

## MOTTAGNINGSBEVIS

NCC Boende AB har idag emottagit exploateringsavtal avseende detaljplan för Ältadalen Nacka kommun, tecknat 2014-11-25/2015-05-05.

Nacka den *5 maj 2015* .....



.....  
NCC Boende AB

# EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och NCC Boende AB, org.nr 556726-4121, adress Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallade Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende del av fastigheten Älta 10:1, Älta i Nacka kommun.

## § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av ca 145 småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom den del av Älta 10.1, som har markerats på detaljplanekartan, bilaga 1b. Denna del benämns nedan Området.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Området, del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2a</u>	Karta visande marköverlåtelse
<u>Bilaga 2b</u>	Köpeavtal del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2c</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Älta 37:19
<u>Bilaga 2d</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Erstavik 25:32
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader allmänna anläggningar

### § 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

### § 4 DETALJPLANE- OCH MARKANVISNINGSAVTAL

Detta avtal ersätter till fullo det detaljplane- och markanvisningsavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2009-09-17 respektive 2013-05-13.

### § 5 TIPPAVTAL

Kommunen har 2000-11-27 träffat ett tippavtal med NCC AB, NCC Industri Ballast AB, numera NCC Roads, angående tippverksamhet inom Ältadalen. Avtalet innebär att NCC Roads äger rätt att tippa jord- och bergmassor inom aktuellt område på av Kommunen ägd mark. Enligt detaljplane- och markanvisningsavtalet anges att tippavtalet ska tillämpas fram till det att köp- och exploateringsavtal samt ny detaljplan för anvisningsområdet vunnit laga kraft.

När detta avtal har trätt i kraft ska tippavtalet upphöra att gälla.

Parterna är överens om att Exploatören äger rätt att fortsätta att fylla upp i området till marknivåer som anges i detaljplan och i detta avtal efter att tippavtalet upphör att gälla. Uppfyllnad ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

### § 6 MARKÖVERLÅTELSE

Kommunen överlåter till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1, nedan kallat Fastigheten, som enligt detaljplaneförslaget inom Området ska utgöra kvartersmark för en överenskommen köpeskilling om TRETTIOMILJONER (30 000 000) KRONOR. Aktuella markområden har markerats på bilagd karta, bilaga 2a.

Marköverlåtelserna mellan Exploatören och Kommunen ska genomföras på följande sätt.

Exploatören förvärvar område I enligt karta, bilaga 2a, och enligt bifogat köpeavtal, bilaga 2b, för en köpeskilling om ENMILJON (1 000 000:-) KRONOR. Tillträde ska ske 14 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft.



Exploatören förvärvar område II genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskillning om TJUGOSEXMILJONER (26 000 000:-) KRONOR, så snart köp av område I har genomförts. Köpeskillningen betalas genom att Exploatören utfärdar en revers på hela beloppet och med en avbetalningsplan enligt följande:

Avbetalning av revers ska ske med

- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, två (2) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, tre (3) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, fyra (4) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- ELVAMILJONER (11 000 000) KRONOR, fem (5) år efter detaljplan vunnit laga kraft

Exploatören förvärvar område III genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskillning om TREMILJONER (3 000 000) KRONOR, när samtliga gator inom denna del av Området, benämnt Etapp 2B enligt genomförandeplan bilaga 7, är slutbesiktigade och Exploatören kan nyttja kvartersmarken för byggnation. Förvärvet ska dock genomföras senast TIO (10) år efter detaljplanen vunnit laga kraft oberoende av om allmänna anläggningar är utbyggda inom denna del.

Parterna ska tillsammans med övriga fastighetsägare i området verka för marköverlåtelser så att fastighetsgränserna justeras med syfte att bilda ändamålsenliga byggrätter för respektive fastighetsägare. Förslag till justering redovisas i bilagor 2c och d. Markreglering ska ske med lika delar och ersättning ska inte utgå.

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Fastigheten som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Detta innebär att Exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

## § 7 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Om vid genomförande av utbyggnad inom Området behov uppstår av förläggning av allmänna ledningar inom kvartersmark ska Exploatören utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för dessa genom servitut eller ledningsrätt. Kommunen eller, med Kommunens medgivande, ledningsägande bolag ska inom sådant område äga rätt att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid behålla allmänna vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och dataledningar samt fjärrvärmeledningar med tillbehör. Ledningsområde ska lokaliseras så att minsta möjliga olägenhet uppstår för berörda fastigheter.

Ledningsägare ska äga tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut. Exploatören ska tillstyrka ansökning(ar) avseende ledningsrätt gjorda av Kommunen för fastigheter som omfattas av detta avtal.



## § 8 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 6, eventuell servitutsupplåtelse samt ledningsrätt enligt § 7. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Parterna ska verka för kostnadseffektiva fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Exploatörens blivande fastigheter inom Området, vilka krävs för detaljplanens genomförande.

## § 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3. Exploatören ska ersätta Kommunen med sin andel av Kommunens samtliga kostnader för dessa arbeten inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris, bilaga 8. Kommunen ska samråda med Exploatören vid projektering av allmänna anläggningar. Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Särskilda avtal ska träffas med respektive ledningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan/tidplan enligt bilaga 7

En förutsättning för start av utbyggnad av allmänna anläggningar är att Området har fyllts upp av Exploatören enligt § 11.

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

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

## § 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltningsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar följa Hållbarhetsprogrammet, bilaga 5. Det noteras att Exploatörens ambitionsnivå är miljöbyggnad silver eller motsvarande, exempelvis Svanen märkning.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom området.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören ska genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

## § 11 MARKUPPFYLLNAD

Exploatören ansvarar för och bekostar de uppfyllnader av mark inom Området som krävs för utbyggnad av både gator, park och kvarter enligt detaljplanen. Tippning ska ske med packningsbara massor som inte innehåller högre markföroreningar än att ställda myndighetskrav uppfyllas och så att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser. Massorna ska packas för att klara BK 1 för gatumark och gc-vägar för servicefordon samt BK2 för övriga gc-vägar. Övrig mark ska packas för att säkerställa användning enligt detaljplanen. Inom gatumark ska marken fyllas upp till ca 70 cm under färdig gatuhöjd och inom parkmark till ca 50 cm under färdig markhöjd.

Exploatören har rätt att fylla upp marken på kvartersmark till höjder enligt intilliggande detaljplanehöjder för gator och park.

Markuppfyllnader ska ske enligt genomförandeplan, bilaga 7. Exploatören ska för utbyggnad av kommunala anläggningar ha utfört uppfyllnad enligt första stycket senast 24 månader för etapp 1 och senast 48 månader för etapp 2A och Exploatörens del av etapp 2B efter Detaljplanen vunnit laga kraft. Om uppfyllnaden inte är färdigställd vid någon av dessa tidpunkter ska Exploatören till Kommunen betala vite med 25 000 kr per påbörjad månad som uppfyllnaden är försenad.

För område etapp 2B kan parterna träffa överenskommelse om senare färdigställande med hänsyn till uppfyllnad inom fastigheten Erstavik 25:32.

## § 12 SKYDD AV VEGETATION

Vegetation som kan påverkas av exploateringen och som ska bevaras ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6.

## § 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

Parterna är ense om att målsättningen för utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad. Exploatören ska genomföra uppfyllnad först inom etapp 1 och därefter etapp 2.



## § 14 BYGGTRAFIK

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av blivande parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan.. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32. Transportvägen ska avskärmas med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som produktion av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i området. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för drift och underhåll av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploatörer som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kommunens kostnader för ovanstående ska fördelas på exploatörerna inom detaljplaneområdet enligt kostnadsfördelning, bilaga 8.

## § 15 SAMORDNING

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

Kommunens och Exploatörens entreprenadarbeten ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploatörer inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

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

## § 16 ETABLERING

Etablering för Exploatören och Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör. Exploatören har på kvartersmark som övergått i exploatörens ägo rätt att på denna mark anlägga tillfälliga parkeringar och upplagsplatser utan Kommunens tillstånd. Exploatören ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls.



Exploatören ska, innan utbyggnad inom kvartersmark startar, upprätta etableringsplan, inkl TA-plan och skedesplaner för färdigställda kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad startar.

## § 17 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 med vite enligt bilaga 5.

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

## § 18 ERSÄTTNING

### 18.1 Plankostnad mm

Då exploatören har betalat kostnader för detaljplan ska särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

### 18.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens samtliga kostnader för interna administrationskostnader, inlösen av mark för allmän plats samt för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt detta avtal. Ersättningen ska utgöra 66,06 % av Kommunens verifierade kostnader. Fördelning mellan olika exploatörer/fastighetsägare framgår av sammanställning, fördelningsmatris, bilaga 8. Kostnader enligt fördelningsmatrisen bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. Dessa ska ersättas med verkliga kostnader för administration, projektering, utbyggnad etc.

Exploatören ska ersätta Kommunen enligt följande:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats. Ersättning för marklösen ska betalas mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark.
- Kommunens kostnader för projektering av systemhandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig handling. Ersättningen ska betalas mot faktura en månad efter handlingen har färdigställts.
- Kommunens kostnader för projektering av bygghandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förförfrågningsunderlag. Ersättningen betalas kvartalsvis mot faktura utifrån verifierade kostnader. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av projektör är klar.
- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, byggleddning, kontroll, samordning samt besiktning. Ersättningen betalas vid

slutbesiktning av respektive utbyggnadsetapp mot av Kommunen utställd faktura. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av byggentreprenad är klar.

- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis mot redovisade timlistor. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ska redovisa en uppskattning av ovanstående kostnader i samband med att projekteringsarbetet påbörjas.

Om Exploatören eller Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar, antingen befintliga anläggningar eller under pågående byggnation, tvingas Kommunen återställa dessa. Kommunens kostnaden för återställandet ska ersättas av Exploatören.

### 18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev åtgärder. Exploatören ska bekosta sådana utredningar och åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna enligt fördelningstal i § 18.2 första stycket.

## **§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Exploatören ska till kommunen erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

## **§ 20 GATUKOSTNADER**

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

Kostnader för arbeten med schakt, ledningsdragning, grundläggningsarbeten mm som kommunens entreprenör utför för El och Data/TV/Telefoni och som inte tillhör allmänna anläggningar ska särskiljas och faktureras ut på respektive ledningsdragare och inte debiteras Exploatören. Kostnader för El och Data/TV/Telefoni bekostas av Exploatören genom anslutningsavgifter.

## **§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

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



## § 22 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling.

Säkerheten ska uppgå till TJUGOÅTTAMILJONER (28 000 000:-) kronor för Etapp 1 och till SEXMILJONER (6 000 000:-) kronor för Etapp 2. Säkerheten kan nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska dock upphöra då alla ekonomiska åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts.

Säkerheten för respektive etapp ska överlämnas till Kommunen senast en (1) månad innan annonsering för upphandling av entreprenör för respektive etapp.

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal avseende köpeskillingen för Fastigheten, se § 6, ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling. Säkerheten ska uppgå till TJUGONIMILJONER (29 000 000:-) KRONOR.

Säkerheten ska nedskrivs i förhållande till erlagda betalningar.

## § 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovhanteringen.

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

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

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

## § 24 STOMPUNKTER

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



## § 25 TVIST

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

## § 26 KONTAKTORGAN

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## § 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Exploatören äger dock rätt att överlåta detta avtal till ett av NCC AB helägt bolag i koncernen. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen när sådan överlåtelse sker.

Om fastigheten/-erna överlåts ska detta avtal överlåtas på ny part. Om överlåtelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överlåts.

---

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

Nacka den 5.5.2015

Solna den 25/11-2014


För Nacka kommun

För NCC Boende AB

  
.....

  
.....  
**Christer Andersson**

  
.....

  
.....  
JOHAN MÅNSSON


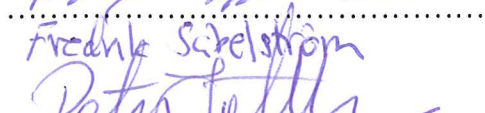
Bevittnas:

  
.....

