

Mellan Nacka kommun, genom kommunstyrelsen, ("Kommunen"), och Vikdalsvägen Fastighets AB (org.nr. 559110-7312) ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffat följande

MARKANVISNINGSAVTAL NYA GATAN, OMRÅDE 7

nedan benämnt "Markanvisningsavtal" eller "detta avtal"

1 § Bakgrund

Kommunen beslutade den 3 mars 2014 (Dnr KFKS 2013/540-201 § 49) att anta en vision för staden i Nacka som "Nära och nyskapande" med följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla– där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten Sicklaön 134:1 som markerats med rött på bifogad karta, bilaga 1 ("Området"). Området ingår i det nya stadsutvecklingsprojektet Nacka stad, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Under december 2016-februari 2017 genomfördes en markanvisningstävling i syfte att välja ut en exploatör för tilldelning av mark. Storstaden Stockholm Bostad AB (org.nr. 559062-3368) presenterade det vinnande anbudet och erbjöds därför att ingå detta avtal på de villkor och förutsättningar som gäller för markanvisningstävlingen. Storstaden Stockholm Bostad AB äger till lika delar gemensamt med Einar Mattson Projekt AB Storstaden Bostad Nacka AB, som i sin tur ensamt äger Bolaget. Storstaden Stockholm Bostad AB har begärt att Bolaget ska utgöra part i detta och kommande avtal med anledning av markanvisningen. Kommunen har godtagit detta. Storstaden Stockholm Bostad AB:s inlämnade tävlingsbidrag, bilaga 2, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 12, utgör del av detta avtal.

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild och andra beslutade styrdokument för stadsbyggnad och centrala Nacka är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn tas till dessa vid planering och projektering inom ramen för markanvisningen och detta avtal.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning, den fortsatta exploateringen av Området och tilldelning av mark för bebyggelse till Bolaget. Detta Markanvisningsavtal ska således ligga till grund för kommande genomförandeavtal och avtal om överlåtelse av fastighet ("Markgenomförandeavtal" och "Överlåtelseavtal").

3 § Giltighetstid m.m.

Denna markanvisning innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området. Markanvisningen, och därmed optionen, är giltig i två år från Kommunens beslut att anvisa Området till Bolaget, det vill säga till och med den 3 april 2019.

Parterna ska således ingå Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas. Om sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid angivet datum, upphör markanvisningen, och därmed optionen, att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden i enlighet med 7 §.

Om giltighetstiden löpt ut, har Bolaget inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder och kommersiella lokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget och Kommunen ska även verka, samt vidta erforderliga åtgärder, för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").
- d) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- e) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utifrån gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 5 och framtagna situationsplan med höjdsättning för den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 6, samt enligt de riktlinjer som finns för gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, "Grönytefaktor", bilaga 7.
- f) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- g) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med

övriga exploatörer och intressenter i enlighet med vad som ska överenskommas i markgenomförandeavtalet.

- h) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal. Dessa ska i allt väsentligt ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och 4 (Mall Markgenomförandeavtal respektive Mall Överlåtelseavtal) och ska ingås innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- i) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, bilaga 8, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.
- j) Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, enligt bilaga 9, kan bli nödvändig och att Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering. Överlåtelseavtalet ska i allt väsentligt reflektera detta åtagande från Kommunen.

Efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan- och bygglagen (2010:900). Bolaget ska anmäla behovet av sådan åtgärd och erhålla godkännande av Kommunen innan Området tas i anspråk.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltningsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Området (Bolagets andel av kostnaderna för framtagande av Detaljplanen är 21 %), och för att parterna ska kunna träffa Markgenomförandeavtal och överlåta Området till Bolaget. Kommunens kostnader för detaljplanarbetet ska faktureras Bolaget löpande. Kommunens kostnader för detaljplanarbete ska räknas av från köpeskillingen enligt 11 § på Tillträdesdagen. Parterna ska ingå planavtal om Kommunen så begär det för vidare reglering av nämnda kostnader. Bolaget ska även bekosta arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal. Bolagets andel av Kommunens kostnader för detta arbete och som hänförs till externt juriststöd ska inte överskrida 20 000 kronor.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, 8 §) och kommunikationsmöten (se, 9 §).

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget. Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande.

För det fall detaljplanarbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanarbetet, bilaga 10. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast februari 2018.

7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader innan giltighetstiden för denna markanvisning, och därmed optionen, löper ut enligt 3 §, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges i maximalt två år och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska meddelas skriftligen av Kommunen och påkallas av Bolaget senast 9 månader innan giltighetstiden löper ut enligt 3 §.

8 § Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformningsfrågor som skapande av eventuella gemensamhetslösningar och andra gemensamma lösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

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

För att skapa en hållbar stadsdel på västra Sicklaön är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen tills Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandeavtal.

9 § Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter, utöver vad som föreskrivs i Plan och bygglagen (2010:900), tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

10 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft eller till följd av beslut som innebär att detaljplanearbetet annars avbryts. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra exploateringen av Området på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts har Bolaget således inte rätt till

ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent samt rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte fakturerat Bolaget enligt 5 §.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha till materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller tillhörande underlag.

11 § Köpeskilling vid kommande fastighetsöverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till cirka 11 729 kvadratmeter ljus BTA för bostäder och cirka 1 372 kvadratmeter ljus BTA för verksamhetslokaler. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 11.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B** (18 819) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiell lokal inom Området.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till totalt 22 474 289 kr vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskilling beräknat på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals undertecknade, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram tills Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts.

Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Den köpeskillingen för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset **B** i prisläge 2016-11-30 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

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

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

B = 18 819 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder vid Värdetidpunkten),

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdebidpunkten (baserat på mäklarstatistik för november, 2016).

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen, om Överlåtelseavtal kan träffas inom giltighetstiden enligt 3 § eller inom mellan parterna överenskommen giltighetstid enligt 7 §.

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

Angiven prisnivå för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2 800 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA för sådana lokaler ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillingen som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdebidpunkten.

Köpeskillingen enligt ovan ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som ansökan om bygglov för bebyggelse enligt Markgenomförandeavtal läggs fast av Nacka kommuns bygglovsenhet. Om bygglovsenheten medger fler antal kvm ljus BTA än vad som följer av detaljplanen, ska köpeskillingen enligt ovan beräknas utifrån vad som medges i bygglovet. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om färre antal kvm ljus BTA som medges i bygglovet än i Detaljplanen. Någon revidering ska inte göra för skillnader i byggrätten som inte uppgår till mer än fem procent.

12 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 11 § även stå för kostnader som uppstår i samband med exploatering av Området och som följer av anbudsunderlaget (Bilaga 12) eller som avtalas om i Markgenomförandeavtalet.

13 § Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar enligt detta avtal i rätt tid ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

14 § Ändringar och tillägg

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

15 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet som omfattas av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtal har skett.

16 § Tvist

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

* * * * *

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den 2017-

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

Vikdalsvägen Fastighets AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande


.....
Per Jutner
VD, Vikdalsvägen Fastighets AB

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

.....

.....

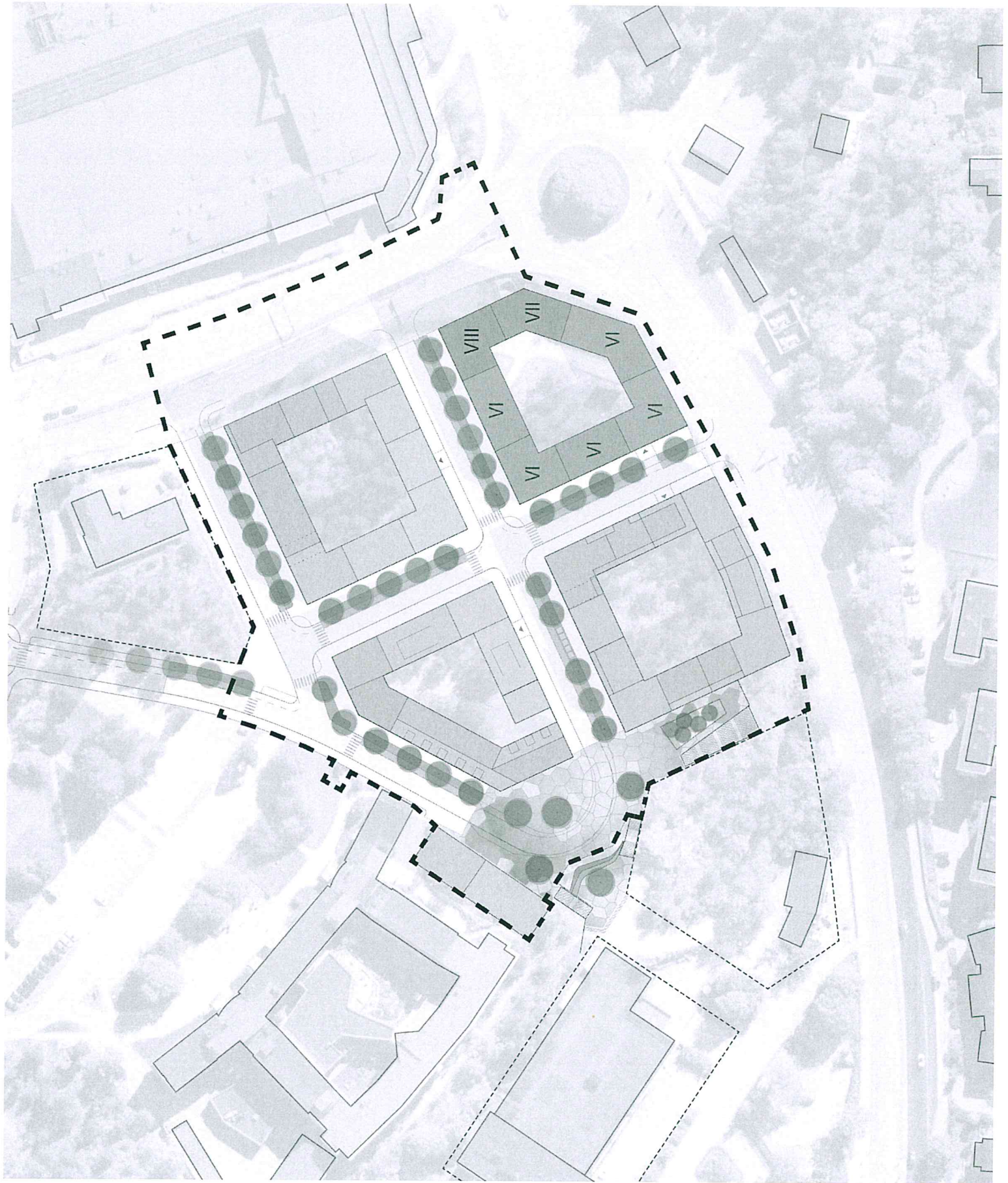
.....

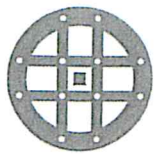
.....

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets anbud till markanvisningstävling
3. Mall till Markgenomförandeavtal
4. Mall till Överlåtelseavtal
5. Fundamenta


6. Förprojektering höjdsättning allmän plats – 20160608
7. Grönytefaktor
8. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
9. Geo- och miljötekniskt PM - 20150217
10. Tidplan för detaljplanearbetet
11. Definition av ljus bruttoarea
12. Anbudsunderlag





NACKA
KOMMUN

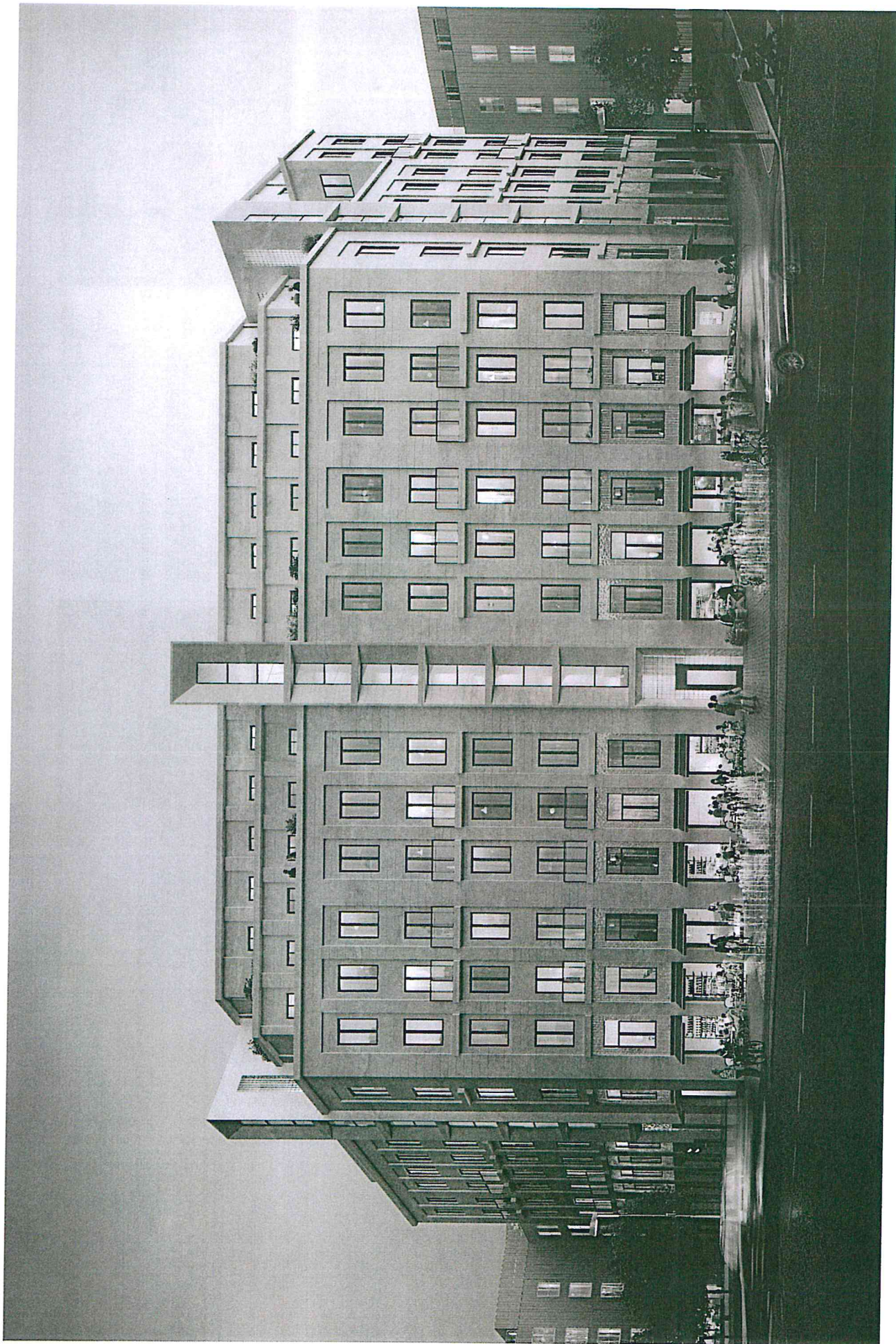
Anbudsmall

<i>Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud</i>	
Bud avser anbudsområde	Nya Gatan, tredje etappen
Pris, Kr/kvm ljus BTA	18 819
Bolag	Storstaden Stockholm Bostad AB
Organisationsnummer	559062-3368
Kontaktuppgifter	Per Jutner, Box 44061, 100 73 Stockholm 076-627 06 17
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	1) Förslagshandling 2) Samarbete avseende finansiering Nya Gatan3 3) Årsredovisning Einar Mattsson
Underskrift av firmatecknare (samtliga sidor)	
Namnförtydligande	Per Jutner

NYA GATAN 3

Tredje etappen - sydöstra kvarteret

7.



