats för framtida tunnelbanestation integreras i centrumanläggningen.	Planprogram på samråd våren 2014 och till antagande preliminärt mot slutet av 2014.
Diskussionen med medborgarna i Fisksätra, den så kallade Fisksätradiologen utvecklas och får ligga till grund för fortsatt arbete. Ett detaljplaneprogram tas fram.	Programmet för Fisksätra antogs 2013. Gröna dalen plockades ur programområdet innan antagande.  Planarbete pågår för Lännbohöjden och Fisksätra marina. Under 2014 påbörjas första detaljplaneetapperna utifrån planprogrammet.
Omvandling av Älta centrum med ett utarbetat detaljplaneprogram som grund.	Planprogram på samråd våren 2014 och till antagande preliminärt mot slutet av 2014.  Inom programområdet pågår utbyggnad av detaljplanerna för Oxelvägen (fd panncentralen) och Stensö udde.
Program eller fördjupad översiktsplan för utvecklingen av Björknäs centrum.	Inte påbörjat.
Analys av framtida utvecklingsbehov för Saltsjöbadens centrum.	Programarbete håller på att startas upp. Start-PM beslutas preliminärt kvartal 2 2014. Den preliminära tidplanen innebär samråd 2015 och antagande 2016.



<p>I detaljplaneprogrammet för Finntorp finns förslag till åtgärder för Finntorps centrum.</p>	<p>Åtgärder kring centrum inte påbörjade.</p> <p>Mindre kompletteringar av bostäder i närområdet har skett och förslag på ytterligare kompletteringar finns.</p>
<p>Komplettering med ny bebyggelse vid vissa av Saltsjöbanans stationer.</p>	<p>Ett flertal projekt var planerade i samband med den konvertering av Saltsjöbanan till snabbspårväg, som inte längre är aktuell. Vissa kompletteringar kan dock ändå komma i fråga.</p>
<p>I samtliga lokala centra ska åtgärder genomföras för att främja mötesplatser och för att komplettera med funktioner som saknas. Åtgärdsprogram för genomförandet tas fram i samarbete med berörda intressenter.</p>	<p>I planprogrammen för lokala centrum är frågan av stor betydelse. Alla planprogram innehåller därför förslag på åtgärder för att förbättra tillgången på mötesplatser.</p> <p>I Älta invigdes Älta kulturknut 2011 och till sommaren 2014 står en strandnära park färdig mellan ishallen och Ältaşjön. I planprogrammet föreslås bl.a. ett tydligare torg vid Älta centrum.</p> <p>I planprogrammet för Orminge föreslås bl.a. mer utvecklade torgmiljöer, ett grönstråk med aktivitetsytor och ett badhus.</p> <p>I Fisksätra öppnar museet HAMN 2014. Upprustning av centrumtorget och Fisksätra holme ska ske fram till 2016. I planprogrammet föreslås bl.a. ett förtydligande av stationsområdets mötesfunktion och en förbättrad koppling till strandområdet.</p>
<p>Kommunen ska verka för att lokala centra blir attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar</p>	<p>I planprogrammen för lokala centrum är denna fråga mycket viktig.</p> <p>I programarbetena för Fisksätra, Orminge och Älta har därför dialog skett med centrumägare och till viss del med större butiksinnehavare.</p>

## 5 Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen

### Åtgärder för att genomföra strategin

Text i översiktsplanen	Kommentar
Analys av möjliga åtgärder för att skydda och utveckla svaga länkar i de gröna kilarna och viktiga spridningsvägar mellan värdekärnorna, samt för att minska barriäreffekter av vägar, spårvägar och bebyggelse.	Översiktsplanens riktlinjer i dessa frågor följs upp i alla detaljplaneprogram och stadsbyggnadsprojekt.
Utredning av framtida skydd för områden med höga naturvärden som är ekologiskt särskilt känsliga eller som utgör rekreativa värdekärnor. Planerade naturreservat framgår av karta på motstående sida.	Naturreservat har bildats för Trollsjön. Naturreservatsbildning pågår för Skuruparken, Svärdsö, Ryssbergen, Skarpnäs och har även inletts för Rensätra.
Ta fram ett ”natur- och friluftsprogram” i syfte att värna och utveckla värden för naturvård och rekreation.	En viltvårdsplan/strategi är framtagen men inte politiskt beslutat beslut ännu. Medel har sökts hos Länsstyrelsen för att ta fram friluftspan.
Kvalitativa riktlinjer för parker i tät bebyggelse utarbetas.	Arbetet har inletts på parkenheten.
Översyn av äldre detaljplaner med dåligt skydd för grönområden och vatten.	Inte påbörjat.
Där strandskyddet har utökats till 300 meter behålls vanligtvis denna utökning. Strandskyddet tas bort i några redan bebyggda områden där det helt saknar betydelse.	Länsstyrelsen har tagit fram ett nytt förslag till utökat strandskydd i samråd med kommunerna. Förslaget överensstämmer med Nackas översiktsplan.
Genomförande av nya småbåtshamnar och nya båtuppläggningsplatser.	Planering pågår i Fisksätra.
Nya strandpromenader enligt förslag i kustprogram.	En förstudie för nya strandpromenader har tagits fram. Prioritering för genomförande har gjorts av tekniska nämnden.

Kartläggning och förslag till åtgärder för gröna, gärna generationsöverskridande mötesplatser i samspel med lokalsamhället.	Upprustning av centrala parken i Orminge har genomförts
En marin arkeologisk sårbarhetsanalys tas fram över kommunens vattenområden i syfte att utreda vilka områden som kan kräva marin arkeologisk förundersökning inför åtgärder.	Inte påbörjat.
Ett stort antal sjöar utgör ESKO-områden (ekologisk särskilt känsliga områden) enligt miljöbalken, där även små ingrepp eller förändringar kan rubba den ekologiska balansen. Dessa observeras kontinuerligt.	Pågående. Miljöenheten har miljöövervakning.
Kustvatten Erstaviken och Vårgårdssjön utpekade som nya ESKO-områden. Arbetet med att identifiera ESKO-områden på land och i kustvatten ska fortsätta.	Erstaviken och Vårgårdssjön är utpekade. Arbetet med att identifiera ytterligare ESKO-områden är inte påbörjat.
Tillgängligheten till och inom grön- och vattenområden förbättras genom tydlig vägvisning, attraktiva stråk och entréer till naturen.	Erstavik samverkansprojekt har startat, vilket innebär genomförande av olika anläggningar och andra åtgärder.

### Övrigt

Under 2013 har fokus varit på att uppnå målet god ekologisk status på havsvattnet till 2021 samt målet som möjliggör en långsiktigt hållbar utveckling av båtlivet i Nacka. Utbildning av politiker och tjänstemän vad gäller grönstrukturprogram och kustprogram har anordnas. Vi har även haft annons och informationskampanj på kommunens hemsida om miljövänligt båtliv och hur det kan underlättas. Det pågående projektet om ekosystemtjänster anknyter också till denna strategi.



## *Öppenhet och mångfald*

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