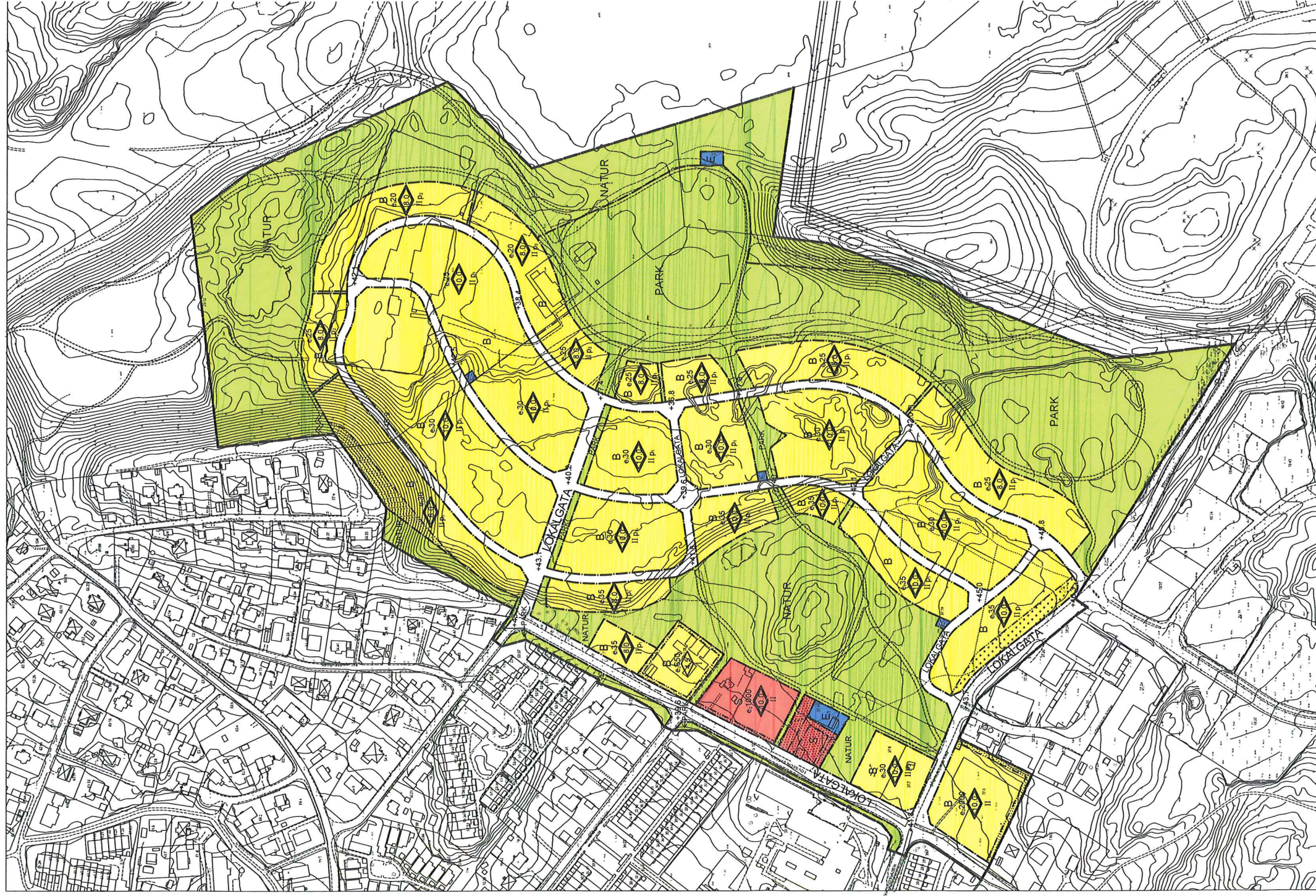
**Fredrik Bengtsson**



Bevittnas:

  
.....  
Fredrik Sjöberg  
  
.....  
Peter Jutemalm





**Planbestämmelser**

Följande gäller inom området med redovisade bebyggelser. Endast sektioner användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

- Almänna platser
- LOKALGATA
- PARK
- NATUR

**Kvartersmark**

- B
- E
- E
- E
- S

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

Foreskriven höjd över nollplanet

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e, 00
- e, 0000

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnader med en högsta totalhöjd av 3,5 meter
- Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Placering**

- P
- P<sub>1</sub>

**Utformning**

- Högsta bygghöjd i meter
- Högsta reoehöjd i meter
- L, II

**STÖRNINGSKYDD**

Bebyggelsen ska utformas så att alla bostäder har tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

**Lov med villkor**

Byggnad får inte ges innes markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförhållanden har samrats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten.

**ILLUSTRATION**

Illustrationslinje

**UPPLYSNING**

Detaljplanen har upprättats med stöd av den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

GRUNDKARTA ÄLTADALEN skapad 2013-02-13  
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000

Handwritten initials and marks in blue ink.

Detaljplan för del av

Älta 10:1 m fl fastigheter

Ältadalen, i Älta

Nacka kommun

Planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013

Andreas Totsching

Sven Andersson

översiktsplanerare

Jerk Alivar

planarkitekt

Tillsykt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

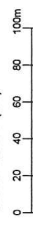
Till planen hör:  
Planprogram  
Planbeskrivning  
Miljöbeskrivning  
Hälsökningsprogram  
Fastighetsförteckning  
Illustrationsplan

BILAGA 1a

KFIS 1997/125:214  
Projekt nr. 92426120



Skala 1:2000 (A1)



**ANTAGANDEHANDLING**



BILAGA 1b

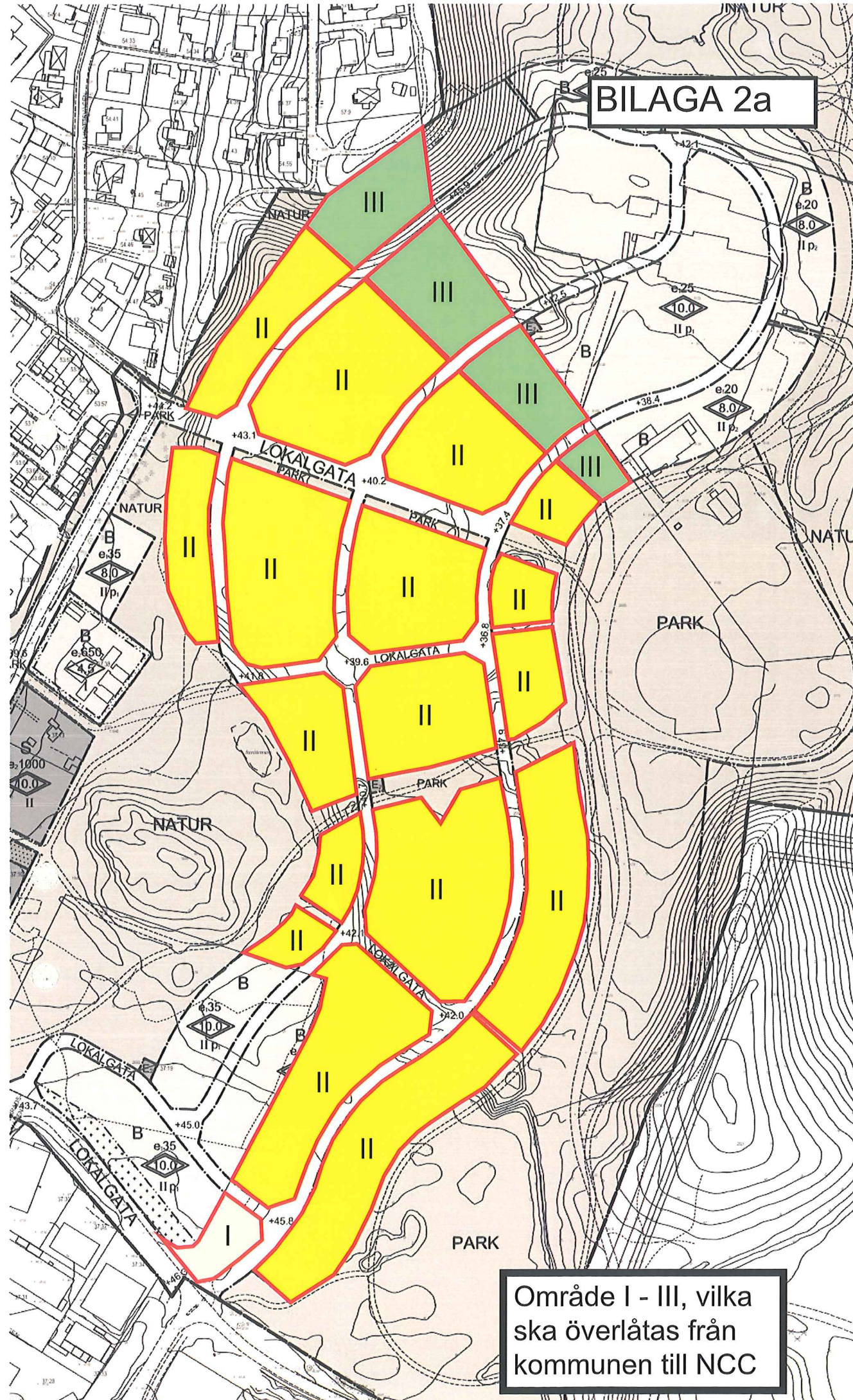


Del av Älta 10:1

u  
B  
H



# BILAGA 2a



Område I - III, vilka ska överlåtas från kommunen till NCC

*Handwritten signature*



## KÖPEAVTAL

### Parter

- Säljare:** Nacka kommun genom dess kommunstyrelse
- Köpare:** NCC Boende AB (org nr 556726-4121)  
Vallgatan 3, 170 80 Solna
- Markområde:** Del av fastigheten Älta 10:1. Området har markerats på bilagd karta, bilaga 1.
- Tillträdesdag:** Köparen tillträder Markområdet fjorton dagar efter att Detaljplan för del av Älta 10:1 m fl, Ältadalen, Nacka kommun, har vunnit laga kraft.

### § 1 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Säljaren överlåter härmed Markområdet till Köparen för en överenskommen köpeskillning om ENMILJON (1 000 000) KRONOR.

### § 2 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köparen ska erlägga köpeskillningen kontant på tillträdesdagen.:

### § 3 DETALJPLAN

För Markområdet har upprättats detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun. Detaljplanen har antagits av kommunen 201X-XX-XX. Detaljplanen medger för Markområdet användning för bostadsändamål.

### § 4 FASTIGHETSILDNING

Säljaren ansöker om fastighetsbildningsförrättning för bildande av en fastighet för Markområdet. Förrättningen bekostas av Köparen.

### § 5 MARKOMRÅDETS SKICK

Markområdet överlåtes i det skick det befinner sig vid tillträde av området. Köparen, som har besiktigat den blivande fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

### § 6 PENNINGINTECKNINGAR

Kommunen garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar.