7.

Vy från Forumrondellen

Nya Gatan 3 - Markanvisningstävling

2017-02-24

STORSTADEN
BOSTAD

VERA



Platsen

Området Nya Gatan har alla förutsättningar att bli den livfulla urbana stadsdel som kommunen eftersträvar, med tydliga och väl gestaltade offentliga rum. Här bildas ett nav för en fortsatt sammanlänkning av ny och befintlig bebyggelse mitt i Nackas storslagna skärgårdslandskap.

Kvarteret Nya Gatan 3, där huvudgatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen möts, är den sista och viktigaste pusselbiten i stadsdelen. Kvarteret agerar även fondmotiv mot Forumondellen. Här krävs en byggnad som med dignitet och egen karaktär dominerar platsen, samtidigt som den samspelar med omgivande kvarter.

Stadsbilden

En bärande idé för kvartersutformningen är att ge stadsrummet nya platser för möten och aktiviteter. Hela sockelväningen samt delar av taklandskapet inrymmer publika verksamheter. Mot Forumondellen föreslås uteserveringar och ett fontäntorg för vattenlek och kvällsillumination. Ytterligare kaféserveringar, träffpunkter, plats för lek och avkoppling ryms vid varje avfasat kvartershörn.

Den uppgräsdade bottenvåningen och de markerade trapphusen i fasad skapar liv, ljus och trygghet kvällstid. Här ryms ett myller av människor, gamla såväl som unga, närboende såväl som besökare.

Kvarteret

Med de avfasade hörnen blir kvarteret mer sammanhållet och resligt genom att förkorta fasadsträckorna i gatuperspektivet. En variation av vertikala fasadmotiv och mellanliggande delar skapas. Något som ytterligare förstärks av de exponerade trapphusen som delar in och ger resning åt byggnadsvolymen.

Takavslutningen artikuleras i en serie avtrappande kungsvåningar som bryter ner kvartersvolymens skala. Terrasser för privata, gemensamma och publika verksamheter ger liv åt taklandskapet. Mot söder är volymen som läggt och tornar upp sig i norra hörnet mot Nacka Forum. Hushöjderna följer med topografin och bidrar till bra solljusförhållanden på innergården som getts en nordsydlig utsträckning.

Gården får en sammanhållen gestaltning med balkonger som slingrar sig fram i mjuka former längs gårdstasaderna. Här finns plats för grönska, cyklar, avfallshantering, lek och gemenskap.

Fasadgestaltningen

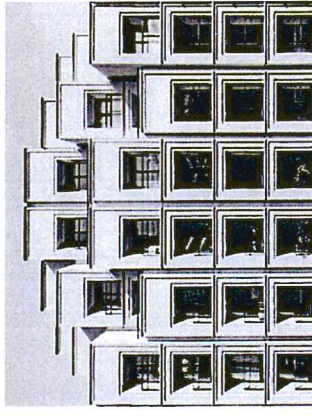
Fasadernas utformning utgår från den klassiska stenstadens grammatik, översatt till modern byggnadsteknik. Tvåvånings höga betongelement av ljus cement med sandblästrad yta utgör grunden i kompositionen (se referensbild). En djup relliefer-

kan av vertikala pilastrar och horisontella gesimser döjer elementskarvarna och tillåter skuggor och dagrar att föra ner dagsljuset till gatan på ett vackert sätt.

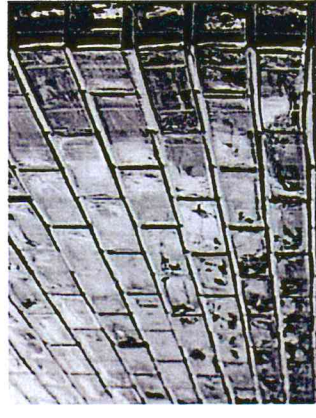
På klassiskt vis utmärker sig sockelväning och avslutande takvåning med en extra elegans. Mot huvudgatorna och Forumondellen bildar sockeln ett tvåvåningsmotiv där väggfältlen kläs i glittrande glasklinker, som ramar in både lokalerna och den första bostadsvåningens piano noble. Där marken stiger längs lokalgångarna övergår mönstret till att teckna sig som en förhöjd sockelväning med etage, vars skimrande glasklinker försöker lokalerens höga skyltöföster (se referensbild).

De högsta bostadstrapphusen markerar de generösa entréerna infattade med luminösa glasbetongblock, vars materialitet harmonierar med glasklinkern. Trapphusfönstren låter bostädernas halvprivata sfär smälta samman med gaturummet.

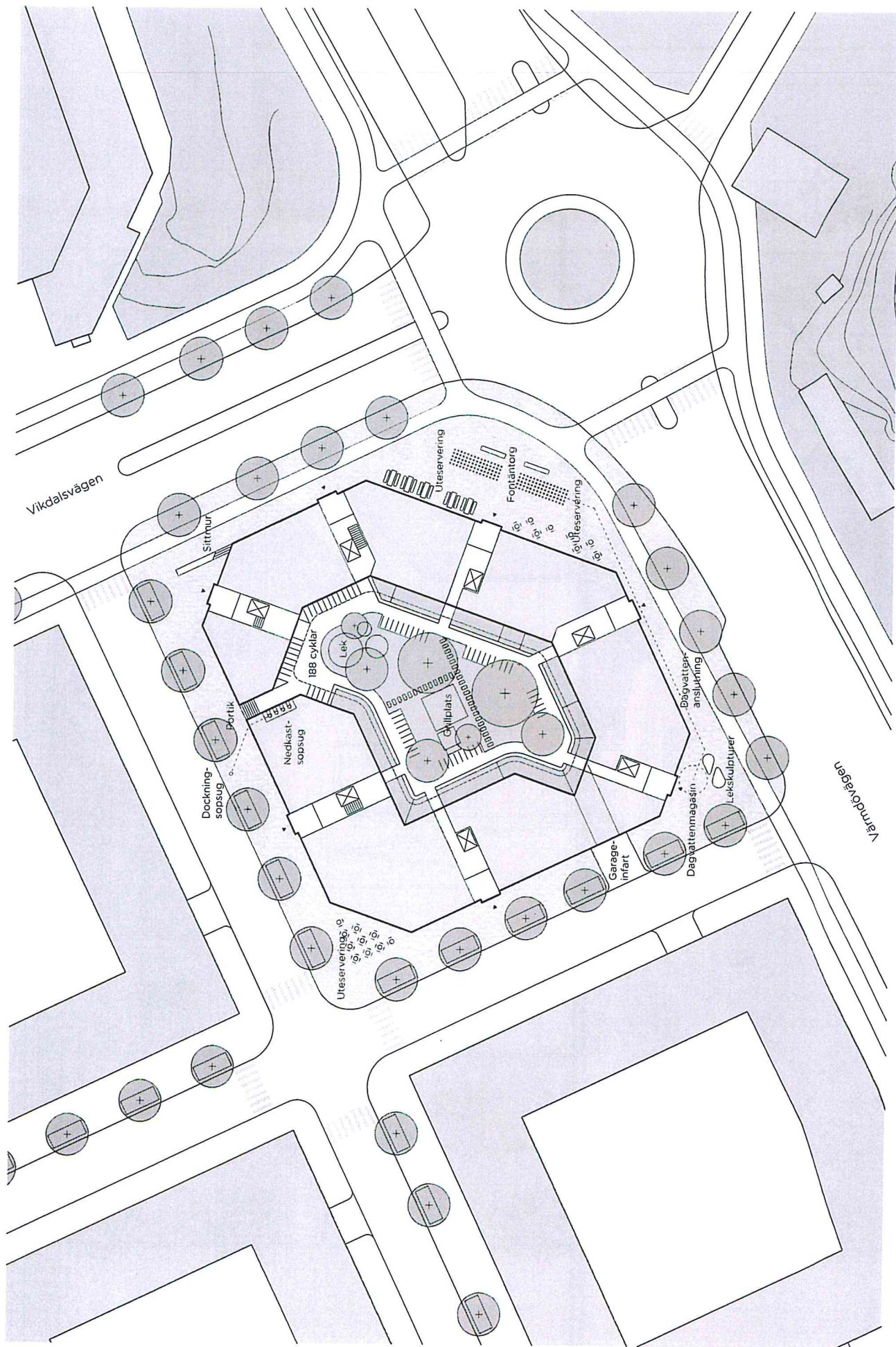
Liksom i den traditionella stenstadsarkitekturen tillåts den överordnade fasadrytmen varieras av särskilda fasadmotiv på hörn och mot platsbildningar samt accentuerande detaljer såsom grupper av franska balkonger, takfotshöjningar etc. Butiksfronter, fönsterpartier och räcken utförs i bronserad metall.



Ture No 8 av VERA Arkitekter, Stockholm



Optical Glass House av Hiroshi Nakamura, Hiroshima



Situationsplan 1:500

Nya Gatan 3 - Marknvisningstävling

2017-02-24

0 5M
25M
FORMAT A3 SKALA 1:500

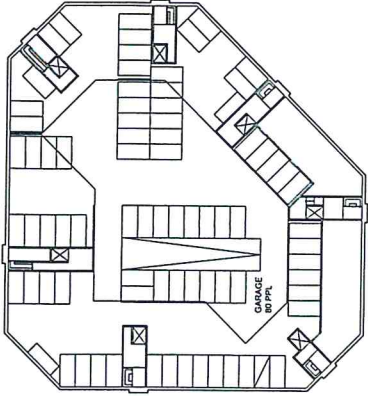


STORSTADEN
BOSTAD

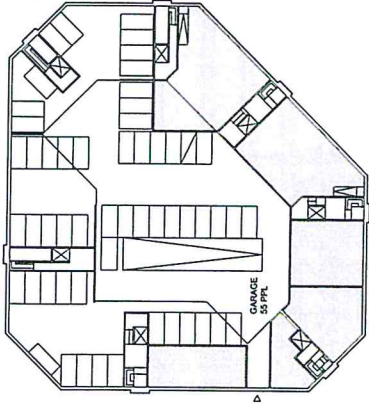
VERA

[Handwritten signature]