UL

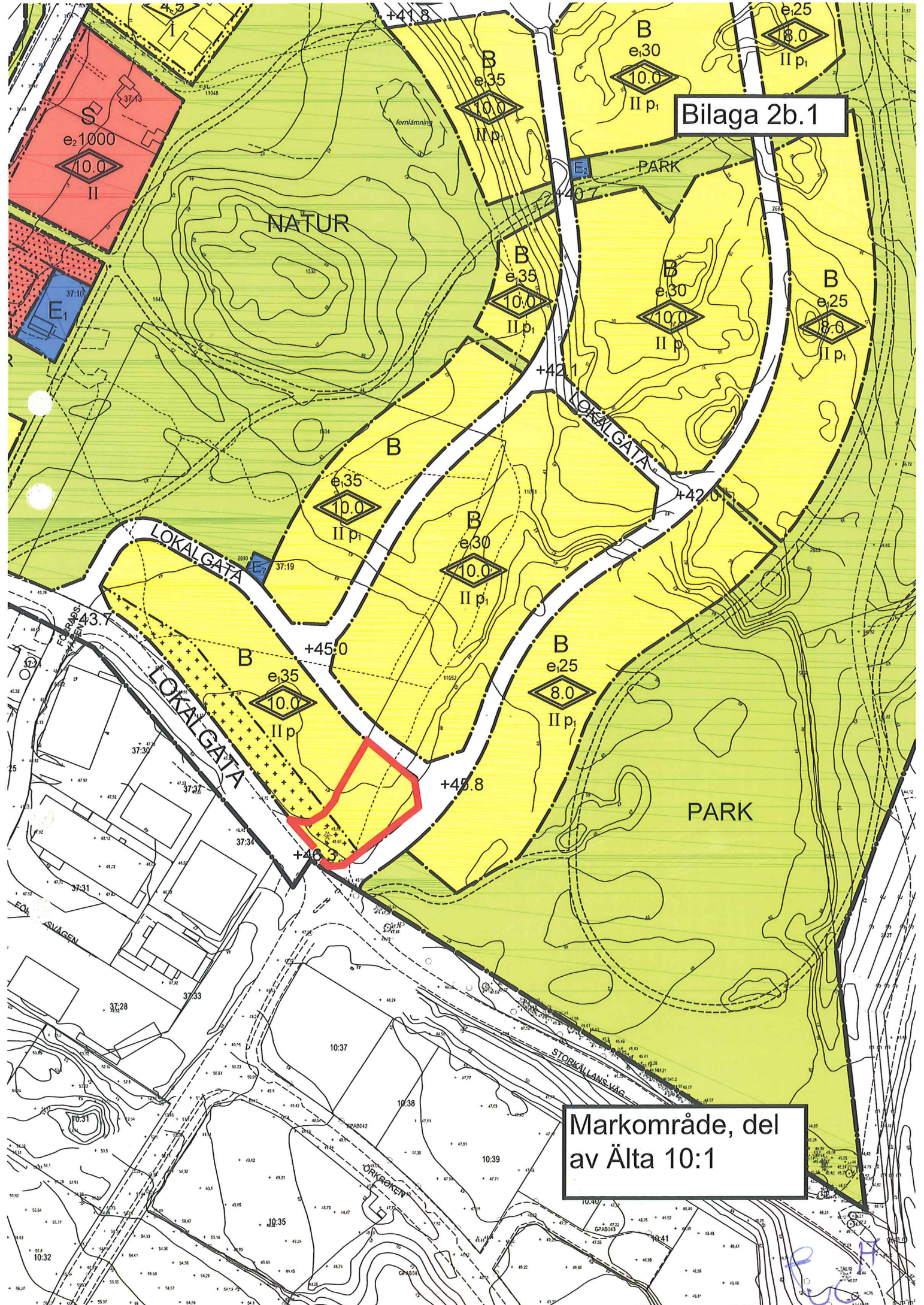
P

F





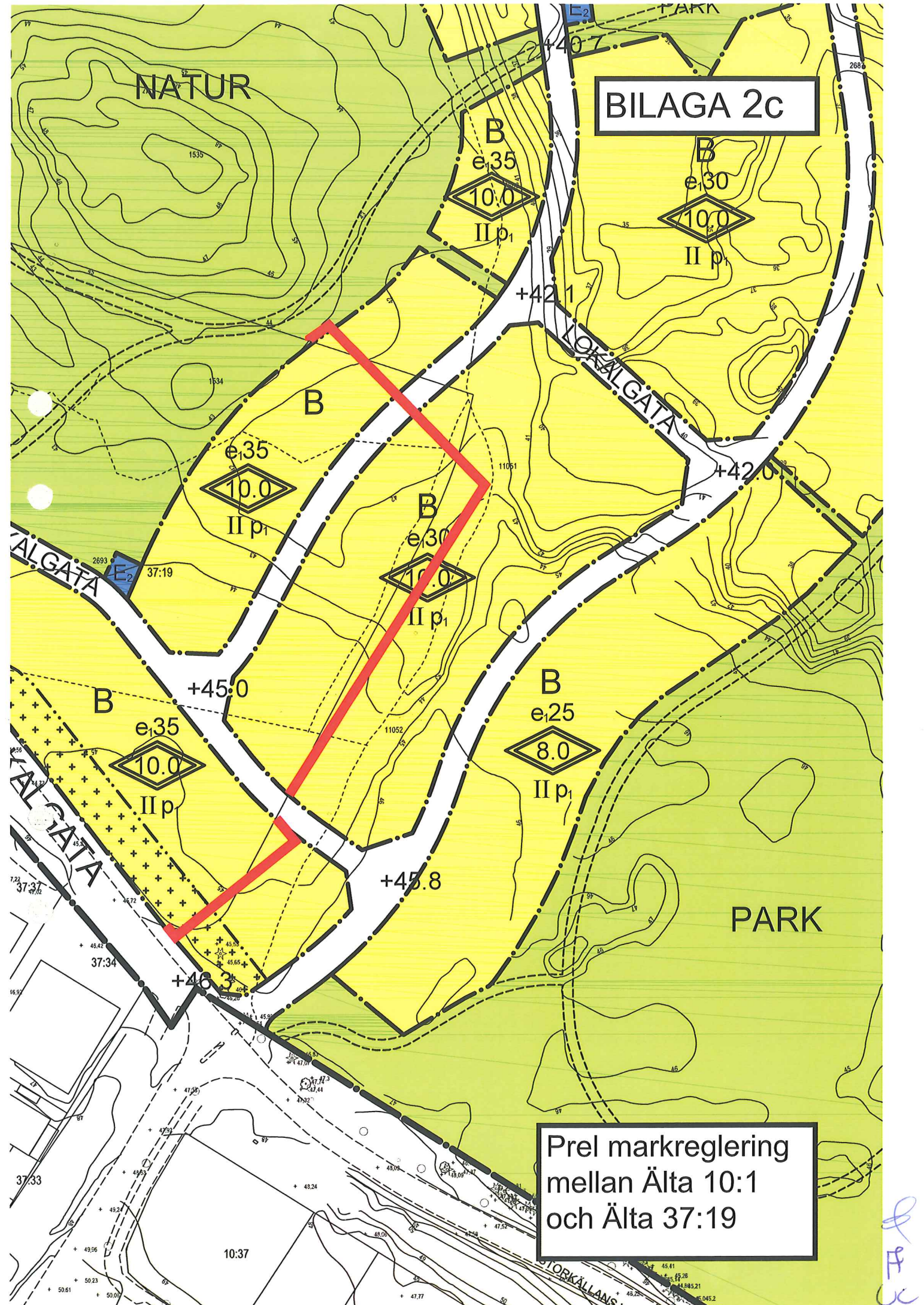
Bilaga 2b.1



Markområde, del av Älta 10:1

Handwritten signature or initials in blue ink.





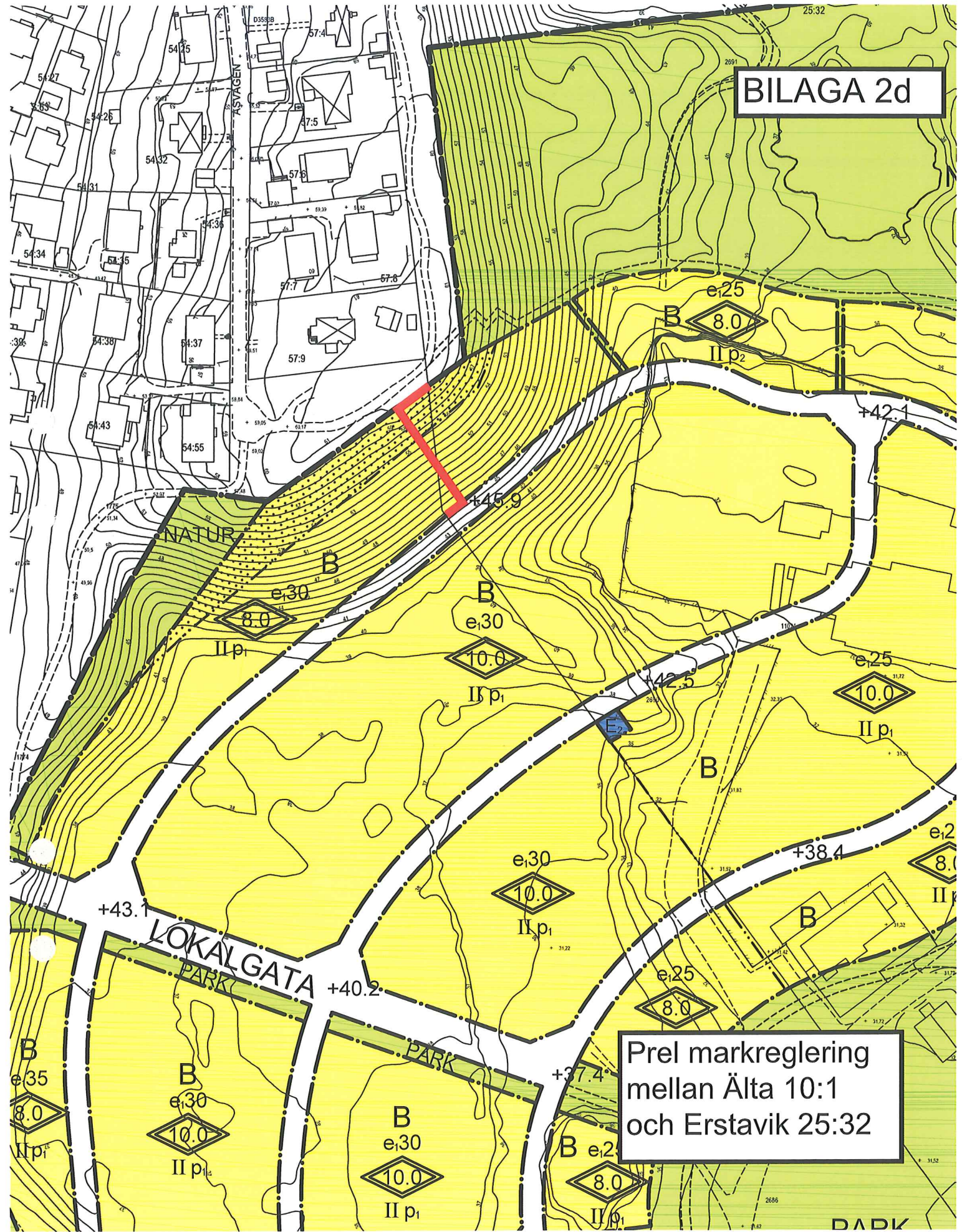
BILAGA 2c

Prel markreglering  
mellan Älta 10:1  
och Älta 37:19

Handwritten initials: *FF UC*



BILAGA 2d



Prel markreglering  
mellan Älta 10:1  
och Erstavik 25:32

*Handwritten signature*



# Ältadalen. Omfattnings- och utförandebeskrivning

## 1 Allmänna förutsättningar

De allmänna anläggningarna samt vissa åtgärder på kvartersmark inom detaljplan för Ältadalen, Älta 10:1 utförs enligt denna omfattnings- och utförandebeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.

Finns det motstridiga uppgifter gäller dokumenten i följande prioritetsordning:

- Exploateringsavtal
- Omfattnings – och utförandebeskrivning
- Nacka kommuns Tekniska handbok

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten ska detaljplanens illustration vara styrande.

För projektering och utförande av samtliga i omfattningsbeskrivningen ingående delar gäller, anvisningar i Nacka kommuns Tekniska Handbok, Trafikverkets publikation VGU (Vägars och Gators Utformning), RIBUSS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) RiTill (Tillgänglighetsanpassat busstorg) och övriga branschspecifika föreskrifter samt den standard som tillämpas inom kommunen såsom Anläggnings AMA 10.

Allmänna anläggningar inom tidigare grustagsområdet utförs på uppfyllnad med packade massor.

Skriftliga godkännande för utformning av busshållplatser ska inhämtas från SL under projekteringsskedet.

Befintliga gators trafikanordningar ska anpassas till nya förutsättningar genom att flyttas, justeras och kompletteras. Skyltning och vägmarkering utförs i reflekterande material, s.k. Diamond Grade.

Trafikanordningsplaner (TA-planer) ska inlämnas till kommunen för granskning och godkännande i god tid före igångsättning av varje delmoment.

Alla konstruktioner/anläggningar ska vara klotterskyddade.

För dagvattenhantering inom kvartersmark gäller lokalt omhändertagande.

## 2 Gator

### **Gata 1 Bostadsgata med separat gång- och cykelväg**

Tillfartsväg från Lovisedalsvägen mot öppna parkrummet ca 210 lm.

Vägen byggs med Sr 0,25 m + K 5,0 m + Sr 0,25 + Infiltration mm 1,75 m samt trädrad 1,75 m + Sr 0,25 + GC 3,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 12,5 m. Därutöver park/grönyta ca 5,5 m mot tomtgräns.

Vägen dimensioneras för klassning BK1 och gång- och cykelväg för BK2. Båda vägarna beläggs med AG och asfalt.

Väg och gång- och cykelväg ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Vägen avvattnas via infiltration/fördröjning inom infiltrationszon med dräneringsledning.

Dagvattnet leds mot dalgången och park-/naturmarken.

Grönytor färdiggörs med gräsytor och planteringar i samråd med kommunens Park och Naturvårdavdelning.

### **Gata 2 Bostadsgata med en gångbana**

Lokalgata med områdets standardutförande omfattande ca 2 210 lm.

Sr 0,25 m + K 5,0 m samt G 2,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 7,5 m. Kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.

Väg och gångbana dimensioneras för klassning BK1 och beläggs med AG och asfalt.

Väg och gångbana ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Dagvatten från gatan omhändertas via rännstensbrunnar och infiltreras eller vidareleds mot dalgången och park-/naturmarken.

### **Gata 3 Bostadsgata med två gångbanor**

Lokalgata närmast Storkällans väg ca 50 lm.

Sr 0,25 m + G 2,0 m + K 5,0 m samt G 2,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 9,5 m. Granitkantstöd utförs enligt GATA 2.

Väg och gångbana dimensioneras för klassning BK1 och beläggs med AG och asfalt.

Väg och gångbana ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Vägen förses med dagvattenledning för omhändertagande av ytdagvatten.

### **Gata 4 Storkällans väg med separat gång- och cykelväg**

Storkällans väg från korsningen med Grustagsvägen till Lovisedalsvägen ca 250 lm.

Vägen byggs med Sr 0,25 m + K 7,0 m samt trädrad 1,75 m + Sr 0,25 + GC 3,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 12,0 m. Kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.

Vägen dimensioneras för klassning BK1 och gång- och cykelväg för BK2. Båda vägarna beläggs med AG och asfalt.

Väg och gång- och cykelväg ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Dagvatten från gatan omhändertas via rännstensbrunnar och infiltreras eller vidareleds mot dalgången och park-/naturmarken.

Grönytor färdiggörs i samråd med kommunens Park och Naturvårdavdelning.

### **Gång- och cykelvägar**

Gång- och cykelvägar (GC-vägar) utformas med asfalt och klassas som BK2. Beläggning ABT 11 B 180. GC-vägar utförs med bredd 2.5 m samt stödremsa 0.25 m på respektive sida. De GC-vägar som nyttjas av servicefordon klassas som BK1 och erhåller erforderliga bredder där hänvisningsskyltar sätts upp som visar var servicefordon får åka. Anslutande gräsytor iordningställs.

Gångvägar utförs med grus/stenmjöl och bredd 2.0 m samt stödremsa 0.25 m på respektive sida. Anslutande gräsytor iordningställs.

Huvudstråk förses med belysning.

### **Gatukorsningar**

Gatukorsningar utförs upphöjda med avvikande material/färg för att hålla ner hastigheterna och öka trafiksäkerheten. Avsmalningar utförs där gång- och cykelväg korsar gator.

Tre minirondeller uppförs enligt illustrationsplan. Rondellerna ska vara anpassade för tung trafik.

Trafiklösning anordnas i korsningen Storkällans väg/Evalundsvägen/Lovisedalsvägen.

### **Belysning**

Belysningsanläggningar ska projekteras och utföras enligt Nacka kommuns belysningsprogram. Detta sker i samråd med belysningsansvarig på Vägenheten. Belysning ska omfatta såväl ren funktionsbelysning som gestaltandebelysning.

Slutlig placering av belysningsfundament, elskåp m.m. fastställs i detaljprojekteringen där justering av vägbredder och trädrader/infiltrationer etc. kan behövas för att nå önskvärd funktionalitet och säkerhet.

## **3 Vatten och spillvatten**

Kommunalt vatten och spillvattenavlopp byggs ut inom planområdet. Spillvattenavloppet med självfallsystem. En avloppspumpstation byggs i östra delen av planområdet, i parkmark, som pumpar spillvattnet till spillvattenledningen i Storkällans väg. Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten upprättas till respektive fastighet.

### **Dagvatten**

Dagvattnet tas omhand lokalt, så kallat LOD inom respektive fastighet. I allmän platsmark fördröjs och infiltreras dagvattnet genom skärvdiken och öppna diken. Avrinning från exploateringsområdet sker som idag till utloppsdike, Fnyskendiket, i östra gränsen av planområdet.



## 4 Avfall

Avfallshantering sker genom sopkärl för respektive fastighet.

Nacka kommun har påbörjat insamling av matavfall, varför även denna insamling bör beaktas i planeringen.

En mindre återvinningscentral planeras inom Ältabergs verksamhetsområde vid vilken grovavfall kan lämnas.

## 5 Park & natur

### Allmänna parkanläggningar

Inom projektet ska park och naturmark i östra delen av Ältadalen iordningsställas. Anläggningarna omfattar öppna ytor för lek, spel och spontanidrott, backar för pulkaåkning och anlagda lekplatser. En större lekplats planeras i områdets centrala parkrum. I södra delen planeras för en stor plan gräsyta som ska fungera för såväl spontant idrottande, bollspel och spontan lek.

Det är utan detaljprojektering svårt att i detalj beskriva omfattningen av samtliga anläggningar. Utgångspunkten för avtalet är att, förutom denna omfattnings- och utförandebeskrivning, kommunens vedertagna standard för allmänna parkanläggningar vid utbyggnadstillfället gäller som beskrivning av de anläggningar och åtgärder som ska utföras. Parken ska utföras för att i första hand betjäna tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen för Ältadalen och deras behov av parkytor och anläggningar enligt ortens (Ältas) sed.

Anläggningar ska utföras för att så långt som möjligt kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. De ska också utföras så att skaderisker förebyggs så att utemiljön bli trygg och säker.

### Parkanläggningar

Parkanläggningar och naturmarksområden projekteras och byggs ut/om enligt detaljplanen med medföljande illustrationsplan (antagandehandling) samt enligt planbeskrivning. Då stora delar av området utgörs av mark som är uppfylld av nya massor är det nödvändigt att påföra växtjord som kan säkerställa en park.

Ytor som av biologiska skäl ev. inte ska röjas eller städas från döda grenar o dyl ska inledningsvis identifieras i samråd med kommunen (Park- och naturenheten). Detta ska göras innan några arbeten påbörjas.

Belysning, parksoffor och papperskorgar sätts upp på platser där behov av detta bedöms föreligga. Utmed gång- och cykelstråk respektive gångstråk är det ett riktvärde att parksoffor och papperskorg sätts upp var 50:e meter.

### Ängs- och gräsytor

På ytor som ska hållas öppna eller halvöppna, ska slyröjning (ev. stubbfräsning) avjämning av gräsytor utföras för att möjliggöra maskinslätter. Ytor för mer intensiv slätter ska nyanläggas. Ytor som av biologiska skäl ev. inte ska röjas eller städas från döda grena ska inledningsvis identifieras i samråd med kommunen (Park- och naturenheten). Detta ska liksom upprättande av vegetationsavtal göras innan några exploateringsarbeten påbörjas.

### **Bollek, spontanidrott**

Då ingen traditionell bollplan planeras i området, ska den stora öppna ytan i södra delen av parkområdet anläggas på ett sådant sätt att ytan kan användas för boll- och idrottsaktiviteter.

Ca 80x100 m ska anläggas med kvalitéer motsvarande en gräsbollplan (dränering, jord, gräsarter etc). En mindre multisportplan ska utöver detta anläggas inom parkområdet. Den ska delvis vara inhägnad och försedd med flerfunktionell utrustning. Exempel på denna typ av anläggning har nyligen byggts i Södra Hedvigslund – inte långt från Ältadalen. Angöring för skötselfordon ska anläggas, cykelställ, bänkar för social samvaro samt papperskorgar ska sättas upp.

### **Lekplats**

En större lekplats centralt i parken utformas med minst gunglek, sandlek, klätterlek samt rutschlek. För att garantera allmänhetens säkerhet ska lekplatsen utformas och godkännas så att europeisk standard för säkerhet på lekplatser/lekredskap uppfylls. Bänkar med papperskorg, regnskydd samt planteringsyta ska finnas i anslutning till leken. Lekplatsen ska utformas så att det inte går att springa direkt ut på gatan/gångbanan. Fram till anläggningen ska det finnas en väg så att lekplatsen går att nå med skötselfordon.

Lektyr inom lekplatsen utformas för att ”serva” många barn i varierande åldrar. Då ytan är förhållandevis stor ska området anpassas för olika former av vanlig småbarnslek med komplettering av äventyrslek eller annan typ av lek för äldre barn. (bra ex. finns i Braxenparken i Fisksätra och Centrala parken i Orminge).

### **Utegyms**

Inom det stora parkområdet ska ett utegym placeras. Redskapen ska ha en karaktär som passar in i den naturpräglade omgivningen. Krav på markunderlag, fundament etc. är beroende av vilken utrustning som väljs och får preciseras vid projekteringen. Utegymsmet ska kunna nås av skötselfordon.

### **Naturmark**

Städning - alla ytor städas från ev. främmande föremål. Naturmark röjes och gallras, översyn ska ske av diken och ev. annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av ev. säkerhetsrisker såsom gamla grunder, brunnar etc. ska ske. Rester av gamla byggnader/anläggningar ska rivras och avlägsnas. Med tanke på tidigare markanvändning i delar av området, ska en kontroll göras, så att inte skrot, andra föroreningar eller farliga material ligger strax under markytan. Finns detta ska dessa fraktas bort/oskadliggöras.

Arbeten ska utföras på ett sådant sätt att biologiska värden, enligt planbeskrivningen, inte påverkas negativt.

### **Slänter**

Då planområdet ligger i ett f.d. grustag, måste alla slänter inom och i direkt anslutning till allmän plats undersökas och säkras mot ras och erosion.



### **Plantering av träd mm**

Träd ska planteras utmed GATA 1, Storkällans väg och Lovisedalsvägen. Träden ska planteras i skelettjord, för att ge en bra förutsättning för träden. Träden ska vara av lägst kvalitet stamomfång 20-25 cm. Trädslag bestäms i ett senare skede.

Träd inom parkytor utförs med mindre stamomfång. Icke planterade ytor anläggs som gräsytor.

För att skapa ett attraktivt parkrum, ska gångvägar och andra anläggningar kompletteras med planteringar – såväl busk- som trädplanteringar. Detta är till stor del en gestaltungs-/projekteringsfråga och parken har inte gestaltats i planskedet. Det är därför svårt att i omfattningsbeskrivningen precisera detta.

### **Trädvård**

Befintliga träd inom allmän mark i exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskrivning. Arbetena ska utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara biologiska värden. Kommunen ansvarar för dessa arbeten.

### **Skyddsstaket**

Sträckor där skyddsstaket erfordras ska lokaliseras. Det gäller både fallrisker och trafikmiljöer. Terrängen är bitvis mycket brant.

### **Åtgärder i anslutning till befintligt naturreservat**

Åtgärder/anläggningar som ansluter till befintligt naturreservat ska utföras så att inte reservatet påverkas negativt (se reservatsbestämmelser för Strålsjön- Erstavik).

# NACKA KOMMUNS SKATTERESERVATION 09 MED VITE

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

För entreprenaden gäller nedanstående avtalsvillkor.

1. ID 06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroregistrering, skall tillämpas i entreprenaden.

Redovisningen skall ske på det sätt parterna kommer överens om (digitalt, personalliggare eller i blanketten Personalanmälan och Daglig Närvaroförteckning enligt ID06, se [www.id06.se](http://www.id06.se)).

2. Entreprenören är skyldig att månadsvis i efterhand, till Skatteverket redovisa under månaden inbetalda arbetsgivaravgifter och avdragen skatt per anställd som utför arbete i entreprenaden, med angivande av namn och personnummer på dem som inbetalningarna avser. Nacka kommun tillhandahåller en blankett för detta.

3. Enligt 5 kap 11 § skattebetalningslagen gäller följande:

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

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

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

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

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

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

## Hållbarhetsprogram för detaljplan



### Ältadalen, Nacka kommun

Version 2013-05-02

white



u  
A





## Förord

Detta hållbarhetsprogram har till syfte att tydliggöra de viktigaste hållbarhetsambitionerna med detaljplanen i Ältadalen i Nacka kommun. Målformuleringarna baseras på en workshop som hölls i Nacka kommun i augusti 2010, där de viktiga aktörerna i processen gemensamt arbetade fram förslagen till hållbarhetsmål. Programmet som utformades av Nacka kommun och White arkitekter i samarbete presenterades för miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen på våren 2011. Programmet var också en planhandling under samrådet i november 2011. Det är ett levande dokument som utvecklas allt eftersom detaljplanearbetet framskrider och som regelbundet bör tas upp till fortsatt diskussion och utveckling. Hållbarhetsprogrammet har därför uppdaterats och utvecklats till utställningen av detaljplanen.

## Innehåll

Förord .....	3
1. Inledning .....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Detta program .....	4
2. Orientering om projektet.....	6
2.1 Detaljplaneområdet .....	6
2.2 Projektets organisation.....	6
2.3 Illustrationsplan .....	7
3. Hållbarhetsmål för Ältadalen.....	8
3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang .....	8
3.2 Workshop .....	10
3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen.....	12
3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande.....	15
3.5 Handlungsplan – hur nå målen .....	17
4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet.....	17
4.1 Projektledarens roll .....	17
4.2 Planarkitektens roll.....	17
4.3 Byggherrens roll .....	17
4.4 Hållbarhetsplaner.....	17
4.5 Intern kommunikation .....	18
4.6 Extern kommunikation.....	18
4.7 Utbildning och kompetens.....	18
4.8 Uppföljning .....	18
4.9 Projektdokumentation .....	18
 Bilaga 1. Avståndskartor till målpunkter .....	 19



# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Nacka kommun har under de senaste åren höjt ambitionen avseende hållbarhet. Bl.a. utarbetas ett hållbarhetsboksut där kommunen följer upp ett stort antal parametrar, huvudsakligen inom områdena social hållbarhet, klimatanpassning, energi och transporter samt natur och biologisk mångfald.

Nacka kommun vill även höja ambitionen avseende hållbarhet i sin samhällsplanering. Den nya översiktsplanen som antogs i juni 2012 lyfter fram dessa frågor. Målet "Ett hållbart Nacka" är en sammanfattning av översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen syftar till att Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun som bidrar till en positiv utveckling i Stockholmsregionen. Viktiga hållbarhetsutmaningar för kommunen innefattar att bidra till Stockholmsregionens behov av bra bostäder, service, vård och skola, att utveckla ett hållbart transportsystem samt att energieffektivisera bebyggelsen.

I linje med detta har detaljplanen för Ältadalen valts ut som en pilot där ett hållbarhetsprogram ska tas fram enligt beslut i kommunstyrelsen. Syftet är att lära sig att arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågor samt att nå en förankring för dessa frågor inom olika delar av kommunorganisationen, liksom hos fastighetsägare, konsulter och entreprenörer.

Samtidigt som planarbetet för Ältadalen bedrivits har Nacka kommun tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012 11-21. Under punkten 3.4 redovisas hur dessa kan användas för projektet Ältadalen.