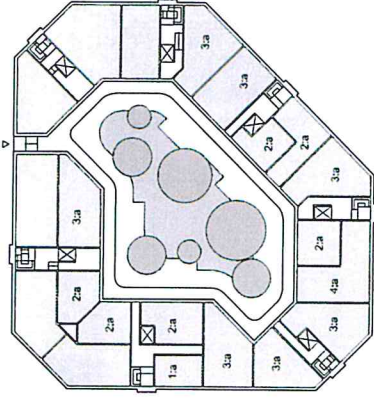
PLAN -1
+37,5



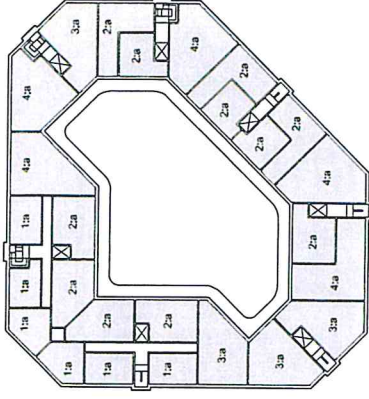
PLAN 0
+40,0



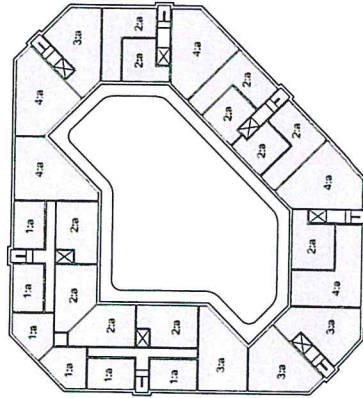
PLAN 1
+45,0



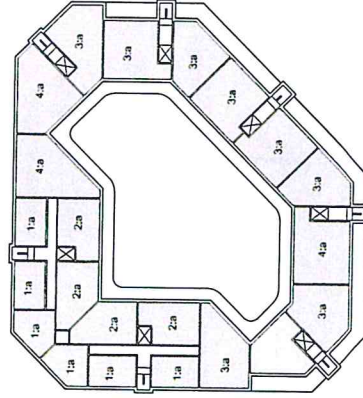
PLAN 2
+49,0



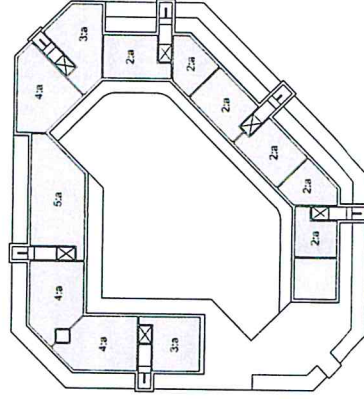
PLAN 3-5
+52,1
+55,2
+58,3



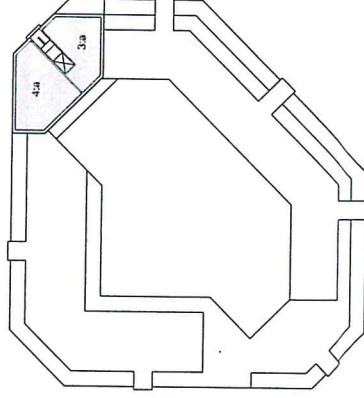
PLAN 6
+61,4

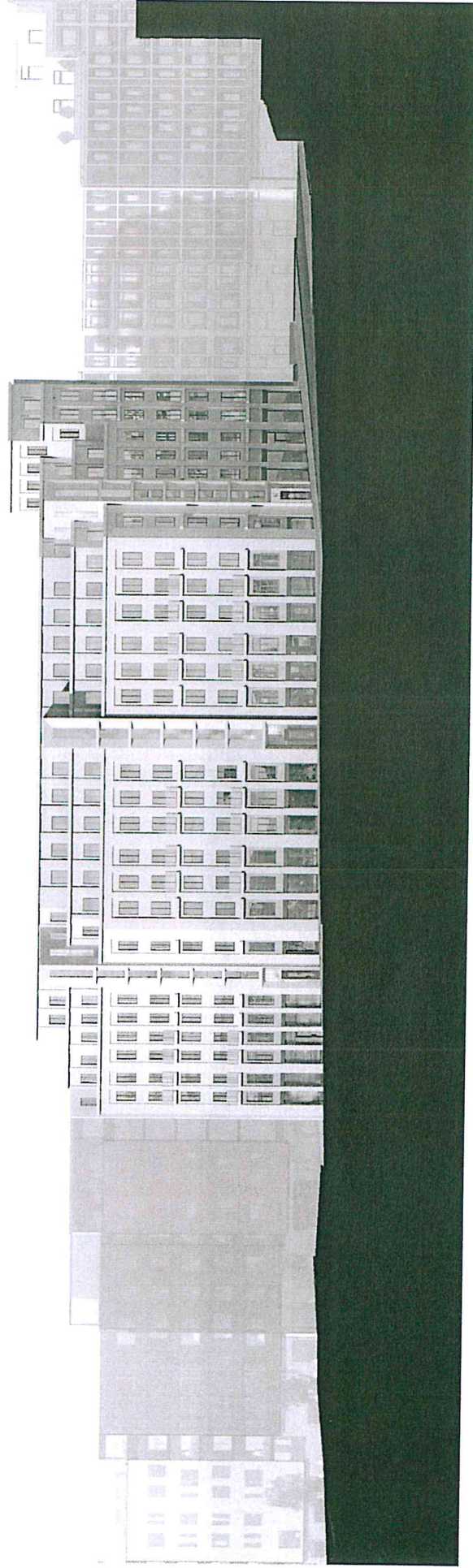


PLAN 7
+64,5



PLAN 8
+67,6





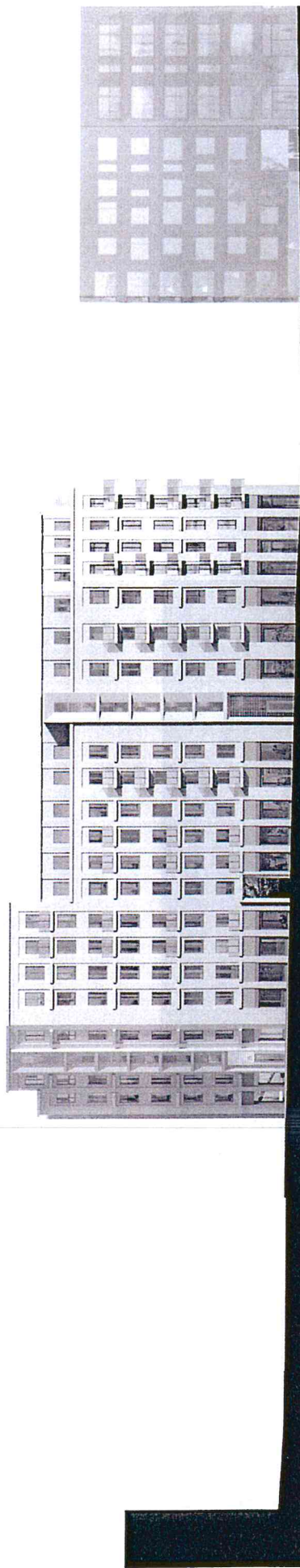
7.

Fasadelevation mot Forumrondellen i söder 1:400
Nya Gatan 3 - Markanvisningstävling 2017-02-24

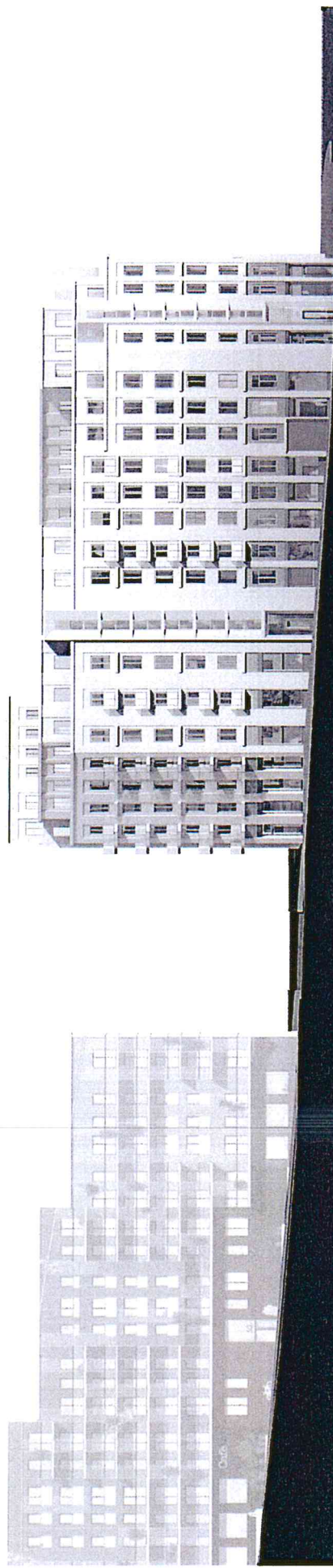
0 4M 20M
FORMAT A3 SKALA 1:400

STORSTADEN
BOSTAD

VERA



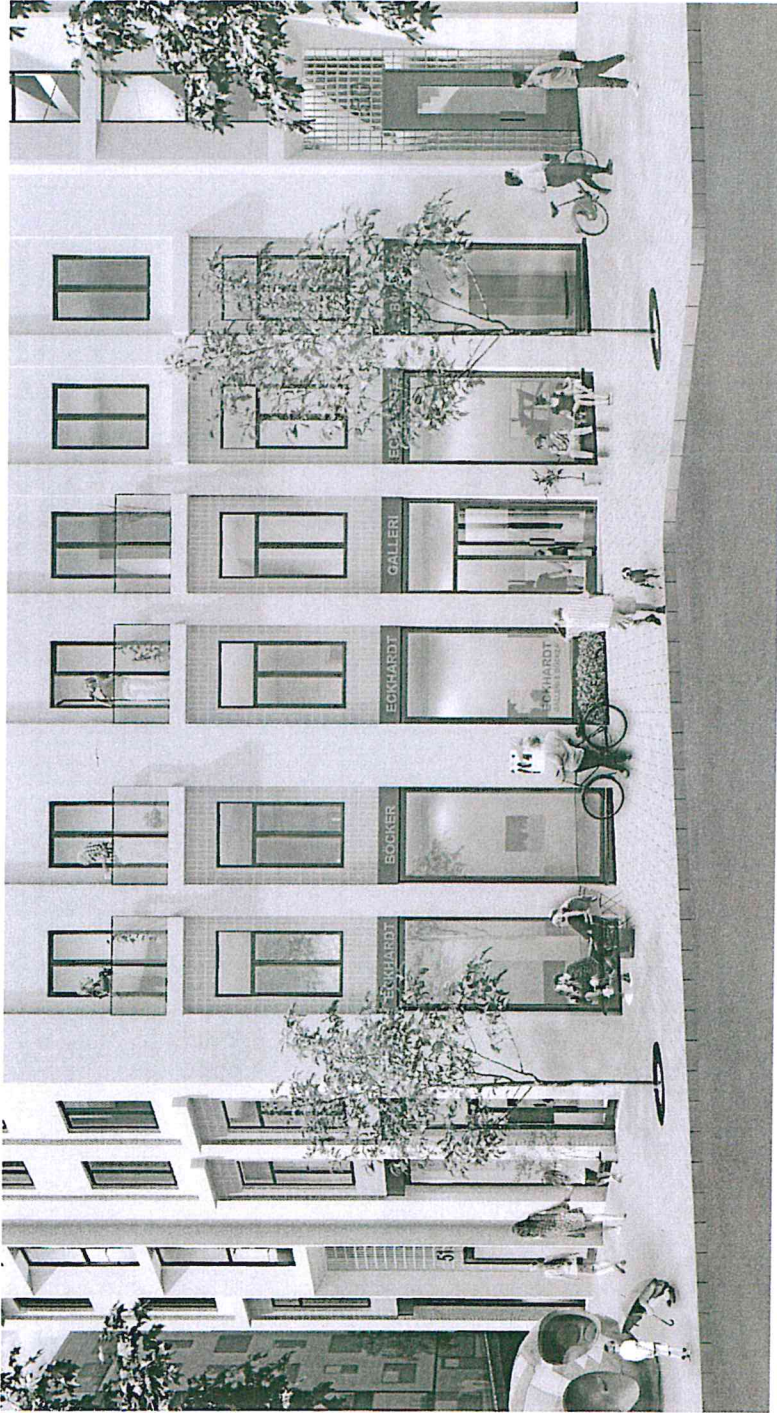
Fasadelevation mot lokalgata i norr 1:400



Fasadelevation mot lokalgata i väster 1:400
Nya Gatan 3 - Markanvisningstävling 2017-02-24

0 4M 20M
FORMAT A3 SKALA 1:400

?



Verksamhetslokaler

I kvarteret Nya Gatan 3 finns det plats för både vardagsliv, arbete och fritid. De generösa lokalerna i bottenvåningen erbjuder ett smaktullit utbud av butiker och restauranger som kompletterar det som erbjuds i Nacka Forum. Verksamheterna är mer nischade här. De passar för den medvetna målgrupp som vill leva i stadsmiljö med närhet till naturen.

För att få en levande sockelvåning som är öppen på olika tidpunkter på dygnet och som riktar sig till olika målgrupper krävs blandade typer av hyresgäster. Här planeras för restauranger med olika inriktning; bageri, kafé, delikatessbutik, cykelbutik med verkstad, konstgalleri, kombinerad blomster- och hokaaffär samt en skybar med servering även i gatuplan. Vi ser gärna hyresgäster som premierar hållbara produkter och råvaror.

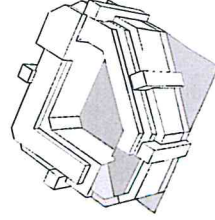
Ett välordnat uttryck uppnås genom samordnade principer för skytning och solavskärmning. Ovanför varje butiksparti placeras

en kåpa i samma bronserade metall som partiet. Denna kan rymma markiser eller laserskurna ljusskyltar. Den glittrande glaslinkern ovanför ger pregnans och höjd till hela sockelvåningen.

Med en total BTA för lokalerna på uppemot 1700 kvm och butiker av varierande storlek i hela bottenvåningen samt publik access till takterrass bedömer vi att kvarterets kapacitet för lokalerna maximerats utan att medföra oönskade konsekvenser på gårdsutformning etc. Vid behov finns dock möjlighet att komplettera lokaler med mörka ytor i källarvåning.

Gemensamhetsytor

Utöver den gröna innergården planeras för gemensam takterrass med festlokal för alla boende i kvarteret. Belägen i byggnadens sydvästra hörn skapas ideala solförhållanden med fri utsikt över innergården och Lillängens gröna trädgårds-



- GEMENSAMMA YTOR
- PUBLIKA RUM
- OFFENTLIGA PLATSER

7.



LÄGENHETER OCH AREOR

Lägenheter	154 st
Lokaler	12 st
Ljus BTA bostad	12 443 kvm
Ljus BTA lokal	1 664 kvm
Ljus BTA total	14 107 kvm



AVFALLSHANTERING

Nedkast för mobil sopsugssystem är planerat vid gårdsportiken, inom 50 m från alla gårdsentréer. Dockningspunkt bör förläggas i trottoarens trädzon för att klara sopbilens räckvidd. Om dockningspunkt måste förläggas till fastighetsmark kan den placeras vid avfasat hörn i nordöst, med angöringsficka för sopbil.



MILJÖVÄNLIG TEKNIK

Kvarteret ska projekteras för att eftersträva Miljöbyggnad nivå Guld och certifieras för som lägst nivå Silver. Detta innebär bl.a. högvärdigt klimatskal samt återvinning av fränluft och varmvatten. Alla boende får en miljööversikt i realtid och verktyg att hålla nere förbrukningen.



BIL- OCH CYKELPARKERING

Bilplatsbehov 135 p-platser med 10 procent rabatt för mobilitetsåtgärder.
Bilparkering i två garageplan med 136 platser.

Cykelplatsbehov 376 c-platser:
Cykelparkering 188 på innergården, varav hälften i tvåvåningsstall under tak/balkong samt 188 i källare med åtkomst till entré via dubbelriktad hiss.



DAGVATTEN

Huvuddelen av allt takvatten renas och fördröjs via jordbädd på innergård och planteringar på takterrasser. Överskottsvatten samlas i underjordiskt magasin på egen fastighet i kvarterets södra hörn.

För att synliggöra dagvattenhanteringen kan det rena vattnet sedan användas i den föreslagna torfontänen.



BULLER

Samtliga lägenheter som vetter mot gatuisida med över 60 dB bullernivå utförs genomgående med hälften av boningsrummen mot buller-skyddad gård. Mot lokalgator där bullernivån ligger mellan 55 och 60 dB förläggs lägenheter under 35 kvm. Övriga enkelsidiga lägenheter vetter mot gård med ekvivalent bullernivå på 48-50 dB.



GRÖNYTEFAKTOR

Med erfarenhet från tidigare projekt med grönytefaktorer bedömer vi förutsättningarna att nå 0,6 som mycket goda. Framst uppnås detta med bra jordmån för trädplanterad innergård samt planteringar och förberedda odlingsmöjligheter på privata och gemensamma takterrasser.

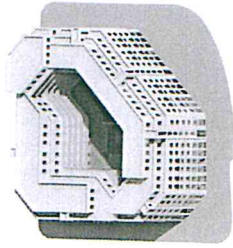


BRANDSÄKERHET

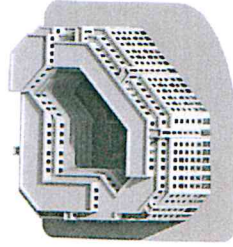
Alla lägenheter när TR2-trapphus med direkt utgång till gata. Uppställningsplats för stegbil behövs inte. I entréer står brandsektionerande dörrar uppställda med magnethållare för att skapa öppenhet och förenkla kommunikation för de boende.

7

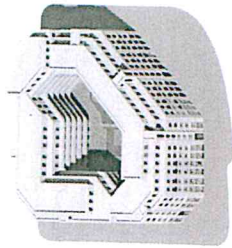
20 MARS
09:00



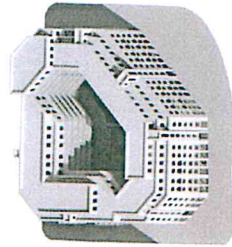
20 JUNI
09:00



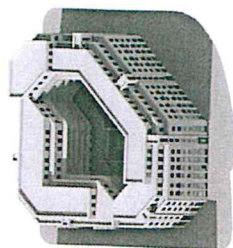
12:00



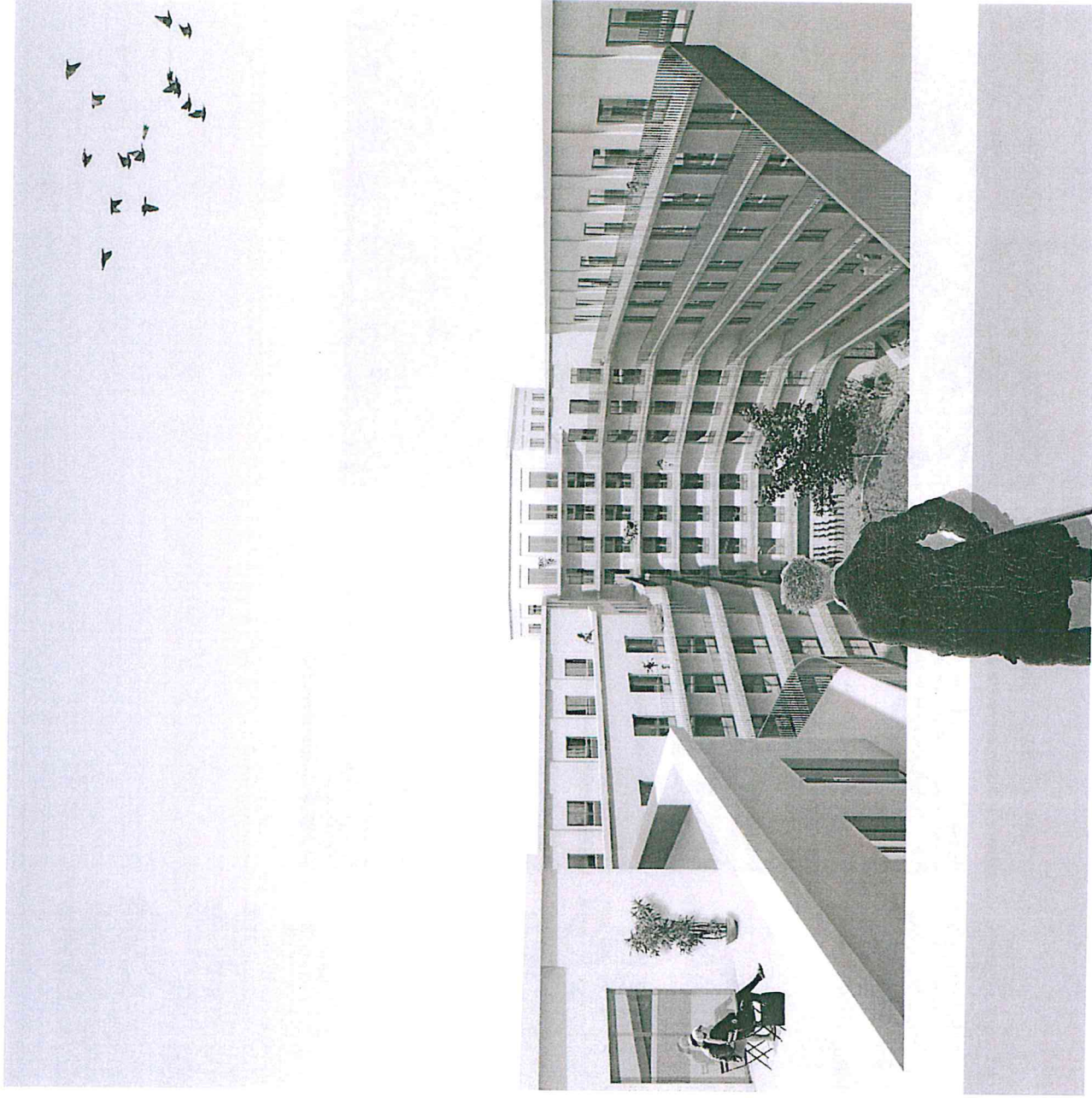
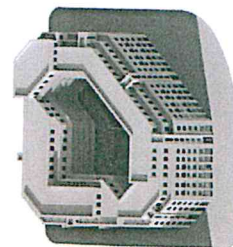
12:00



15:00



15:00



7.

Storstaden Bostad

Verksamhetsmodell

Storstaden Bostad utvecklar attraktiva kvarter med hållbara, smarta och vackra bostäder som underlättar vardagen och ökar livskvaliteten. Genom att vi all- arbetar kundorienterat och effektivt kan vi skapa bostäder med hög levnadsnivå för fler. På så sätt blir vi ett ledande och prioriterat bostadsföretag i huvud- stadsregionen.

Vi arbetar agilt med en slimmad organisation och noga utvalda partner. Tack vare det kan vi snabbt anpassa oss efter rådande konjunktur och våra kunders önskemål.

Storstaden Bostad har ett starkt finansiellt sam- arbe med Einar Mattsson som gör oss till en stabil part- ner. Tillsammans med Einar Mattsson har vi ingått ett samarbete som innebär att båda bolagen blir delägare och delfinansierar i pågående och framtida bostadspro- jekt. Det ger trygghet och långsiktighet för företaget att växa.

Hållbarhetsarbete

Ett hållbart samhälle är allas ansvar och vi är inget un- dantag, tvärtom. I vår vision att skapa hållbara bostäder som människor vill leva i flera generationer finns inget utrymme för genvägar. Därför satsar vi hårt på att alltid tänka hållbart i allt vi gör och kan påverka.

Miljöansvar

Vi ser till att alla våra bostäder uppfyller eller över- träffar kraven som ställs för miljöcertifieringen "Mil- jöbyggnad", den mest använda certifieringen i bran- schen. Certifieringen finns i tre delar: guld, silver och bron. Vi siktar alltid på guld, något som ännu inget fastighetsbolag uppnått, men nöjer oss inte med min- dre än silver.

Vi ser till att byggmaterial är klimatsmarta och mil- jövänliga, att byggavfall och elanvändning resurseffek- tiviserar och hanteras miljövänligt genom sopsortering etc. Alla byggkomponenter och kemiska produkter kontrolleras så att de inte innehåller miljöfarliga och hälsoskadliga ämnen.

Alla boende får även en miljööversikt i realtid och verktyg för att hålla nere förbrukningen. Vi håller kost- nadsfria utbildningar i hur boende själva kan bidra till en bättre miljö med hjälp av smarta val.

Ekonomisk hållbarhet

Vi ställer höga krav när vi upphandlar entreprenad- er. Vi säger nej till svartjobb och företag med dåliga villkor för sina anställda. Byggandet ska vara smart, materialeffektivt, avfallet måste tas väl om hand och vi uppmanar alla att transportera energieffektivt. Håll- bara, långsiktiga val genomsyrar hela företaget.

Social hållbarhet

Ett levande och blomstrande område byggs inte av arkitekter eller byggherrar, det byggs av människor- na som bor där. Vi gör vår del genom att se till att de boende trivs direkt. Alla grönområden och innergårdar ska vara färdiga vid inflytt och bjuder på flytt hjälp och snickare vid inflytt. Vi ser till att bekvämligheter som service, livsmedel och nöje finns lättillgängliga och att lokala verksamheter bidrar till att lyfta området.

Storstaden Bostad stöder Boverkets hållbarhetsvision för Sverige 2025

Vision

Vi bygger för framtiden med lyhördhet, personlighet och nytänkande. Vi vill vara ett ledande och prioriterat bostadsföretag i huvudstadsregionen och skapa goda livsfrutsättningar för alla människor som vill leva hållbart i Stockholm och driver utveckling i storstaden.

Projektfinansiering

Storstaden Stockholm Bostad AB och Einar Mattsson Projekt AB har ett samarbete avseende ägande och finansiering av bostadsrättsprojekt. I bostadsrättspro- jekt där man samarbetar är ägandet 50 procent vardera och finansiering av det egna kapitalet även detta 50 procent vardera. Vid behov är dock parterna ense om att Storstaden Stockholm Bostad ABs del av det egna kapitalet i respektive projekt kan finansieras genom lån från Einar Mattsson Projekt AB. Resterande del av bostadsrättsprojektet finansieras med banklån. Ansvar och utförande ligger helt på Storstaden Bostad med Einar Mattsson endast som finansiell partner.

Senaste årsredovisning är ej färdigställd. Bolagets ekonomiska förutsättningar redovisas ovan. Einar Mattssons årsredovisning enligt bilaga.

Genomförandeorganisation

Information om köparen: Storstaden Bostad ut- vecklar attraktiva kvarter med hållbara, smarta och vackra bostäder som underlättar vardagen och ökar livskvaliteten. Genom att vi alltid arbetar kundo- rienterat och effektivt kan vi skapa bostäder med hög levnadsnivå för fler. Vi uppför just nu ett projekt, Al- prosen i Mariehäll, Bromma, med 109 stycken bostads- rätter med inflyttning första halvåret 2018. Se även bif. bild och vår hemsida - storstadenbostad.se.

Storstaden Stockholm Bostad AB ägs 100 procent av Per Jutner Holding AB som i sin tur ägs 100 procent av Per Jutner. Denna byggrätt kommer förvärfvas av ett dotterbolag till Storstaden Stockholm Bostad AB som kommer samägas (50/50) med Einar Mattsson Pro- jekt AB. Under teknad och Einar Mattsson Projekt AB

har i ett flertal samarbeten utfört referensprojekt i tät stadsmiljö. Nedan redovisas två stycken tidigare färdig- ställda och väl genomförda projekt:

"Ålvången", Kv. Färnebofjärden, utvecklingsområde Norra Djurgårdsstaden (12.000 lägenheter), Stockholm Stad. 77 bostadsrättslägenheter och en butik. "Ett område i världsklass". NKI 65. Färdigställd jan 2014. Se även bif. bild.

"Alprosen", Kv. Alphyddan 11, Mariehäll, Stockholms Stad. 109 bostadsrättslägenheter och 3 butiker om totalt 790 kvm. "Projektat för Miljöbyggnad Guld". Inflyttning från februari 2018. Se även bifogad bild.

Kommunreferens

Emelie Grind, stadsbyggnadsdirektör
Järfälla kommun
08 580 283 93
emelle.grind@jarfalla.se

Gunnar Jensen, biträdande exploateringschef

Stockholm Stad
08 508 269 58
gunnar.jensen@stockholm.se

Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör

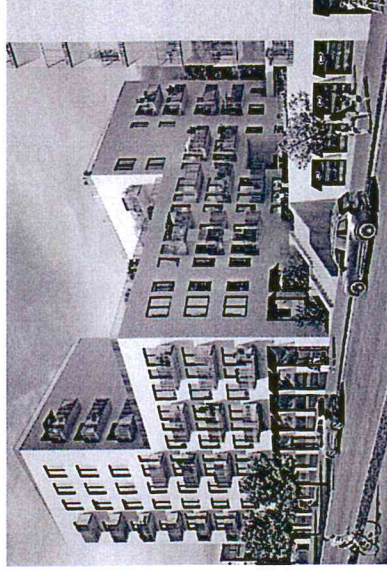
Nacka kommun
08 718 83 23
gunilla.glantz@nacka.se

Annan referens

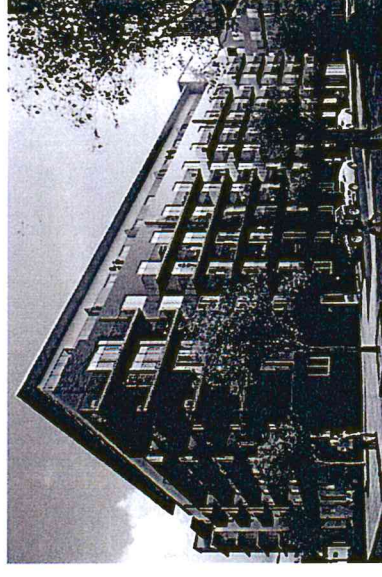
Stefan Ränk, VD för Einar Mattsson Projekt AB
08-586 263 00
stefan.rank@einarMattsson.se

Kontaktperson

Per Jutner, VD för Storstaden Stockholm Bostad AB
076-627 06 17
per.jutner@storstadenbostad.se



Alprosen, Mariehäll, Stockholm Stad, VERA Arkitekter



"Ålvången", Norra Djurgårdsstaden, Stockholm Stad, VERA Arkitekter



Vy från norra lokalgatan

Nya Gatan 3 - Marknvisningstävling

2017-02-24

STORSTADEN
BOSTAD

VERA

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL MED ÖVERLÅTELSE AV MARK

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

§ 1 GRUNDFÖRUTSÄTTNING FÖR MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för stadsbyggnad och centrala Nacka är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; av Kommunen antagen stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", antagen vision för staden i Nacka, "Nära och nyskapande", antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016-2030", antagna "Riktlinjer för hållbart byggande", antaget "Detaljplaneprogram för Centrala Nacka" och antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal". Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstått med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumenterna. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumenterna, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

§ 2 BAKGRUND

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den [datum], bilaga [x], ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat markanvisning till Bolaget inom ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga [x] ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga [x] ("**Detaljplanen**").

§ 3 SYFTE

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

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

I samband med detta avtals ingående ska Kommunen även överlåta Området till Bolaget på de villkor som framgår av bilaga [x] ("Överlåtelseavtalet"). Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen"). Den slutgiltiga köpeskillning för Området som Bolaget ska betala framgår av Överlåtelseavtalet ("Köpeskillningen"). Bolaget kommer att erlægga handpenning i samband med Överlåtelseavtalets undertecknande.

§ 5 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I samband med att Området överlåts till Bolaget enligt Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter samt att för genomförandet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut bildas.
- b) Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov och erhållit starbesked från Kommunens bygglovsenhet innan byggnationen påbörjas.
- c) Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga x, utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föranletts av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på exploateringen som Kommunen redovisat i anbudsunderlaget följas av Bolaget vid exploateringen av Området.
- d) Från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).
- e) Bolaget ska inom 2 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom 4 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse Bilaga [x], (se § 23, § 20).
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.

- g) Bolaget är införstått med att det kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt vilka förutsätter att en samverkan sker, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- h) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Köpeskillingen inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

§ 6 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte fastighetsbildning enligt § 5 a) har skett senast 3 år efter detta avtals undertecknande.

§ 7 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

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

§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Projektering och utförande

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga [x]. Kommunen ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med

Bolaget.

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

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

§ 9 MOBIL SOPSUG

Bolaget ska anlägga och svara för drift av mobil sopsug på kvartersmark inom Området.

§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltungsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [x]. Utbyggnaden på kvartersmark ska i övrigt uppfylla de krav på grönytefaktor och miljömål som tagits fram för Området, bilaga [x]. Samtliga anläggningar som Bolaget utför och samtliga byggnader som Bolaget uppför ska följa den miljökonsekvensbeskrivning/ miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [x].

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

Vid behov beställer och utför kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Fördelning av kostnader mellan Bolaget och kommunen för eventuella efterbehandlingsåtgärder ska regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

Innan bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av exploateringsenheten. Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

Kommentar till Bolaget: Gestaltungsprogrammet kan i vissa fall komma att utformas så att viteskrav kan sättas för vissa för Kommunen viktiga punkter. Detta får regleras närmare mellan parterna i samband med Markgenomförandeavtalets och Överlåtelseavtalets ingående.

§ 11 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I samband med att Området överläts kommer Bolaget att upplåta servitut i enlighet med bilaga till Överlåtelseavtalet.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har överlåtits enligt Överlåtelseavtalet, ska Bolaget upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

Kommentar: Servitutsavtal ska vara färdigskrivna och undertecknade samt utgöra bilaga till Överlåtelseavtalet. I servitutsavtalet ska det framgå en klausul som anger att avtalet gäller under förutsättning att fastighetsbildning sker.