## 1.2 Detta program

Kommunstyrelsen antog 2010-05-03 detaljplaneprogram för Ältadalen. Utgångspunkten är att området ska bebyggas med bostäder, en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas till vara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter. Programmet uttrycker även att planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel. I samband med antagandet beslutade kommunstyrelsen att detaljplanarbetet ska inledas med att ett hållbarhetsprogram utarbetas.

Detta hållbarhetsprogram har tagits fram med hjälp av White Arkitekter. Programmet utgår från visionen att utveckla ett sätt för att arbeta långsiktigt hållbart i den kommunala planprocessen. I denna vision ingår dels att förankra ambitionerna hos alla viktigare aktörer, dels att synliggöra hållbarhetsarbetet genom att låta planens utformning spegla hållbarhet. Hållbarhetsprogrammet redovisar de preliminära hållbarhetsaspekter som diskuterades på en workshop i augusti 2010. Programmet innehåller mål och krav som väger in bland annat ekologiska, ekonomiska, sociala och strukturella aspekter.

Hållbarhetsprogrammet är ett levande dokument som ska kompletteras och utvecklas under projektets gång. En första version, i vilken de grundläggande hållbarhetsaspekterna togs upp, presenterades på våren 2011 och medföljde detaljplanen under samrådet i november 2011. Hållbarhetsprogrammet har nu uppdaterats och utvecklats till utställningen. Bland annat har en koppling till kommunens nyligen antagna riktlinjer för hållbart byggande införts. Programmet kan även användas som kravspecifikation vid det vidare planeringsarbetet, varvid mål och strategier förfinas successivt under tiden projektet framskrider.





## 2. Orientering om projektet

### 2.1 Detaljplaneområdet

Planområdet ligger i östra delen av Älta och omfattar en areal om drygt 33,6 ha. Området begränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik – i norr av resterande del av Erstavik 25:32, i väster av bebyggelsen på Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg. Områdets avgränsning framgår av bifogad karta (bild 1).

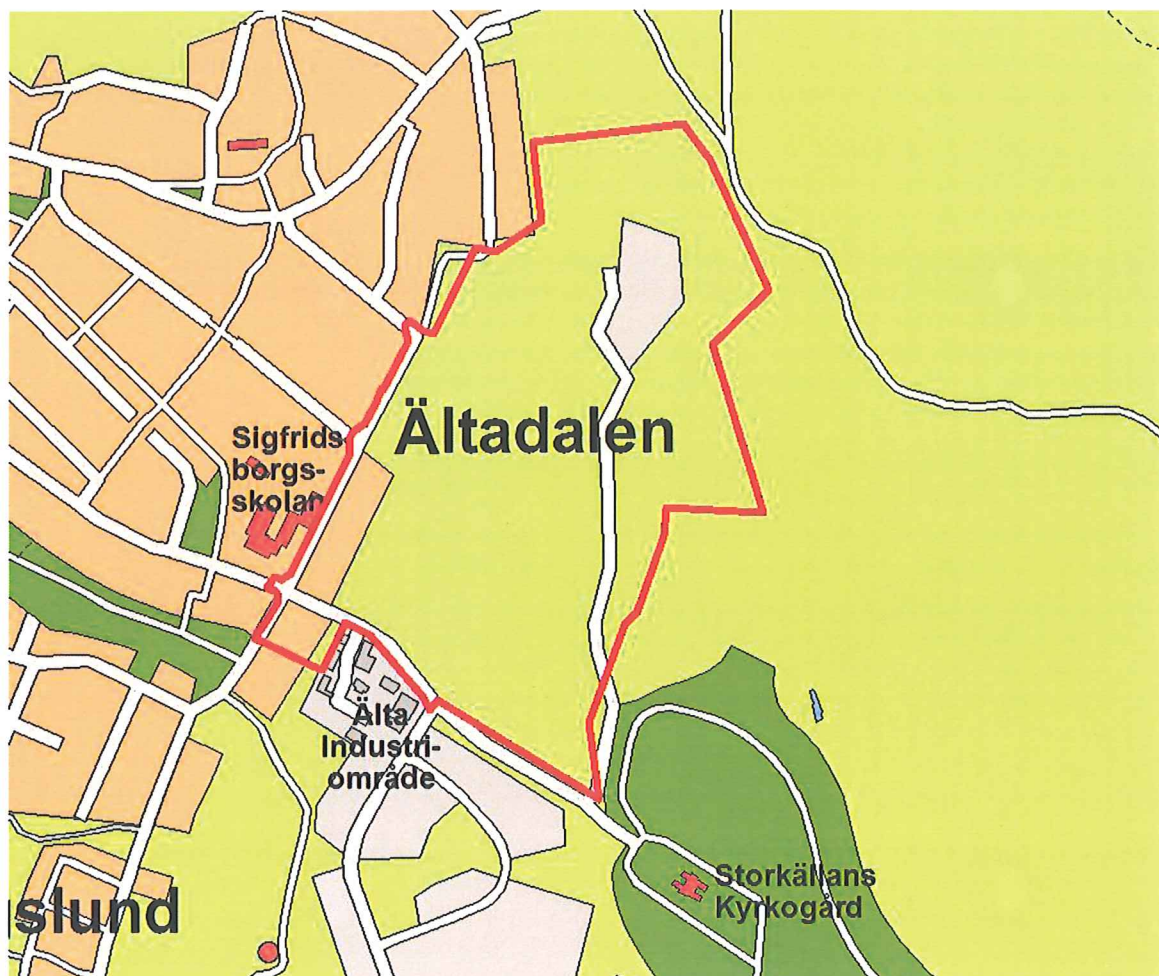


Bild 1. Planområdet

### 2.2 Projektets organisation

Nedan redovisas några av de viktigaste aktörerna, av vilka flera även deltog på den workshop där hållbarhetsmålen för området diskuterades fram.

**Kommunens tjänstemän:** Fredrik Bengtsson, exploateringsenheten, Sven Andersson, planenheten, Alice Ahoniemi miljöenheten, Christer Hallberg exploateringsenheten (konsult Structor), Thomas Fahlman VA-enheten, Martin Fahlman Bygglovenheten, Anna Matsson och Elisabeth Rosell parkenheten.

**Arkitekt programskiss:** Olof Lotström ÄWL arkitekter

**Markägare:** Nacka kommun, Vasakronan, Johan af Petersens, NCC (markanvisning på kommunens mark).

**Byggherrar:** NCC mfl



Hållbarhetsstöd: White arkitekter

### 2.3 Illustrationsplan

I en illustration till detaljplanen som har tagits fram av ÅWL arkitekter redovisas tänkbar bebyggelse. Bebyggelsen föreslås huvudsakligen bestå av friliggande småhus (villor och radhus), samt förskola och äldreboende. De östra och norra delarna lämnas obebyggda som en del av ett större parkstråk genom Älta och vidare ut mot Erstavik (bild 2).



Bild 2. Illustration till detaljplan för Ältadalen, ÅWL arkitekter



### 3. Hållbarhetsmål för Ältadalen

#### 3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang

Ett viktigt underlag till projektets hållbarhetsmål utgörs av det material som tagits fram om planområdet, dvs detaljplaneprogrammet samt av underlagsutredningar som legat till grund för programmet, t.ex. naturinventering och attitydundersökningar.

En avgörande punkt för att skapa hållbarhet i ett område är emellertid att området sätts in i sitt större sammanhang, dvs i sitt omland. Särskilt viktigt blir det att titta på det omland som är funktionell enhet för centrala samhällsfunktioner som infrastruktur och service. För Ältadalens del blir den naturliga enheten i de flesta fall hela Älta, där t.ex. kommunikationspunkter för kollektivtrafik, system för ledningsinfrastruktur samt målpunkter för service återfinns. Vidgar man omlandet ytterligare tillkommer Nacka centrum och Sicklaområdet, men även delar av Tyresö kommun finns nära. En annan viktig omvärldsfaktor är Erstaviksområdet med sina stora natur- och rekreationsvärden. I vissa fall, t.ex. avseende storskalig handel, rekreation och arbetsresor, är omlandet ännu större och innefattar södra Stockholmsområdet eller tom hela Stockholmsregionen. Nedanstående fakta togs fram till workshopen i augusti 2010 och har inte uppdaterats eftersom det bedömts bättre att visa vilket underlagsmaterial som varit tillgängligt vid workshopen.

#### Faktaruta - Älta 2010

C:a 10 000 boende, varav c:a 3 500 är 40-64 år och c:a 3000 är barn/ungdomar under 19 år  
 45% har eftergymnasial utbildning (31% i Riket)  
 Endast 9% av de förvärvsarbetande har sitt arbete i Älta, den dagliga utpendlingen motsvarar över 4000 personer  
 2,7% är arbetssökande (2,9% i Nacka)  
 19 sjukdagar per försäkrad och år (nära snitt för Nacka)  
 30% bor i hyreshus (25% i Nacka)  
 Medianinkomst 283tKr (271tKr i Nacka, 247tKr i Sthlm)  
 56% av familjerna har bil (något högre än Nacka totalt)

I samband med förberedelser och planering av workshopen tog White Arkitekter fram ett antal uppgifter för att sätta området i sitt sammanhang i Älta, avseende t.ex. sociala, ekologiska och ekonomiska förutsättningar. Resultatet redovisas i nedanstående faktarutor, tabeller och kartbilder:

#### Faktaruta - Sociala förutsättningar för Älta

<b>Särskilt</b>	Trots sin närhet till storstaden är Älta lite av en egen "småstad" med barriärer såväl till Stockholm (Skarpnäck), Nacka centrum, Sickla och Tyresö
<b>Segregerat</b>	Det finns två olika Älta: Småhusbebyggelse av varierande slag samt flerbostadsbebyggelsen kring Älta centrum.
<b>Naturnära</b>	Många Ältabor tycker att närheten till naturen i Erstavik och Nackareservatet är det allra bästa. Hellasgården, idrott.
<b>Tryggt</b>	Det finns inga stora otrygghetsproblem
<b>Tråkigt centrum</b>	Många handlar på Sickla eller Nacka forum eller tom Tyresö eller Globen

**Flera mål- och mötespunkter** Idrottsplats, centrum, naturen i Nacka och Erstavik. Ny plats vid Ekstubben

### Faktaruta - Ekologiska förutsättningar för Älta

**Omgivande natur** Utmärkt närhet till Erstavik, Nackareservatet och Östersjön

**Natur i området** Utvecklingsbar, "porten till Erstavik"

**Vatten & mark** Känsliga yt- och grundvattenmiljöer  
Risk för förorenad mark

**Miljöanpassat boende** Saknas i området, men efterfrågan ökar

### Faktaruta - Strukturella förutsättningar för Älta

**Kommunikationer** De flesta arbetar utanför Älta och pendlar via bil.  
44% av hushållen saknar bil!  
Buss: c:a 30 minuter till Slussen, mycket glest från Ältadalen idag  
Relativt goda cykelmöjligheter i området och till Stockholm  
Vad innebär ny trafikplats på Tyresövägen för området?

**Service** Långt till service i centrum från Ältadalen.  
Vägen till centrum "ska inte göras alltför attraktiv"

**Bebyggelsestruktur** Mest småhus av varierande ålder, täthet och typ.  
Relativt vanligt med radhus. C:a 1/3 bor i flerbostadshus

### Faktaruta - Ekonomiska förutsättningar för Älta

**Välbärgat** Högre medelinkomst än Nacka och riket

**Eftertraktat** Kombinationen av närhet till Stockholm och till naturen driver upp priser och efterfrågan



**Försörjningssystem** Värme: Såväl fjärrvärmeanslutning som passivhusbyggnad ska utredas  
VA: Kommunalt nät nära intill. Dagvattenfrågan behöver studeras särskilt

I förarbetet har även avstånd till vissa viktiga samhällsfunktioner beräknats (bilaga 1). Av erfarenhet vet man att ett avstånd på maximalt 500-600 meter till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bil eller ej. Vid avstånd över 1 km är det ofta en mycket liten andel som går eller cyklar. Ett liknande förhållande gäller för många andra målpunkter som samhällsfunktioner (bank, post, vårdcentral, apotek, bibliotek, butiker mm). Till dagligvaruhandel är avståndets betydelse ofta ännu större.

### 3.2 Workshop

I augusti 2010 hölls en hållbarhetsworkshop på Nacka kommun, där samtliga viktiga aktörer i projektet deltog. Workshopen leddes av White arkitekter (Jan Wijckmark) och Nacka kommun (Sven Andersson). Workshopen följde en modell utarbetad av White för att identifiera och gemensamt besluta om de viktigaste hållbarhetsmålen samt behovet av vidare utredning avseende sociala, ekonomisk, ekologisk och strukturell hållbarhet. Process och resultat redovisas kortfattat nedan under punkt 4.3 och mer utförligt i bilagor.