§ 12 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Området. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Området. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med en (1) månad efter begäran om tillstyrkan från Kommunen eller annan behörig myndighet.

Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Området för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Området inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar till tidigare befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Bolaget om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Bolaget. Kommunen ska snarast informera Bolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom Området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL] meter, anordna

upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Området.

§ 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga [x].

§ 14 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga [x].

Kommentar till Bolaget: Det kan finnas behov av att avtala om att de allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas.

§ 15 SAMORDNING

Samordning med Kommunen

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Samordning inom Detaljplanen

Kommunen ska anlita, och Bolaget tillsammans med övriga byggherrar ska bekosta, en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning.

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

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

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

§ 16 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga [x].

I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 17 STOMPUNKTER

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

Kommentar till Bolaget: Stompunkterna kommer att inventeras av Kommunen innan byggnation.

§ 18 BYGGTRAFIK

Kommentar till Bolaget: Om det krävs kommer byggtrafik till och från kvartersmarken att regleras särskilt vid Markgenomförandeaftalets ingående.

§ 19 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

§ 20 KOMMUNIKATION

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta Kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploateringen och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

§ 21 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med all exploatering på kvartersmark inom Området såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten samt anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) byggsamordning, en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 15),
- c) bygglovsavgifter,
- d) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- f) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut som avses under § 5 a (se även § 11),
- g) Kostnader för anläggning och drift av mobil sopsug (se § 9),
- h) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se § 16),
- i) kostnader för nya stompunkter (se § 17), och
- j) 60 000 kronor i bidrag till "Konsten att skapa stad"
- k) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

Kommunen ska bekosta:

- a) gatukostnader,
- b) erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom blivande kvartersmark, dock inte för sådan åtgärd beställd av Bolaget
- c) flytt av befintliga ledningar och andra allmänna anläggningar
- d) övriga allmänna anläggningar

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 15) och kommunikationsmöten (se § 20).

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

§ 21 AVTAL MED NACKA VATTEN AB

Bolaget ska träffa avtal om utbyggnad av vatten och avlopp samt därmed förknippade frågor med Nacka Vatten AB.

§ 22 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

Viten används i syfte att säkerställa att området blir bebyggt inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Om startbesked inte har meddelats inom två år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med gestaltungsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska Bolaget utge vite till Kommunen med [1 % av köpeskillingen] per månad från [dess att kommunen påkallar det] till dess [att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen], dock längst under 12 månader.
4. Om Bolaget vid överlåtelse av Området eller del av Området inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Området eller del av Området ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med 15 % av den andel av köpeskillingen som det överlåtna Området utgör av total byggrätt inom Området.

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

- I. Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2

- II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3, eller
- III. Bolaget överlåter avtalet på sätt som avses i punkten 4

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

- a. omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b. myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,
- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

§ 23 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§ 24 SOCIALT BOENDE

Kommunen äger rätt att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt upp till fem (5) procent av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen ska ha rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska ha fyra veckors beslutstid från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), innan besked ska lämnas till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd inom Kommunens territorium, förutsatt att Kommunen godtar erbjudandet.

§ 25 PRAKTIK- OCH LÄRLINGSPLATSER

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen. Praktik- och lärlingsplatser ska främst erbjudas nyanlända.

§ 26 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 28 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET M.M.

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas [på annan än namn, adress, orgnr]. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtalet har skett.

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite enligt 20 §], att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Markgenomförandeavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad (”Markgenomförandeavtalet”) Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Markgenomförandeavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XXXX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala bygggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala

vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

§ 29 TVIST

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

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

Nacka den

För Nacka kommun

..... den

För *Företaget AB*

.....

.....

.....

.....

Kommentar till Bolaget: Bolaget skall först underteckna detta avtal. Kommunens kommunfullmäktige beslutar därefter om Markgenomförandeavtalet ska ingås med Bolaget. Om kommunfullmäktige godkänner att Markgenomförandeavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som har sådant ansvar genom delegation.

BILAGOR

Mellan Nacka kommun, (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV MARK

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

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till [infoga fastighetsbeteckning] ("**Fastigheten**")

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den [datum], ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra [anpassa efter Markanvisningsavtalet] inom ett område på Fastigheten som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga [1] ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas ("**Detaljplanen**").

I exploateringsavtal ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("**Exploateringsavtalet**"), har Bolaget påtagit sig att exploatera Området i enlighet med Detaljplanen och av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse på de villkor som närmare framgår av Exploateringsavtalet.

§ 2 KÖPEOBJEKT OCH ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Området enligt 1 § ovan är objektet för denna överlåtelse. På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen härmed Området till Bolaget.

§ 3 FASTIGHETSILDNING

Parterna ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Kommunen ska inom sex månader från undertecknandet av detta avtal ha ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga [2].

§ 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmäteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmäteriförrättning sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande.

§ 5 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen") sedan Bolaget erlagt Köpeskillingen till fullo enligt 7 § nedan.

§ 6 NYTTJANDE AV OMRÅDET FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

§ 7 KÖPESKILLING

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

Fjorton dagar (14) efter det att Detaljplanen vinner laga kraft ska Bolaget betala [belopp] i handpenning till Kommunen. Handpenningens storlek har bestämts på den beräkningsgrund som framgår av Markanvisningsavtalet. I samband med handpenningens erläggande upphör tidigare utställd moderbolagsborgen.

Den utestående delen av Köpeskillingen ska Bolaget betala kontakt till Kommunen på Tillträdesdagen, varefter Kommunen kommer att utfärda köpebrev.

Bolaget har i samband med Markanvisningsavtalets ingående erbjudit sig att betala priset, B ([SUMMA]) kronor per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder] inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge [infoga datum] ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

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

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

B = [SUMMA] kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder]) vid Värdetidpunkten,

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

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

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ([SUMMA]) ska räknas av mot Köpeskillingen.

Antalet ljus BTA för bostäder inom Området kommer slutligt att bestämmas när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2800 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

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

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga [3].

§ 8 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 7 ovan.

§ 9 OMRÅDETS SKICK

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Området. Bolaget har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Området. Bolaget är medveten om att Området kan vara behäftat med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området, vare sig explicit eller implicit, utöver vad som framgår av Markanvisningsavtalet, Exploateringsavtalet och detta avtal. Bolaget har härutöver inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området.

Bolaget är medveten om att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av Områdets utformning berättigar inte Bolaget rätt till avdrag på Köpeskillingen.

Allt annat ansvar som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Bolaget. Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

Det ovan stadgade innebär att Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Trots det ovanstående ansvarar emellertid Kommunen för eventuell sanering av den del av Området som framgår av bilaga [4].

§ 10 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid

- verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
 - c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal och
 - d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 11 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta servitut inom Området avseende [ANPASSAS] enligt bilaga [5] ("Servitutsavtalet").

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

§ 12 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för samtliga med detta köp förenade kostnader i samband med inskrivning och lagfart.

Kommunen ska bekosta förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt § 3.

Kostnader i samband med exploateringen av Området regleras närmare i Exploateringsavtalet.

§ 13 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen ska förvalta Området på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligen. Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller motsvarande avseende Området utan Bolagets skriftliga godkännande.

§ 14 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 15 TVIST

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

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

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För Företaget AB

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

Kommentar till Bolaget: Exploateringsavtalet beslutas av kommunfullmäktige och skrivs därefter under av kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

Bolaget ska underteckna avtalen innan stoppdagen till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU).

§ 16 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Kartskiss på vilken "Området" framgår

Bilaga 2 Ansökan om fastighetsbildning

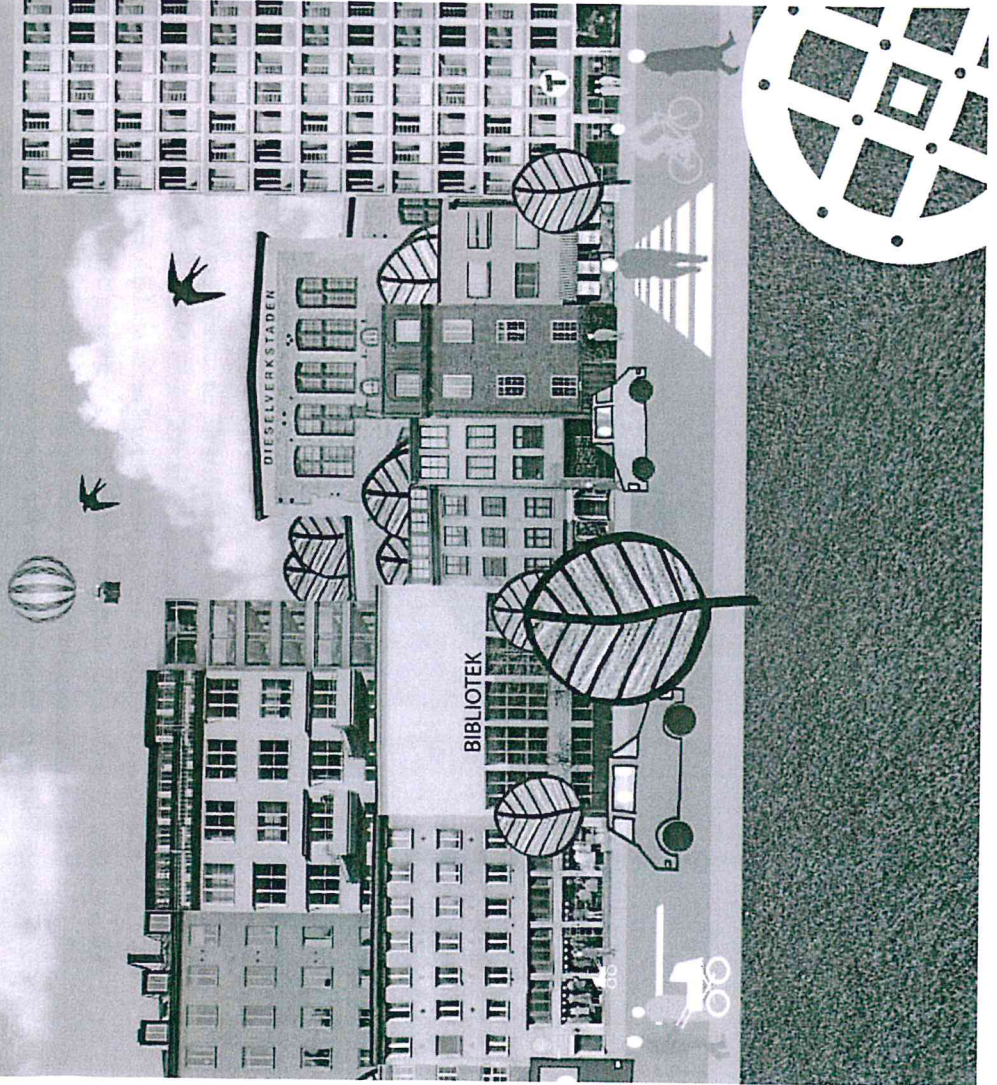
Bilaga 3 Definition av ljus BTA

Bilaga 4 Markområde inom vilken Kommunen ska stå för eventuell sanering

Bilaga 5 Servitutsavtal

FUNDAMENTA

GRUNDEN FÖR STADSBYGGGANDE I NACKA STAD



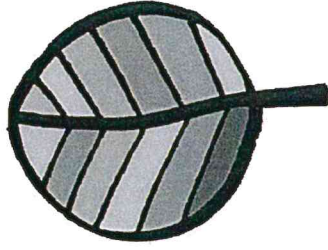
1.

FUNDAMENTA FÖR NACKA STAD

Fundamenta är grunden för vår syn på den växande staden. Med Fundamenta har vi fastställt begreppet som ska vara grundläggande för stadsbyggande i Nacka stad. Vi vill skapa fysiska förutsättningar för stadsliv. Fundamenta skall alltid styra och vägleda vår utveckling av staden. Typiskt för en stad är det offentliga rummet där alla har rätt att vistas. Typiskt för en stad är ett ständigt flöde av människor. Tillgänglighet och kommunikation är grundläggande för stadens flöden. Stadsliv är mötet mellan bofasta, verksamma och besökare. Möten som är avgörande för stadens utveckling. Det är utifrån vår historia och vår kulturmiljö som människan får ett sammanhang. Staden är en helhet.

Nacka stad har sju Fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela vår stad skall utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt.

- 🌿 SAMMANHANG
- 🌿 STADSRUM
- 🌿 STADSGATOR
- 🌿 STADSGRÖNSKA
- 🌿 KVARTERSFORMER
- 🌿 STADENS OBJEKT
- 🌿 KARAKTÄRSDRAG



Kommunstyrelsen gav år 2014 stadsarkitekten och planenheten i uppdrag att ta fram en stadsbyggnadsidé för Nacka stad som utgår från visionen för Nacka stad – nära och nyskapande. Detta har utvecklats till en stadsbyggnadsstrategi som har fått namnet Fundamenta. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Fundamenta ska vara ett underlag till varje markanvisning. Varje Fundamenta följs av ett antal frågor som ska besvaras av alla inblandade aktörer. Fundamenta är antaget av kommunstyrelsen som en stadsbyggnadsstrategi för skapandet av Nacka stad.

Styrgrupp	Arbetsgrupp
Lena Dahlstedt, stadsdirektör	Eva-Maria Persson, stadsarkitekt
Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör	Emma Färje Jones, planarkitekt
Klara Palmberg-Brorby,	Christian Rydberg, planarkitekt
stadsbyggnadsstrateg	Sven Andersson, översiktsplanerare
Andreas Totschnig, planchef	

Referensbilder

Pojéen, Lars Nilsson, Jakobsberg *Musée du Quai Branly*, Jean Nouvel & Patric Blanc, Paris. *Tower Flower* Edouard François, Paris. *Gotlandsbagen*, Anders Årfelt, Gotland. *Byzantinsk häst och blomfat*, Sivert Lindblom, Stockholm.