#### Faktaruta – deltagare på workshop

Alice Ahoniemi, Nacka kommun, miljöenheten  
Sven Andersson, Nacka kommun, planenheten  
Marin Edfelt, White arkitekter  
Johan Ellertsson, NCC  
Mats Enander, Vasakronan  
Martin Fahlman Nacka kommun, bygglovenheten  
Thomas Fahlman Nacka kommun, VA-enheten  
Henrik Feldhusen, Nacka kommun, direktör hållbar utveckling  
Anna Green, Nacka kommun, miljöenheten  
Martina Herodes, White arkitekter  
Olof Lotström, ÅWL arkitekter  
Erik af Petersens, markägare (vid tidpunkten för Workshopen)  
Johan af Petersens, markägare  
Björn I M Svensson, NCC  
Jan Wijckmark, White arkitekter

Syftet med dagen var att lägga grunden för ett hållbarhetsprogram för detaljplanen för Ältadalen som ska vara väl förankrat bland samtliga berörda aktörer. Ambitionen var att workshopen skulle vara:

- Utmanande och framåtsyftande
- Konkret och resultatriktad
- Realistisk och genomförbar
- Gemensamt "ägd" av de olika aktörerna



Figur 4. Bilder från workshop

Efter en inledande beskrivning av Ältaområdet delades deltagarna in i fyra grupper utifrån de olika hållbarhetsområdena ekologisk, ekonomisk, strukturell och social hållbarhet. En tabell på exempel på aspekter att beakta för respektive område delades ut. Efter redovisning av respektive grupp genomfördes en omröstning bland samtliga angående de viktigaste frågorna att fokusera på inom respektive område. Ett andra grupparbetsmoment syftade till att formulera de tre viktigaste målsättningar för vardera av de fyra aspekterna. Detta gav ett resultat på tolv prioriterade hållbarhetsmålsättningar som redovisas nedan under punkt 4.3. Målen färgkodades i enlighet med de olika hållbarhetsaspekterna:

Social	Ekologisk	Strukturell	Ekonomisk
--------	-----------	-------------	-----------



### 3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen

De mål som kom ut som högst prioriterade ur workshopen visade sig kunna sammanfattas under fyra huvudsakliga områden:

1. Mål för bostadsbebyggelsen
2. Mål för grönområden
3. Mål för service
4. Mål för transporter och kommunikation

För respektive av dessa områden listas de mål som formulerades, samt ett antal frågor som togs upp under workshopen och då föreslogs utredas vidare. Målen är färgkodade enligt ovan (se punkt 4.2). När hållbarhetsprogrammet uppdaterats till utställningen har detta kompletterats med en redovisning av hur målen tagits om hand i planförslaget samt en beskrivning av det fortsatta arbetet för att uppnå hållbarhetsmålen.

#### 1. Mål för bostadsbebyggelsen

MÅL: Bebyggelsen ska sträva efter att uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER.

MÅL: Använd förnyelsebara, återvinningsbara, hållbara byggmaterial.

MÅL: Utveckla olika karaktärer för de olika delområdena inom detaljplanen.

MÅL: Energieffektiv bebyggelse med exempel på långtgående utvecklingsprojekt.

MÅL: Låg livscykelkostnad för boende.

#### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Varierande boendeformer, alternativ till småhusbebyggelse?

Energilösningar

Energieffektiva hus, passivhus

#### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Det nya området är mycket tätt för att vara huvudsak småhusbebyggelse och är därigenom resurssnålt i grunden. Detaljplanen är flexibel och gör det möjligt att bygga olika typer av bostäder; friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. Planen medger även olika högsta höjd i olika delar av området, vilket bör ge olika karaktärer.

#### Fortsatt arbete för att uppnå målen

Målen bör utvecklas och konkretiseras i de exploateringsavtal som tas fram för området och successivt omprövas i takt med utvecklingen. Området kommer att byggas ut under lång tid i olika etapper. Detta ger flera möjligheter att utveckla målen. Olika delar kan ges skilda karaktärer. Speciellt energieffektiva hus (passivhus) kan väljas i vissa delar. Byggmaterial bör väljas efter beprövat bedömningssystem. En kontinuerlig uppföljning av energieffektivitet och materialval är också möjlig i en etappvis utbyggnad, vilket medger ständiga förbättringar inom dessa områden.

## 2. Mål för grönområden

MÅL: Skapa inkluderande mötesplatser.

MÅL: Utveckla grönstråk som kommunikationsstråk och koppla dessa till befintlig bebyggelse för att skapa trygghet och trivsel.

### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Grönområde som mötesplats inom planområdet, tex. lekpark

Dagvattenhantering

Attraktiva och trygga grönområden i hela Älta

Bevarande och utveckling av ekologiska värden

### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Detaljplanen har omfattande park och naturmark som kan skapa mötesplatser för lek och spontanidrott. Planen innehåller även tydliga grönstråk som förbinder området med resten av Älta med trädplantering längs Lovisedalsvägen och Storkällans väg. Planens dagvattenlösning med LOD på kvartersmark och perkulationsgravar i gatumark skapar en bättre dagvattensituation än idag (dagvattenutredning Sweco 2010-08-08). Dammen i den norra delen av området skyddas genom att den blir allmän plats (NATUR).

### Fortsatt arbete för att uppnå målen

Detaljprojekteringen av den kommunala park och naturmarken ska syfta till en bibehållen eller förbättrad biologisk mångfald. Bland annat ska öppna solbelysta sanddytor sparas för att bevara livsmiljöerna för de insektsarter som är beroende av dem. Områdets ekosystemtjänster ska identifieras. De viktigaste tjänsterna som finns i området idag ska bevaras och tjänster som saknas i området idag ska ges förutsättningar att utvecklas. Park- och naturmarken ska även vara en miljö som skapar trygghet och trivsel.

## 3. Mål för lokal service

MÅL: Skapa förutsättningar för ett bredare lokalt friluftsliv- och kulturliv i Älta.

MÅL: Möjlighet till flexibilitet i planen för lokaler.

### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Utveckling av köpcentrumet (trivsamt, attraktivitet)

### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Områdets park- och naturmark innebär en tillgång även utanför planområdet. Närheten till skola och förskola ger viss tillgång till lokaler som kan dubbelutnyttjas. Någon förutsättning för affärslokaler i området har däremot inte bedömts möjlig.

### Fortsatt arbete för att uppnå målen

En utveckling av Älta centrum för såväl handel som kulturliv och fritidsaktiviteter ingår i det pågående arbetet med ett detaljplaneprogram för Älta centrum.



#### 4. Mål för transporter och kommunikation

MÅL: Skapa förutsättningar för alternativ till den egna bilen (bilpool, kollektivtrafik etc).

MÅL: Att en motorvägsbusshållplats projekteras inklusive infartsparkering för bil och cykel (Förhandling med SL).

MÅL: Gör separat gång och cykel utredning med fokus på att åstadkomma bra och säkra gång och cykel förbindelser till viktiga målpunkter såsom busshållplatser, centrum, sportområden.

#### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Gång och cykelvägar, inom området och kopplingar till närliggande omr  
Transportalternativ till egen bil, tex bilpooler  
Kollektivtrafik, diskussion med SL

#### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Detaljplanen är utformad så att hela området har gångavstånd skola, förskola och till busshållplatser vid Lovisedalsvägen. Detta ger stor möjlighet till att kollektivtrafik används istället för den egna bilen. I planen finns också gång- och cykelstråk som anknyter till befintliga strukturer i Älta.

#### Fortsatt arbete för att uppnå målen

Kommunen ska aktivt förhandla med SL och Trafikverket i syfte att uppnå betydligt bättre turtäthet för den busslinje som trafikerar Lovisedalsvägen, förlängning av busslinjen till Storkällans begravningsplats samt busshållplats på Tyresövägen kopplad till infartsparkering. Busshållplatserna vid Lovisedalsvägen bör utformas med bra väderskydd, belysning och möjlighet till cykelparkering.

Följande mål finns i arbetet med program för Älta centrum. Förbindelserna mellan Ältas olika delar och omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig från Älta ut i naturen. I Älta skapas fler trygga och attraktiva cykel- och gångstråk

### 3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande

Under den tid som förflutit sedan samrådet om detaljplanen i har miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagit riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna innehåller tolv målområden. En grundtanke i riktlinjerna är att man i början av ett projekt väljer ca fyra målområden som ska prioriteras. Hållbarhetsprogrammets mål motsvaras närmast av följande målområden i riktlinjerna.

3.1. Hållbart resande

3.5. Energieffektivt och sunt byggande

3.10. Nära till skola, fritid, idrott och kultur

3.11. Nära till grön och vattenområden av god kvalitet.

Här nedan redovisas de indikatorer och åtgärder som hör till Nackas mål.

3.1	3.1 Hållbart resande Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet	JA	NEJ
3.1.1	Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet. För flerbostadshus och arbetsplatser är maxavståndet 400 meter. <i>Kommentar: Det är ca 400 m till närmaste busshållplats, men turtätheten är inte god. Avståndet till närmaste busshållplats med god turtäthet är ca 1500 m. Nacka kommun ska försöka förmå SL att höja turtätheten när förutsättningar för ökat antal resenärer uppkommer.</i>		NEJ
3.1.2	Cykelparkeringar motsvarande 2 platser/lägenhet samt bilparkering motsvarande parkeringstal för det aktuella området, anordnas inom fastigheten/projektet.	JA	
3.1.3	Området nås med och innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade.	JA	
3.1.4	Tillgång till trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel vid bra kollektivtrafiklägen finns. <i>Kommentar: Det finns en infartsparkering vid Ekstubben, ca 3 km bort. I samband med ytterligare planering kan ytterligare p-platser behövas vid den befintliga infartsparkeringen.</i>	JA	
3.1.5	Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon. <i>Kommentar: Ej relevant i denna detaljplan.</i>		--
3.5	3.5 Energieffektivt och sunt byggande Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
	Nya och ombyggda byggnader uppfyller kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Green Building, Svanen eller motsvarande.) <i>Kommentar: På Nacka kommuns mark, där NCC har byggrättigheten ska bebyggelsen uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER. De övriga byggherrarna (Wasakronan och af Petersen) har inte redovisat sina mål för området.</i>	JA	
	Energianvändningen i bostäder och lokaler är 25 % lägre än gällande BBR <i>Kommentar: Nuvarande BBR (BBR 16) har ett energikrav på max 90 kwh/kvm</i>	--	--



	<i>Atemp för bostäder, icke el-uppvärmda. Miljöbyggnad Silver ligger på BBR -25 % för icke eluppvärmda bostäder. För detta område är det ännu inte klart om det blir fjärrvärme eller annat.</i>		
	Området tar till vara och genererar förnyelsebar energi genom användning av t.ex. solpaneler, solceller och vindkraft.		NEJ
	Området är anslutet till fjärrvärme. <i>Kommentar: Ej klart vilket energislag som är aktuellt, men möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme. Ska följas upp.</i>	?	?
	Åtgärder har vidtagits för att minimera byggprocessens miljöpåverkan. <i>Kommentar: Vi är inte där ännu. Ska följas upp.</i>	?	?
3.10	<i>3.10 Nära till skola, fritid, idrott och kultur</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.10.1	Idrotts- och fritidsverksamhet finns i närområdet. Anläggning nås med gång- och cykelväg, kollektivtrafik samt har goda parkeringsmöjligheter.	JA	
3.10.2	Behovet av kulturverksamhet i området har beaktats i planläggning. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	--	--
3.10.3	Gångavståndet till förskola/låg- och mellanstadieskola är max 400 m och det är tryggt och säkert att cykla och gå dit. <i>Kommentar: Låg- och mellanstadieskolor måste korsa Lovisedalsvägen.</i>	JA	
3.10.4	Förskola/grundskola är integrerad i övrig bebyggelse för att öka överblickbarhet och säkerhet.	JA	
3.10.4	Förskola och skola har minst 40 kvm lekyta/barn för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden (inkl. del av natur)	JA	--
3.10.5	Avståndet från förskola till grönområden är max 300 meter för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden.	JA	
3.11	<i>3.11 Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.11.1	Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har god tillgänglighet till och inom närliggande grönområden.	JA	
3.11.2	Bostäder har max 300 meters gångavstånd till park eller grönområde.	JA	
3.11.3	Bostäder har max 3 km till strövområde/natur.	JA	
3.11.4	Hänsyn till områdets grönstruktur har tagits, vilket innebär att gröna samband, rekreativa värden mm har förstärkts och mindre värdefulla grönområden har avsatts för exploatering.	JA	
3.11.5	Livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vattnet har inte försämrats väsentligt av exploateringen. Särskild hänsyn har tagits till skyddade områden, områden med höga naturvärden och områden med generellt känsliga och värdefulla naturtyper. <i>Kommentar: En bedömning har gjorts, hänsyn har tagits, men inte fullt ut sparats alla värden. Intressanta växt- och djurarter som är knutna till täkt- och tippverksamheterna kommer på sikt att påverkas negativt.</i>	JA	
3.11.6	Allmänhetens tillgång till grönområden, stränder och rekreativa värdekärnor har inte försämrats av exploateringen.	JA	
3.11.7	Projektet innebär att X antal hushåll har anslutits till kommunalt VA. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	--	--
3.11.8	Bebyggelse och anläggningar i området har anpassats till natur- och		NEJ

	<p>terrängförhållanden, vilket innebär att man kunnat begränsa behovet av sprängning, utfyllnad mm.  <i>Kommentar: Exploateringen innebär att tidigare nivåförhållanden delvis återställs. Det förutsätter att området fylls upp.</i></p>	
--	---	--

### 3.5 Handlingsplan – hur nå målen

Hållbarhetsmålen har i vissa delar varit styrande för planutformningen. Det gäller bland annat naturmarkens omfattning, gång- och cykelstråk genom området och dagvattenlösningen. Till största delen är dock uppfyllandet av hållbarhetsmålen knutet till genomförandet av planen. Det behövs därför en tydlig handlingsplan med tydligt ansvar och tidsbestämda uppföljningstillfällen. En sådan plan ska utarbetas i samarbete med berörda markägare och exploatörer under samma period som exploateringsavtalen tas fram.

Det är viktigt att notera att flera av målen sträcker sig utanför detaljplaneområdet och därmed inte berör alla aktörer i arbetet kring Ältadalen. Det behöver inte innebära att de inte är viktiga för samtliga aktörer, eftersom alla mål bedöms medföra mervärden inom detaljplaneområdet. Det är dock utan tvekan så att olika aktörer har olika grad av rådighet över de olika målen. Vissa frågor kräver även att andra aktörer än vad som hittills varit inblandade inkluderas i arbetet. Alla mål kan sannolikt inte nås inom ramen för projektet utan vissa får ses som mer långsiktiga mål i utvecklingen av hela Älta.

## 4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet

För att åstadkomma ett framgångsrikt hållbarhetsarbete är det viktigt att roll- och ansvarsfördelning står klart för alla viktiga aktörer. Detta har dock inte slutligt avgjorts i skrivande stund (maj 2013), varför förslaget kan ändras senare.

### 4.1 Projektledarens roll

Kommunens projektledare ska ha en kontinuerlig dialog med byggherrarna för att aktivt följa arbetet med att uppfylla målen i hållbarhetsprogrammet. Han/hon ansvarar för att kommunicera kommunens hållbarhetsambitioner till exploatör och ska se till att de mål som exploatören ansvarar för skrivs in i exploateringsavtal. Projektledaren ska även se till att byggherren ger tillräcklig information för att kommunen ska kunna bedöma att målen i hållbarhetsprogrammet uppfylls.

### 4.2 Planarkitektens roll

Planarkitekten ska se till att detaljplanen ger förutsättningar för att mål i hållbarhetsprogrammet ska kunna uppfyllas. Han/hon ska se till att ställa krav på utformningen så att de mål som berör utemiljön uppfylls i området.

### 4.3 Byggherrens roll

Ska vid planmöten och projekteringsmöten redovisa hur arbetet med att uppfylla hållbarhetsmålen går.

### 4.4 Hållbarhetsplaner

Konsulter och entreprenörer ska upprätta hållbarhetsplaner som visar hur de möter de hållbarhetsmål som man enats om i projektet. I dessa ska även en plan för granskning och egenkontroll redovisas.



#### **4.5 Intern kommunikation**

Hållbarhetsfrågor ska finnas som en stående punkt vid planeringsmöten. Samtliga deltagare har ansvar för att bevaka de hållbarhetsfrågor som berör dem. Övergripande ansvar vilar på projektledare och hållbarhetssamordnare. Eftersom hållbarhetsfrågor berör samtliga kompetensområden kan vissa specifika frågor med fördel även diskuteras i anslutning till andra punkter på dagordningen. Dock bör alltid övriga hållbarhetsfrågor stämmas av under punkten "hållbarhetsfrågor". Var och en av deltagarna ansvarar för att kommunicera projektets hållbarhetsvision, hållbarhetsmål och specifika krav till samtliga medarbetare och underkonsulter etc. som arbetar med projektet.

#### **4.6 Extern kommunikation**

Eftersom en av drivkrafterna bakom detta hållbarhetsprogram är att bidra till Ältadalens profilering är det centralt att hållbarhetsambitionen kommuniceras externt. En planering av extern kommunikation bör därför upprättas.

#### **4.7 Utbildning och kompetens**

Konsulter och entreprenörer ska säkerställa att miljöskunnig finns som tillgänglig resurs för granskning av byggvaror och kemiska produkter.

#### **4.8 Uppföljning**

Det är viktigt att ställda hållbarhetskrav följs upp. Detta kommer att ske i olika skeden för olika mål. En plan för uppföljningen tas fram och förankras i samband med exploateringsavtalen.

#### **4.9 Projektdokumentation**

Kompletteras senare

## BILAGA 5

### Bilaga 1. Avståndskartor till målpunkter

Gång-/cykelavstånd till mataffär samt buss 401, 821, 840, 491 (natt)



Bild 1. Gångavstånd till närmsta mataffär samt buss med relativt bra turtäthet i dagsläget. Ältadalen ligger i sin helhet 1 km eller mer från denna målpunkt.

Gång-/cykelavstånd till köpcentrum samt buss 401, 821, 840, 491 (natt)

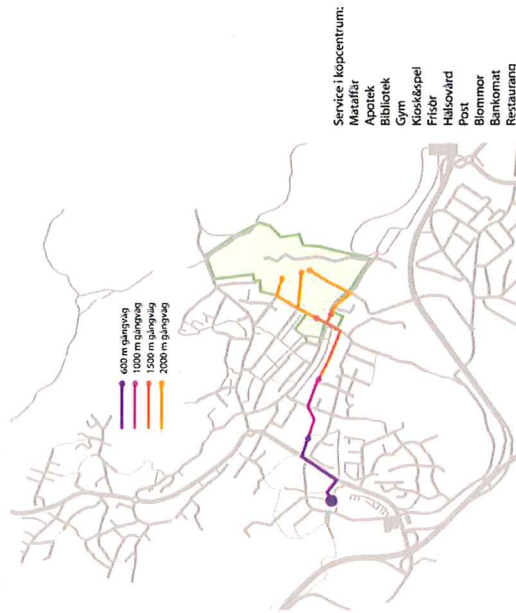


Bild 2. Gångavstånd från Ältadalen till Älta centrum med serviceutbud idag. Till större delen är avståndet 1,5-2,5 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.

Gång-/cykelavstånd till buss 816, 890 (natt)

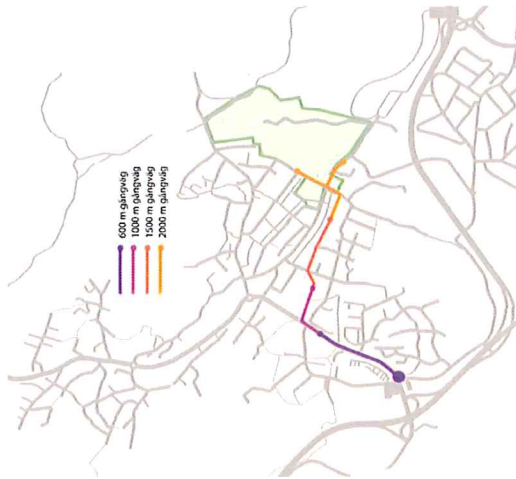


Bild 3. Gångavstånd från Ältadalen till landsvägsbuss med snabb transport till Stockholm. Avståndet är idag minst 2 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.



## Bilaga 6

till exploateringsavtal för del av Älta 10:1,  
Ältadalen

### Skydd av vegetation.

#### §1 VILLKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

Innan några arbeten som kan skada befintlig vegetation startar ska inventering och skyddsåtgärder enligt nedanstående vara klara.

#### § 2 INVENTERING

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

#### § 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

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

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

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

#### § 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

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

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

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

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

## **§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION**

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

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

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

## **§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION**

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

## **§ 7 ERSÄTTNING**

Vid av exploatören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploatören utge 1 000 kr/m<sup>2</sup> skadad vegetationsyta till kommunen.

Vid av exploatören orsakad skada på träd enligt § 4 skall exploatören utge 60 000 kronor per träd till kommunen.

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

## **§ 8 AVSYNING**

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Denna överenskommelse upphör att gälla för avsnade och godkända områden.

## **§ 9 ANSVAR**

Gentemot kommunen svarar exploatören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av denna överenskommelse.



## Genomförandeplan för utbyggnad inom Ältadalen i Älta

### Inledning

Ältadalen består av ett ca 28 ha stort område, vilket till huvuddelen utgörs av ett äldre grustag. En ny detaljplan har tagits fram för området, vilken har varit utställd och godkänt av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I området pågår uppfyllnad med massor som kommer att ge nya marknivåer för utbyggnad av gator och bostäder utifrån den nya detaljplanen. Området föreslås byggas med i huvudsak småhus.

Genomförandeplanen omfattar den del av detaljplaneområdet som har markerats på bilagd plankarta, **bilaga 7.1**. Marken inom området ägs av Nisseshus nr 1 HB (Vasakronan), Älta 37:19; Johan af Petersens, Erstavik 25:32 samt Nacka kommun, Älta 10:1. Kommunen har tidigare träffat markanvisningsavtal med tilläggsavtal med NCC Boende AB samt ramavtal med Nisseshus respektive Johan af Petersen. Enligt dessa avtal ska en genomförandeplan tas fram innan detaljplanen antas och exploateringsavtal träffas.

Denna genomförandeplan utgör bilaga till exploateringsavtal med respektive markägare/exploator.

### Beskrivning av projektet Ältadalen

Inom aktuell del av området planeras ca 220 bostäder i friliggande och gruppbyggda småhus. Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i dalgångens västra och centrala delar. Den östra delen utgörs av park- och naturområden. Området angörs i första hand från Storkällans väg i söder och även från Lovisedalsvägen i väster. Gator i området planeras med en utformning och standard så att låga hastigheter och gångtrafik prioriteras. Inom parkområdet ska bli olika aktivitetsytor och en större lekplats anordnas. Ett antal gång- och cykelvägar binder samman området till befintlig bebyggelse vid Lovisedalsvägen med skola och förskola.

### Förutsättningar för genomförande

För att genomföra den nya detaljplanen behöver marken inom dalgången fyllas upp med relativt stora volymer packningsbara massor. Inom kommunens fastighet Älta 10:1 har tippning av massor skett sedan början av 2000-talet enligt ett avtal med NCC Roads. Inom denna fastighet behöver ca 40 000 kbm massor omfördelas och tippning återstår med ca 100 000 kbm för att fylla upp till ca 50 – 70 cm under färdig mark.

Fastigheten Erstavik 25:32 har fram till för något år sedan delvis nyttjats för industriändamål (bilåtervinning mm) och någon uppfyllnad har därför ännu inte startat. Inom denna fastighet krävs uppfyllnad med ca 200 000 kbm massor.

#### Miljö & Stadsbyggnad, Mark och exploateringsenheten

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**

**Telefon**

Växel  
Direkt 08-718 93 74  
Mobil  
Fax

**E-post**

Fredrik.bengtsson@nacka.se  
**www.nacka.se**  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

U  
H

Inom fastigheten Älta 37:19 krävs ingen uppfyllnad utan utbyggnad kan ske relativt snart efter detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft samt allmänna anläggningar har byggts ut.

Allmän platsmark i området ska ha kommunalt huvudmannaskap och utbyggnad ska ske genom kommunens försorg. En utbyggnad av de allmänna anläggningarna kan starta först när uppfyllnad till rätt nivå enligt detaljplan har genomförts. Va-anläggningarna inom området utförs med självfall till en pumpstation i lågpunkten i östra delen av dalgången. En förutsättning för inflyttning i nya bostäder är att pumpstation med tryckledning till spillvattenledning i Storkällans väg har byggts ut.

För genomförande av uppfyllnad i de norra delarna av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 krävs att området är tillgängligt för transporter med tunga fordon. För att erhålla goda boendemiljöer från inflyttning ska dessa transporter inte nyttja vägar vid inflyttade bostäder.

## Etappindelning

### Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna omfattar gator, gång- och cykelvägar, vatten- och spillvattenledningar inklusive pumpstation samt park med parkanläggningar. Utbyggnad av dessa anläggningar bör inte ske i för små etapper för att erhålla god kostnadseffektivitet och kunna skapa färdiga miljöer för de boende. Utifrån en systemhandling för hela området är målsättningen att detaljprojektering och utbyggnad sker i två huvudetapper, Etapp 1 och 2.

Etapp 1 är belägen i södra delen av planområdet och omfattar fastigheterna Älta 37:19 och del av Älta 10:1. Etapp 2 omfattar den norra delen av planområdet med fastigheterna Erstavik 25:32 samt del av Älta 10:1.

På grund av osäkerhet rörande tider för uppfyllnad inom norra delen av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 så redovisas Etapp 2 som två etapper, etapp 2A och 2B. Utbyggnad av Etapp 2B förutsätter att denna del har kunnat fyllas upp till detaljplanens marknivåer och kan vid behov starta senare. Etapperna har markerats på bifogad karta, **bilaga 7.2**.