SAMMANHANG

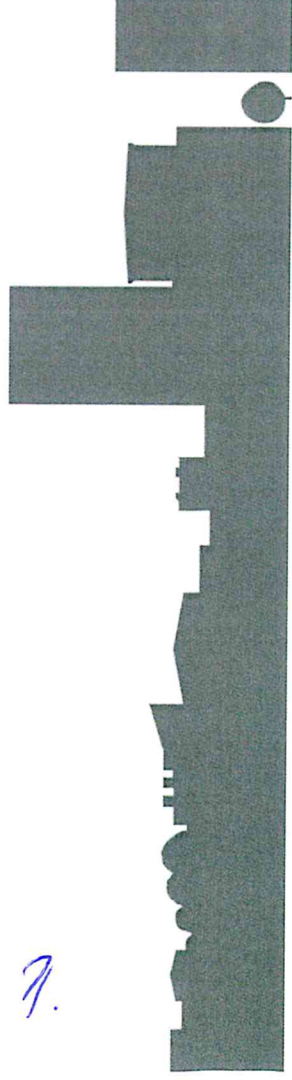
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

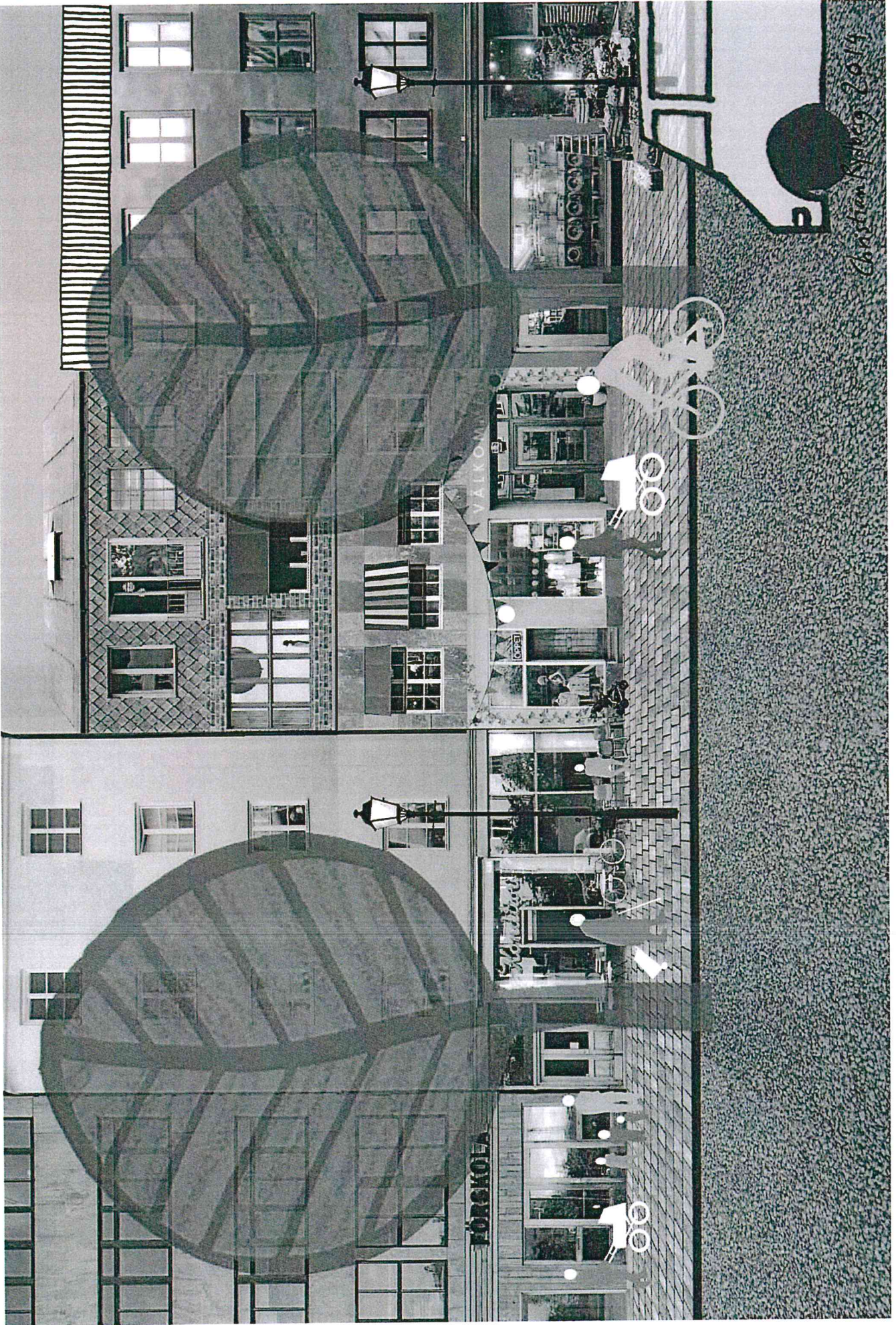
Flödet av människor och människors mötesplatser är stadens främsta kännetecken. Genom staden ska alla delar i det komplexa offentliga livet bindas samman. Stråk och knutpunkter skapar stadsrummets förutsättningar. De ska vara mångfunktionella, orienterbara, tydliga och överblickbara. Kollektivtrafikens bytesplatser ska gestaltas med stor omsorg.

Staden är en rörelseplats, en scen att betrakta och bli betraktad på. Flödet av människor ger möjlighet att se, mötas och skapa kontakt. Barnens rörelser är utgångspunkter att ta fasta på.

Hur går rörelsen? Finns det något självklart centrum? Är det ett sammanhängande nätverk? Var byter man riktning? Var är flödet störst? Vilka funktioner har knutpunkterna? Var finns barnens platser? Var kan man förväntas stanna?

7.





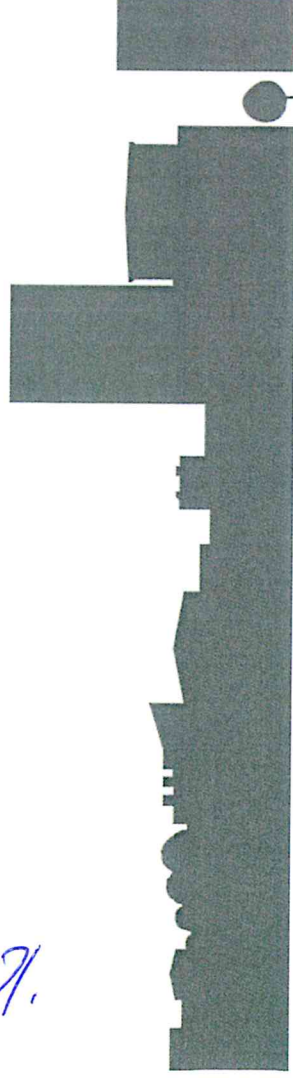
SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

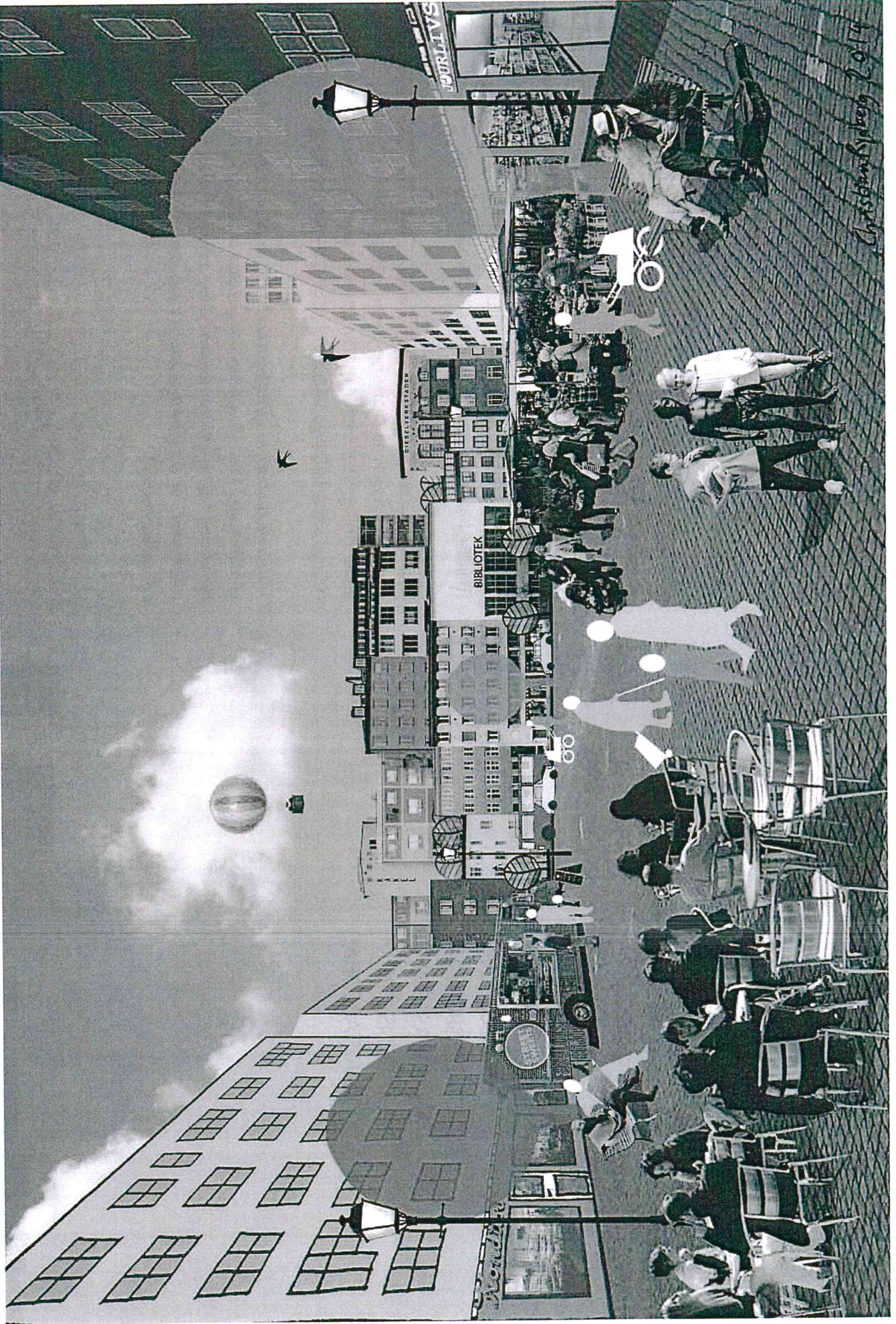
Det viktigaste stadsrummet är det offentliga rummet som präglas av öppenhet, funktion och betydelse. Där ska alla människor ges möjlighet att se varandra, mötas och interagera. Det offentliga rummets betydelse som mötes- och vistelseplats ska lyftas fram. Speciella platser ska identifieras, utvecklas eller skapas. Lekplatsen ska vara en självklar del i det offentliga rummet. Även idrottsplatser, bibliotek och kommersiella tillgängliga miljöer kan vara en del av det offentliga rummet.

Stadsrummen ska tillåtas att förändras över tid. Spontana stråk kan uppstå och all mark behöver inte ges en bestämd användning. Stora eller medvetet sparade ytor kan ge oanade möjligheter, tillfälliga verksamheter och evenemang.

Vilka är stadsdelens offentliga rum? Hur är de offentliga rummen sammanlänkade? Hur identifierar och gestaltar vi platsen? Var finns möjlighet till utblick i det offentliga rummet? Sker möten på olika platser i olika värdtyper? Är det offentliga rummet och mötesplatserna jämställda, trygga och välkomnande?

7.





STADSRUM

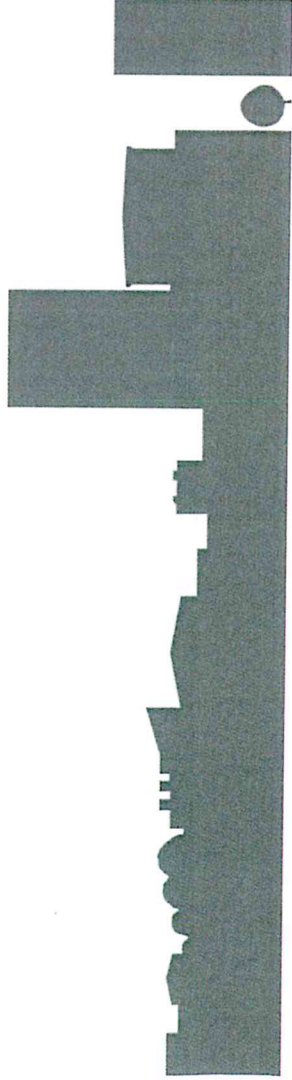
SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Gatorna utformas utifrån funktion, innehåll och trafikmängd, men gatans betydelse som offentligt rum måste också medvetandegöras, lyftas fram och gestaltas. Gatunätet präglar områdets struktur och karaktär. I nätet finns huvudgator, lokalgator, gågator och gränder. Topografin gör att trappor och enklare gångbroar kan behövas. Hur, var och om träd planteras längs gatorna och om kantparkering finns påverkar bredd och rumslighet. Trädtrader förstärker formmässigt det linjära rum som gatan utgör. Lokalgatorna utformas färdämpande och på de gåendes villkor. Pendlingscykling kan ges möjlighet utmed huvudgator. Stadsgatan är ett rum i vilket husen bildar väggar.

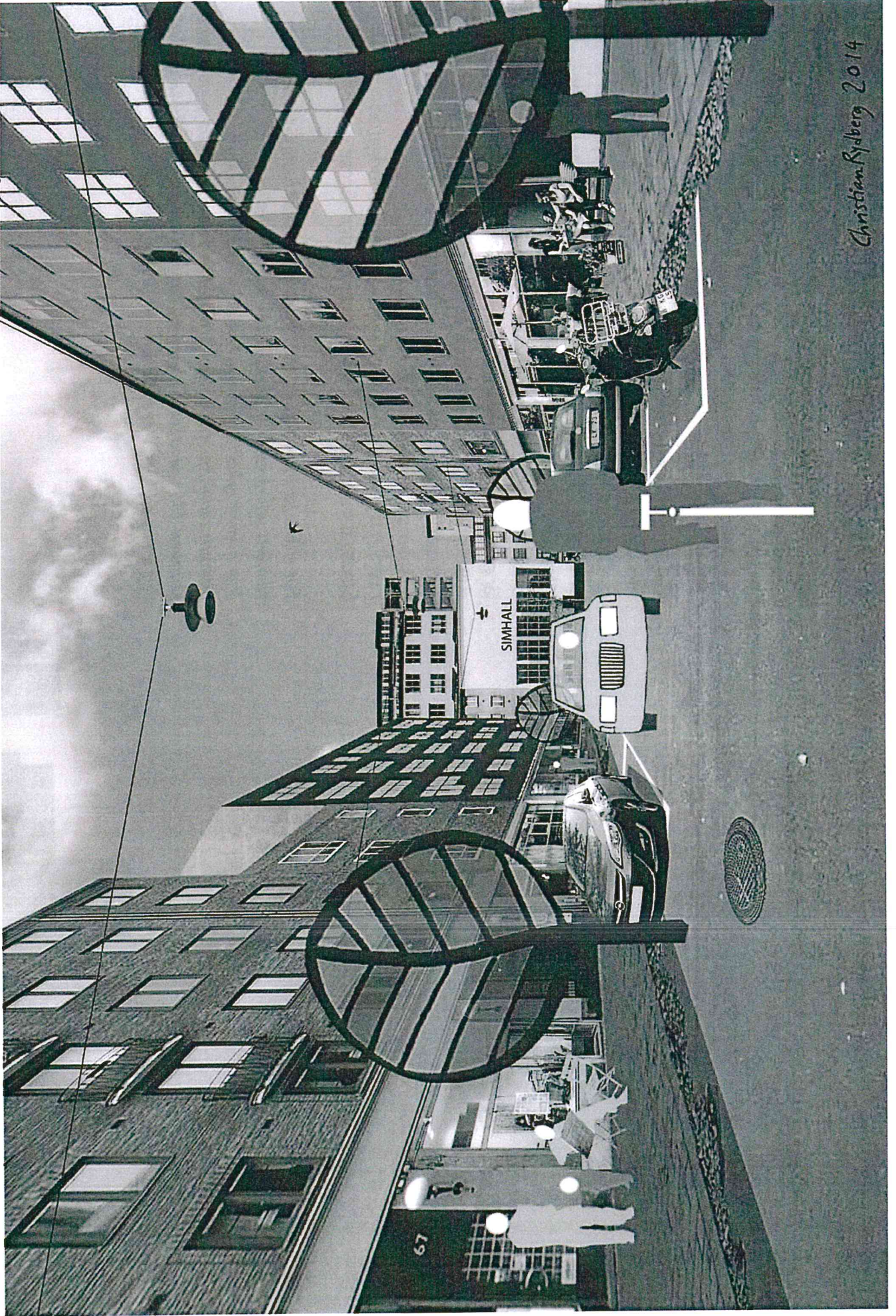
För vilken hastighet ska gatan utformas? Påverkas hastigheten av gaturummets utformning? Vilken trafikmängd är rimlig?

Var behöver cykeltrafiken eget körfält? Var kan cykel- och

biltrafik samnyttja gatan? Kan gatubreddens minskas för att ge ett intimare gaturum? Hur påverkar topografin gatans utformning? Är det en gata på de gåendes villkor? Var förväntas kollektivtrafiken gå?



Bilaga 4 - Fundamente



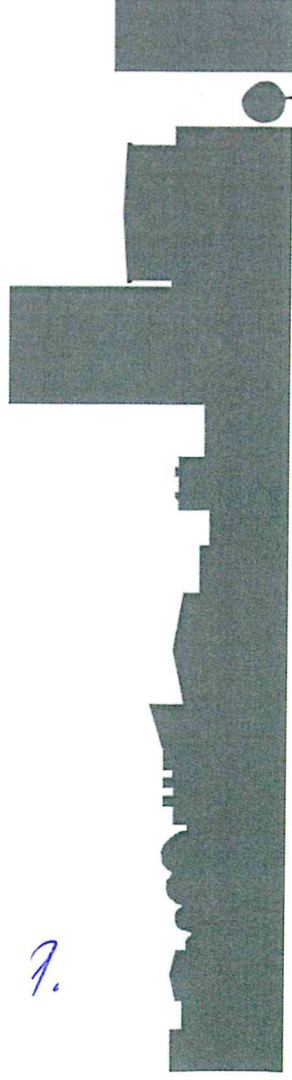
Christian Rydberg 2014

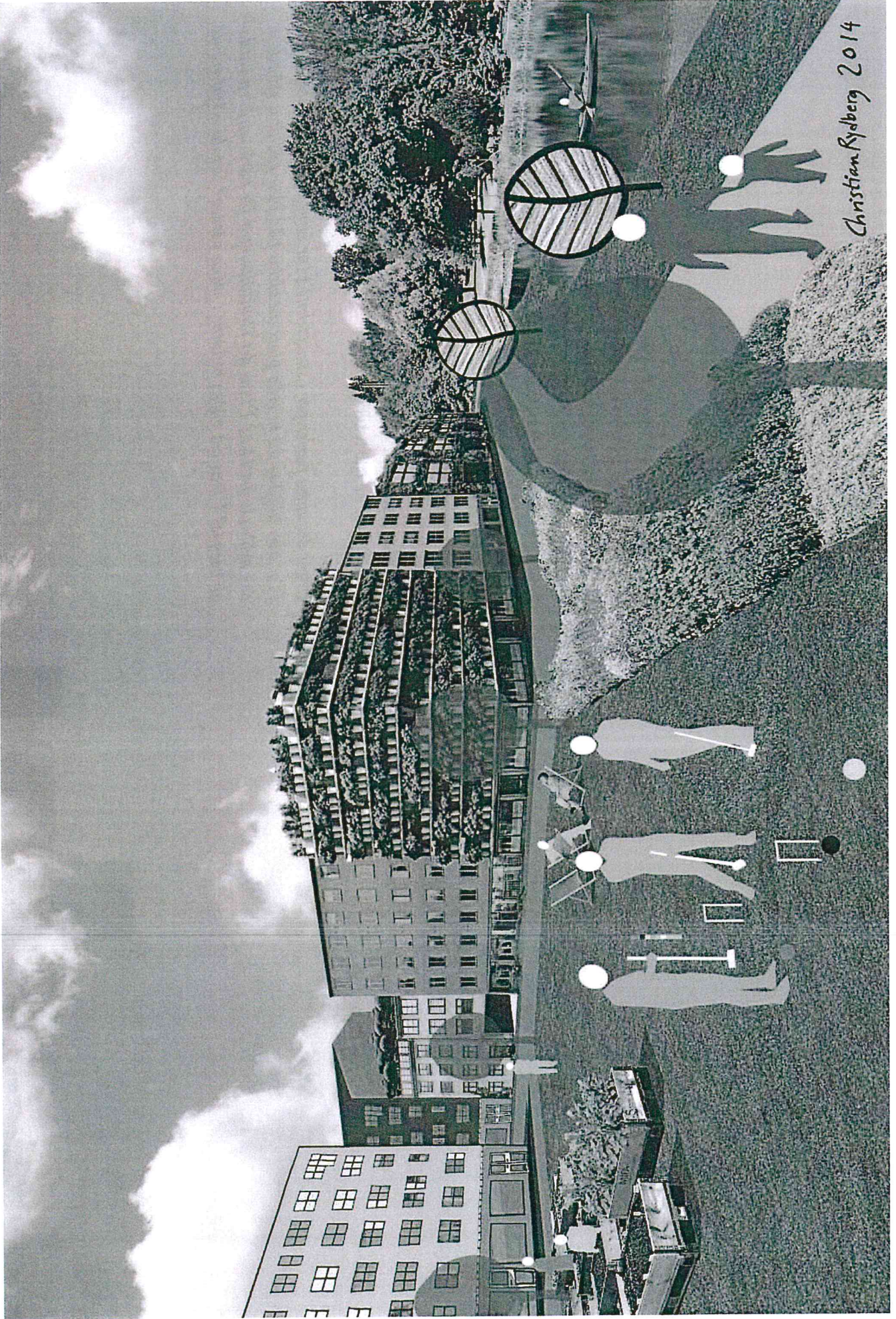
SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Större grönområden och vatten ramar in Nacka stad. Det gröna i staden ska ha en funktion och ge möjlighet att följa årstidsväxlingarna. System av parker, strandpromenader och sparad natur för rekreation ska bibehållas eller skapas.

Men grönska finns också i prydnadsparker, gårdsmiljöer, på byggnader och längs trädkantade gator. Stads gatornas alléer ger rumslighet och rörelse. Stadsgrönskans möjligheter för dagvattenhantering, skydd mot vind och hetta, stadsodling och vinterskrud ska utnyttjas. De gröna stråken ska förbindas och ge förutsättningar för biologisk mångfald. Vägen till vattnet ska vara tydlig. Det är nära till naturen.

*Finns det olika parktyper i stadsdelen? Hur hänger det gröna ihop?
Har alla tillgång till en grön plats att vistas på? Hur gestaltas grönskan
den avlödade årstiden? Finns det förutsättningar för parkområden värdade
av boende? Finns det några befintliga gröna värden? Ser du något grönt?*

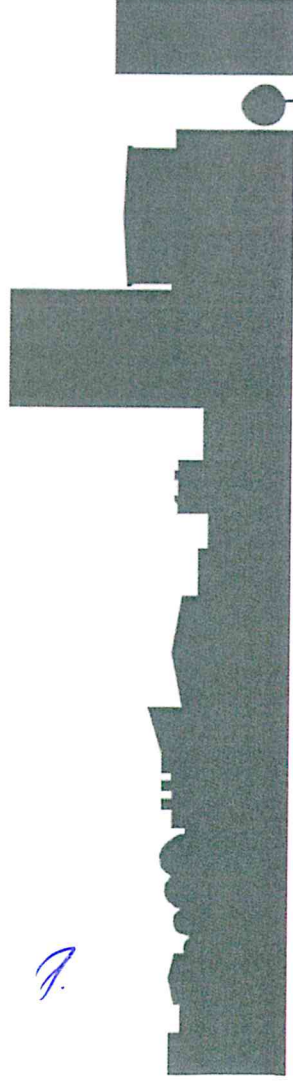


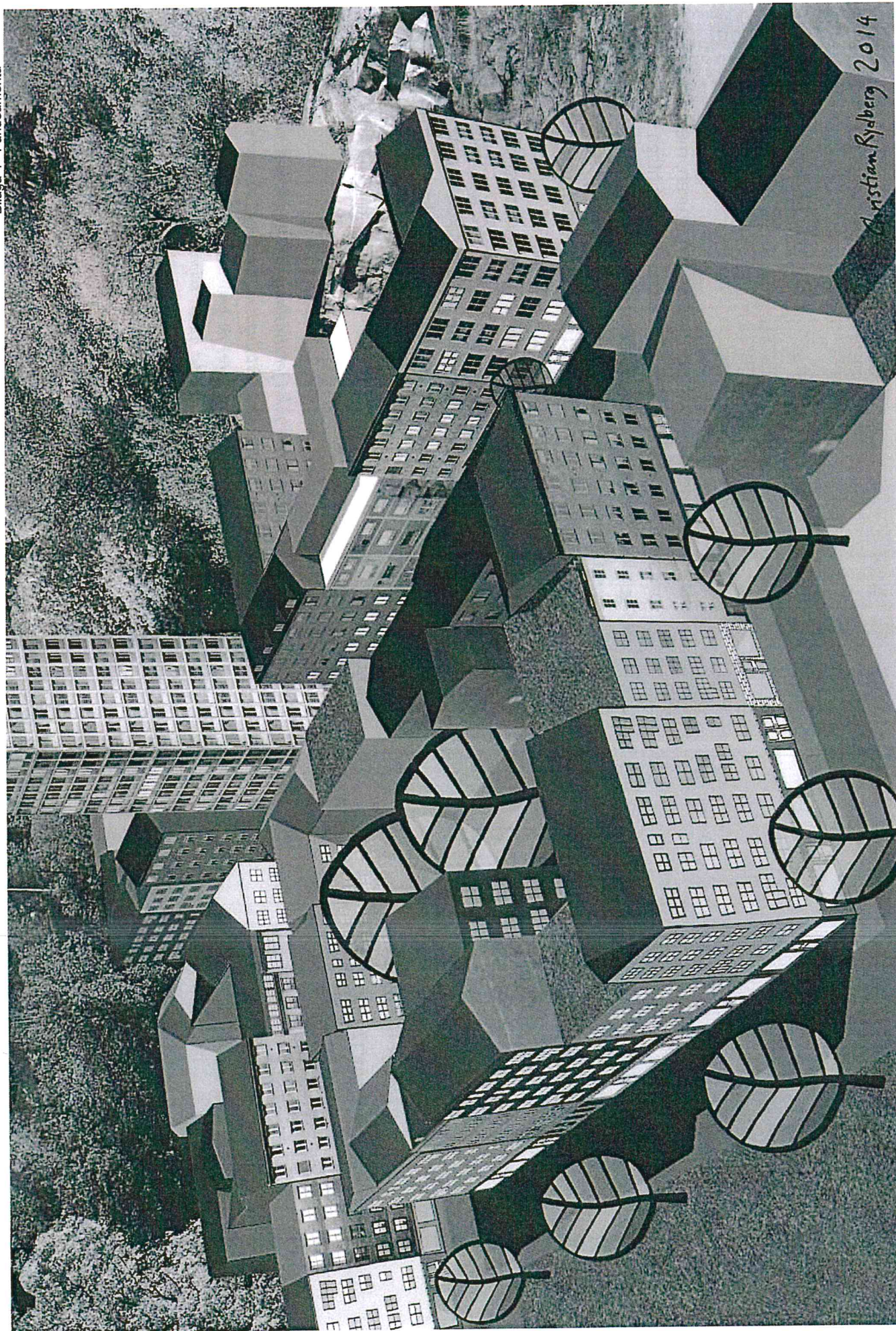


SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Kvarterstaden är utgångspunkt för strukturen, men det är platsens topografiska förutsättningar och befintliga värden som ger kvarterens mönster. Gatan präglas av en tät bebyggelsefront med synliga entréer och portar. Variation ska åstadkommas genom mindre enheter med olika hushöjder, förskjutningar och öppna kvarter. Höga hus kan finnas på särskilt lämpade platser. Vindförhållanden är viktiga vid kvartersutformningen. Bottenvåningarna ska gestaltas med omsorg och utformas utifrån gaturummets betydelse med butiker, kontor, caféer, förskolor, tvättstugor eller bostäder med direktentré. Omsorg måste ägnas åt kvarterens gårdar, speciellt vid en uppdelning mellan flera fastighetsägare. Markparkering ska undvikas.