Utbyggnad av Etapp 1 av gator, park mm bör kunna starta inom två år efter detaljplanen vunnit laga kraft under förutsättning att marken har kunnat fyllas upp till rätt nivå. Utbyggnad av Etapp 2 blir mera osäker, då denna kräver att dels marken inom norra delen av Älta 10:1 och inom Erstavik 25:32 har kunnat fyllas upp. I tidsplanen nedan redovisas förslag till tider för Etapp 2 utifrån en kontinuerlig utbyggnad, men starttidpunkt för denna del kan förskjutas.

I samband med utbyggnad av Etapp 1 ska en transportväg för den norra delen av området byggas ut i områdets östra del. Vägen kan delvis gå på befintlig tillfartsväg för Erstavik 25:32. Vägen ska avskärmas mot parkområdet med staket o dyl, så parken kan iordningställas i samband med Etapp 1.

### Bostäder

Området kan inrymma ca 220 småhus i såväl gruppbyggda som friliggande småhus. Vid en utbyggnadstakt om 40 – 50 hus per år tar utbyggnad av området totalt ca sex år, fyra år inom etapp 1 och två år inom etapp 2.

### Tidsplan

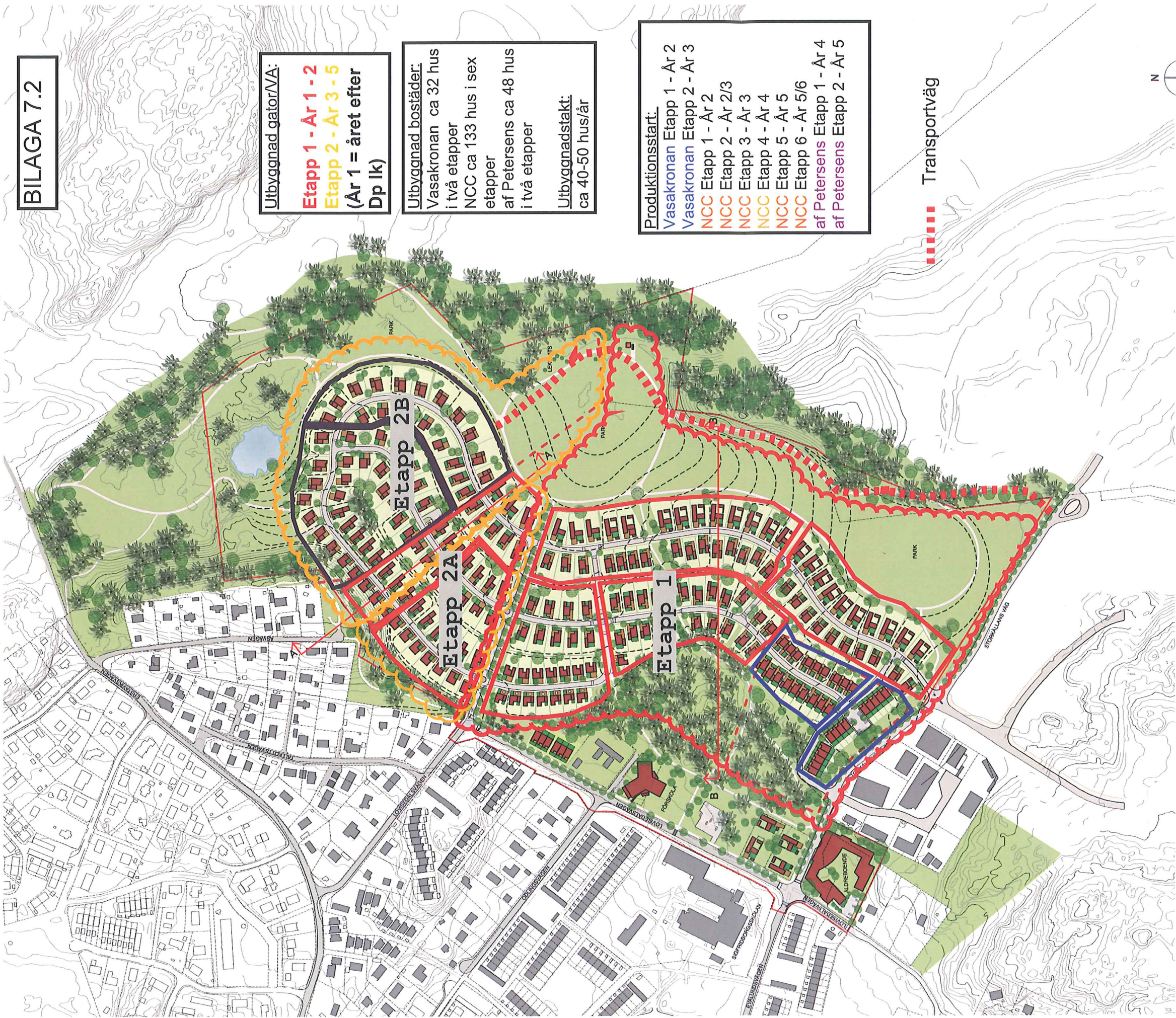
I **bilaga 7.3** redovisas en preliminär tidsplan för utbyggnad inom området.







**BILAGA 7.2**



Utbyggnad gator/VA:  
**Etapp 1 - År 1 - 2**  
**Etapp 2 - År 3 - 5**  
 (År 1 = året efter Dp IK)

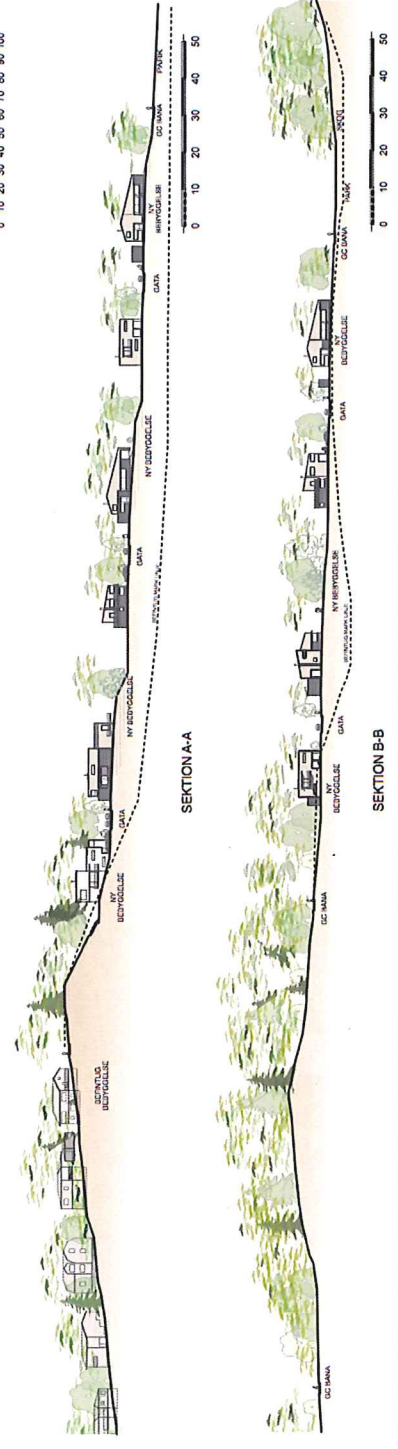
Utbyggnad bostäder:  
 Vasakronan ca 32 hus i två etapper  
 NCC ca 133 hus i sex etapper  
 af Petersens ca 48 hus i två etapper  
 Utbyggnadstakt: ca 40-50 hus/år

Produktionsstart:  
 Vasakronan Etapp 1 - År 2  
 Vasakronan Etapp 2 - År 3  
 NCC Etapp 1 - År 2  
 NCC Etapp 2 - År 2/3  
 NCC Etapp 3 - År 3  
 NCC Etapp 4 - År 4  
 NCC Etapp 5 - År 5  
 NCC Etapp 6 - År 5/6  
 af Petersens Etapp 1 - År 4  
 af Petersens Etapp 2 - År 5

Transportväg



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



**ILLUSTRATIONSPLAN**  
 Utställningshandling  
 Maj 2013

**ÄWL**

Detailplan för del av  
**Älta 10:1 m fl fastigheter**  
 Ältadalen, i Älta, Nacka Kommun

Handwritten blue marks: a stylized 'A' and a '3'.

BILAGA 7.2



Aktivitet	2 0 1 3				2 0 1 4				2 0 1 5				2 0 1 6				2 0 1 7				2 0 1 8				2 0 1 9				2 0 2 0				2 0 2 1			
	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4		
Program Ältadalen	Antaget KS 2010-05-03																																			
<b>Detalplan</b>																																				
Utställningshandling / beslut	[Bar chart: kv3-2013, kv4-2013]																																			
Utställning / Antagandehandling	[Bar chart: kv1-2013, kv2-2013]																																			
Antagande KF / Laga kraft	[Star: kv2-2013, kv4-2015]																																			
<b>Avtal</b>																																				
Ramavtal mm	[Bar chart: kv3-2013, kv4-2013]																																			
Exploateringsavtal	[Star: kv2-2013, kv4-2015]																																			
<b>Genomförande</b>																																				
Genomförandeplan / etappindel	[Bar chart: kv1-2013, kv2-2013]																																			
<b>Allmänna anläggningar</b>																																				
Förprojektering	[Bar chart: kv3-2013, kv4-2013]																																			
Förkalkyl	[Bar chart: kv1-2013, kv2-2013]																																			
Systemhandling	[Bar chart: kv1-2015, kv2-2015]																																			
Etapp 1: Projektering/upphandling	[Bar chart: kv3-2015, kv4-2015]																																			
Utbyggnad	[Bar chart: kv1-2017, kv2-2017]																																			
Etapp 2: Projektering/upphandling	[Bar chart: kv3-2017, kv4-2017]																																			
Utbyggnad	[Bar chart: kv1-2019, kv2-2019]																																			
Parken																																				
<b>Markutfyllnader</b>																																				
Älta 10:1 NCC: Södra delen	[Bar chart: kv1-2013, kv2-2013]																																			
Norra delen	[Bar chart: kv3-2015, kv4-2015]																																			
Erstavik 25:32	[Bar chart: kv1-2015, kv2-2015]																																			
<b>Bostäder</b>																																				
Vasakronan: Etapp 1	[Bar chart: kv1-2017, kv2-2017]																																			
Etapp 2	[Bar chart: kv3-2017, kv4-2017]																																			
NCC: Etapp 1	[Bar chart: kv1-2019, kv2-2019]																																			
Etapp 2	[Bar chart: kv3-2019, kv4-2019]																																			
Etapp 3	[Bar chart: kv1-2021, kv2-2021]																																			
Etapp 4	[Bar chart: kv3-2021, kv4-2021]																																			
Etapp 5	[Bar chart: kv1-2022, kv2-2022]																																			
Etapp 6	[Bar chart: kv3-2022, kv4-2022]																																			
Erstavik 25:32: Etapp 1	[Bar chart: kv1-2020, kv2-2020]																																			
Etapp 2	[Bar chart: kv3-2020, kv4-2020]																																			

☆☆☆ ⇨ ⇩ ⇧ ⇨

⇨

BILAGA 8

**Fördelning av gatukostnad för detaljplan Ältadalen (antagandehandling)**

(redovisade kostnader är mycket preliminära från översiktlig kalkyl)

Fastighet	Byggrätt (kvm bva av tomt)	Kvarters-area (kvm)	Total byggrätt (BYA)	Gatemark (ca kvm)	Park/natur inkl gc-vägar (ca kvm)	Andel av byggrätt	Fördelning proj system-handling	Fördelning prei kostnad projekt-ering	Fördelning proj mm etapp 1	Fördelning prei kostnad proj mm etapp 2	Fördelning prei kostnad gata	Fördelning prei kostnad park	Andel av kostnad för gata etapp		Andel av kostnad för park etapp 2	Summa kostnader	
													1	2			
<u>Erstavik 25:32</u>	25,2%	32 746	8 259	4 254	51 167	23,48%	188	1 849	0	1 849	6 574	5 752	0	6 573	0	5 752	14 362
								0%		100%			0,0%	100,0%	0%	100%	23,48%
<u>Älta 10:1</u>	29,5%	78 873	23 240	14 720	73 759	66,06%	528	5 202	4 295	907	18 497	16 185	15 270	3 227	13 362	2 823	40 412
				2700	825								82,6%	17,4%			66,06%
<u>Älta 37:19 (Vasakronan)</u>	33,7%	10 931	3 681	2 398	8 027	10,46%	84	824	824	0	2 930	2 563	2 930	0	2 563	0	6 401
								100%	100%	0%			100%	0%			10,46%
<u>SUMMA</u>		122 550	35 181	21 372	132 953	100,0%	800	7 875	5 119	2 756	28 000	24 500	18 200	9 800	15 925	8 575	61 175
								65%	35%	35%			65,0%	35,0%	65%	35%	

BILAGA 8

*[Handwritten marks]*