*Ger kvartersformerna olika förutsättning för levande bottenvåningar?
Vid vilka stråk finns förutsättningarna för detta? Är entréerna mot gatan? Ska kvarteret vara öppet för genomströmning? Har några visuella öppningar möjliggjorts? Ska det finnas någon tydligt markerad del med högre hus? Är det krökta gaturummets möjligheter utnyttjade? Ges några utblickar eller siktelinjer genom stadsdelen?*

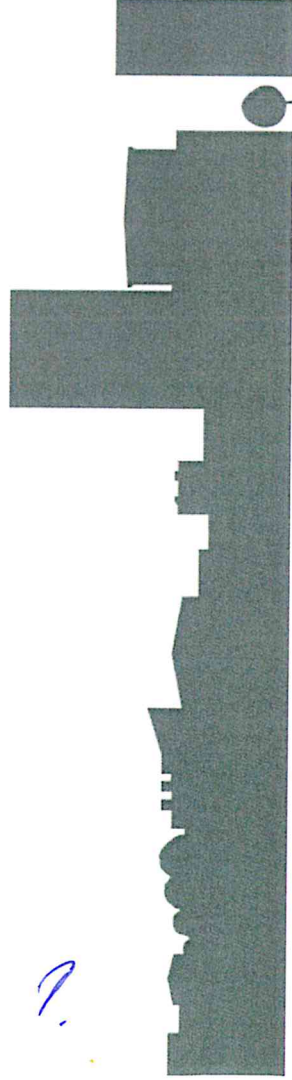


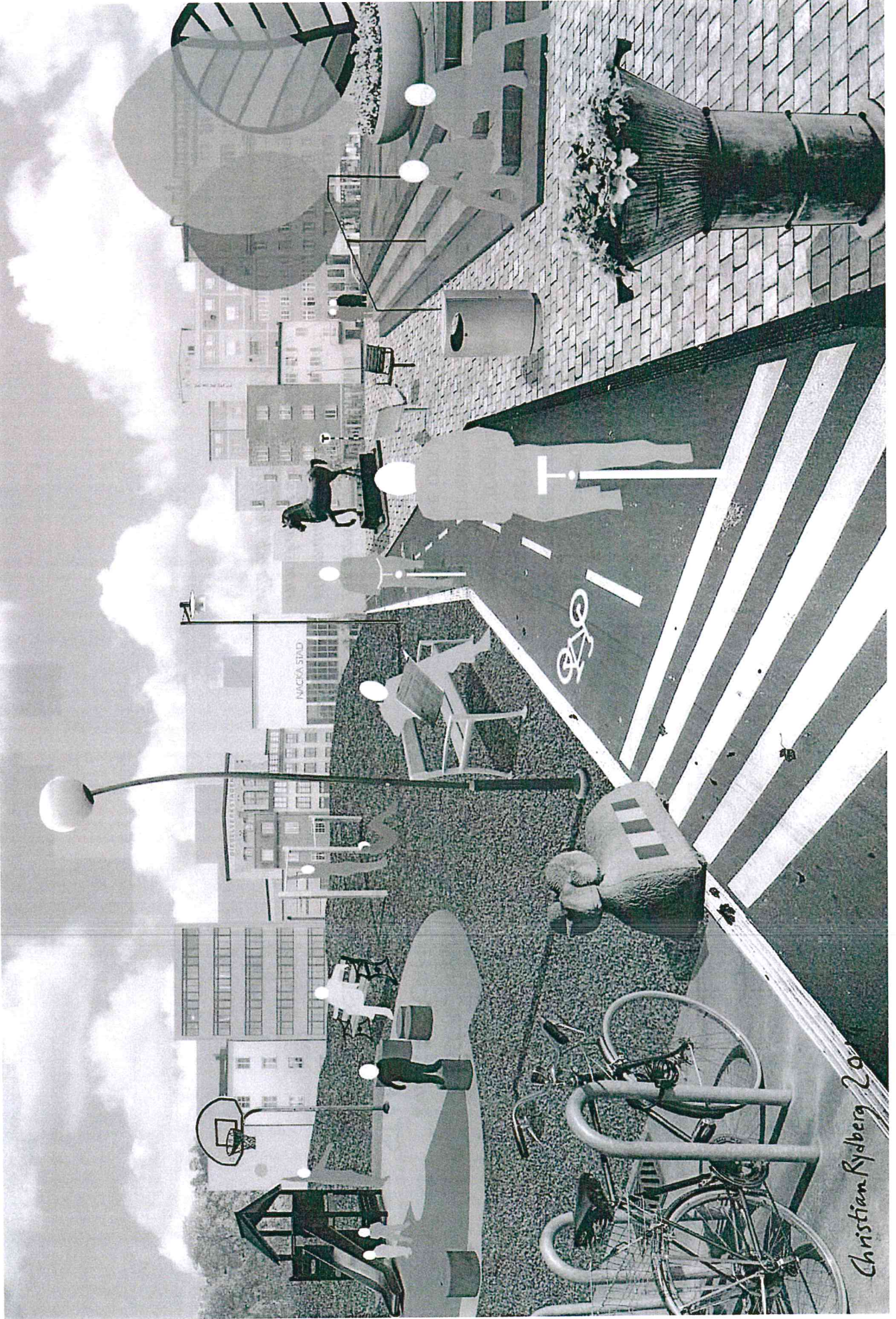


SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Storheten ligger i detaljerna. Stadens objekt visar ambitionen på mottagandet av människan. Det kan vara markbeläggning, planteringar, papperskorgar, gatluktor, cykelställ, parkbänkar, konstverk och annat. Ljussättningen har stor betydelse för trivsel och trygghet men ger också karaktär åt byggnader, objekt och växtlighet. Materialvalen är viktiga för upplevelsen av omtanke och kvalitet. Design och konstnärliga tillägg, föränderliga över tid, är väsentliga.

Är markbeläggningen, materialval och armaturer medvetet placerade och utformade? Finns det någon plats för kreativ utformning? Finns det några rum skapade av ljus? Är hänsyn tagen till mörker? Finns det möbler för vila och skönhet? Var får offentlig konst utrymme?





Christian Rydberg 2017

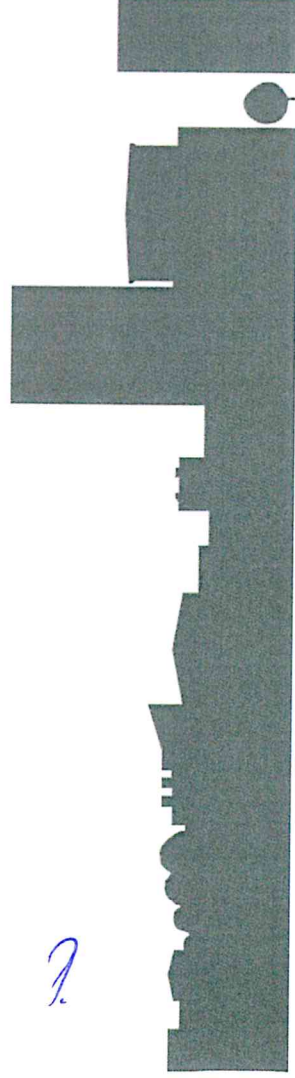
SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT

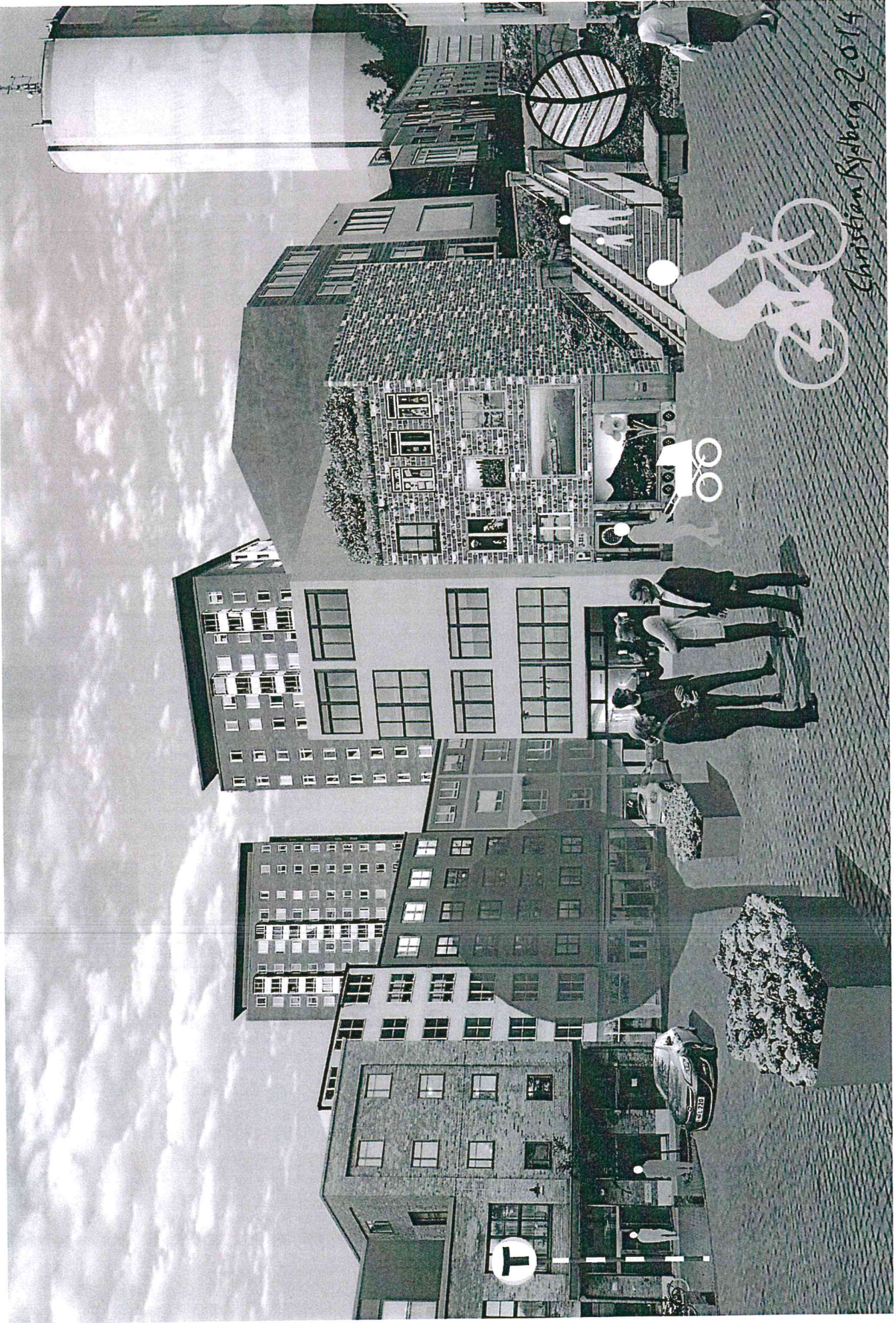
KARAKTÄRSDRAG

Stadsrummens gestaltning och stadens innehåll formar betydelsen. Stadslandskapet ska ses som en helhet. Utformningen är ömsom enhetlig, ömsom varierad. Det befintliga, det nya och tiden ger tillsammans staden karaktär. Kulturarvet ger perspektiv och identitet. Innovativa former och lösningar ska utmana och premieras i både stor och liten skala. Varje stadsdel och plats ska ha någon karaktärsgivande del, ny eller befintlig. Sammanhängande bebyggelse ska delas upp i mindre och tydliga delar. Mijjövänliga lösningar kan ges synliga uttryck. Platsens identitet och individens upplevelse och användande av den ger stadsidealerna. Barnens vistelse ger liv och oväntade rörelser.

Har karaktären identifierats? Med hjälp av vad? Tar vi vara på Nackas speciella topografi? Vilka befintliga drag och kulturmiljövården förstärker staden? Blir dessa värdefulla för den nya staden? Vad i den tillkommande bebyggelsen är karaktärsgivande? Finns det något nytt formspråk? Finns det någon energiprofil? Finns det någon speciell plats i stadsdelen? Kan gestaltungs- eller designprogram bidra?

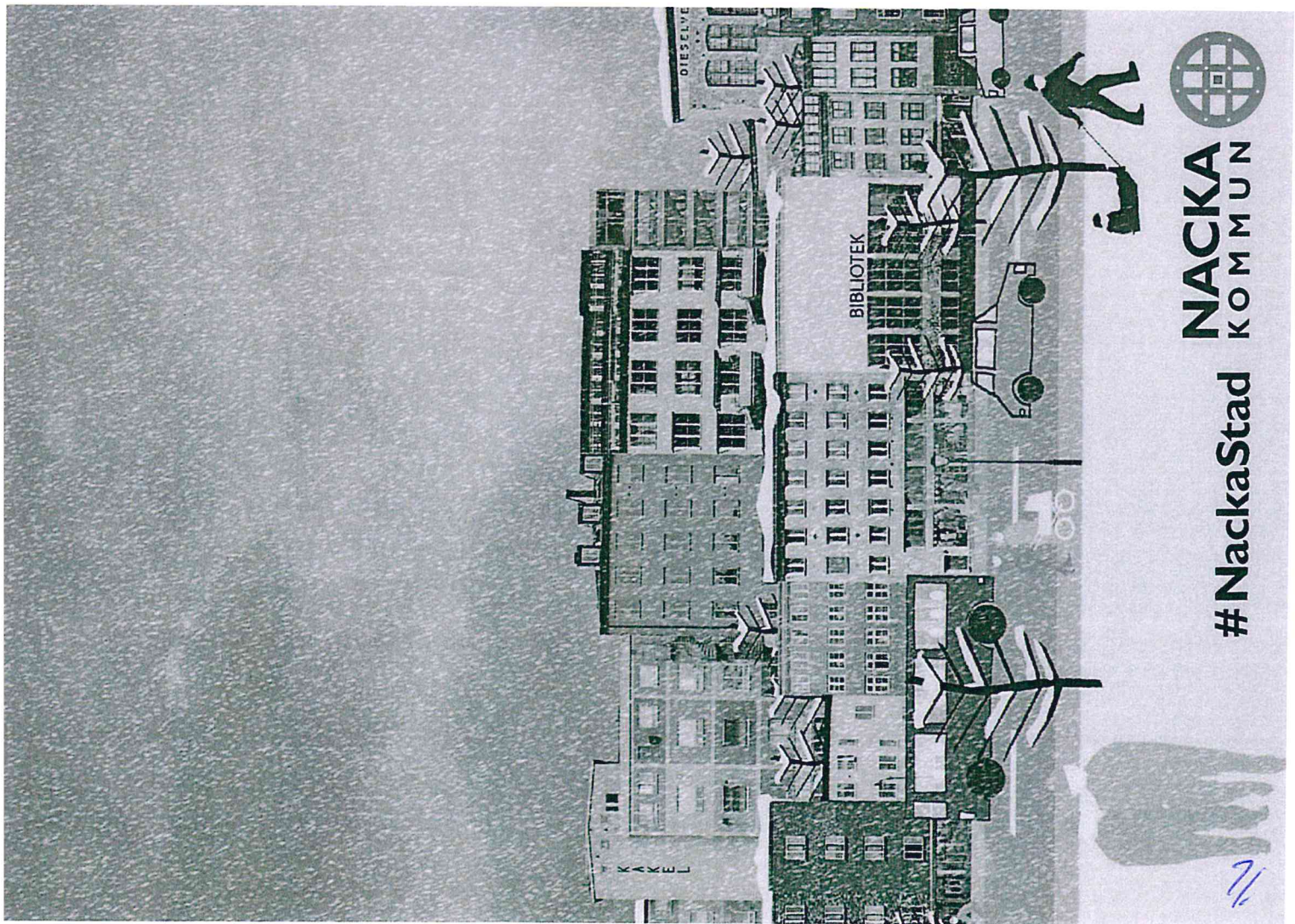
2





Christian Nyberg 2014

P



NACKA
KOMMUN

#NackaStad

7

KOORDINATSYSTEM:

PLAN SWEREF 991800
HÖJD RH2000

FÖRKLARINGAR:

- Fastighetsgräns
- Beläggningsskikt gata
- Beläggningsskikt gångbana
- Centrumlinje med långmatning
- Gatukantstöd
- Stänt

- Underjordsbehållare
- Tolkat läge entré
- Tolkat/foreslagit läge garagenfart
- Ny dagvattenbrunn

- Nytt gatuträd
- Nytt parkträd
- Skyddsvärt lov- eller berrträäd

- Ny höjd
- Beläggning höjd som utgår
- Tvarlutning på gata

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- XXX
- (XXX)
- 4.8%

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

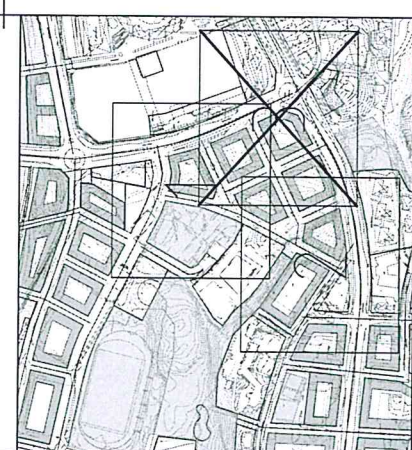
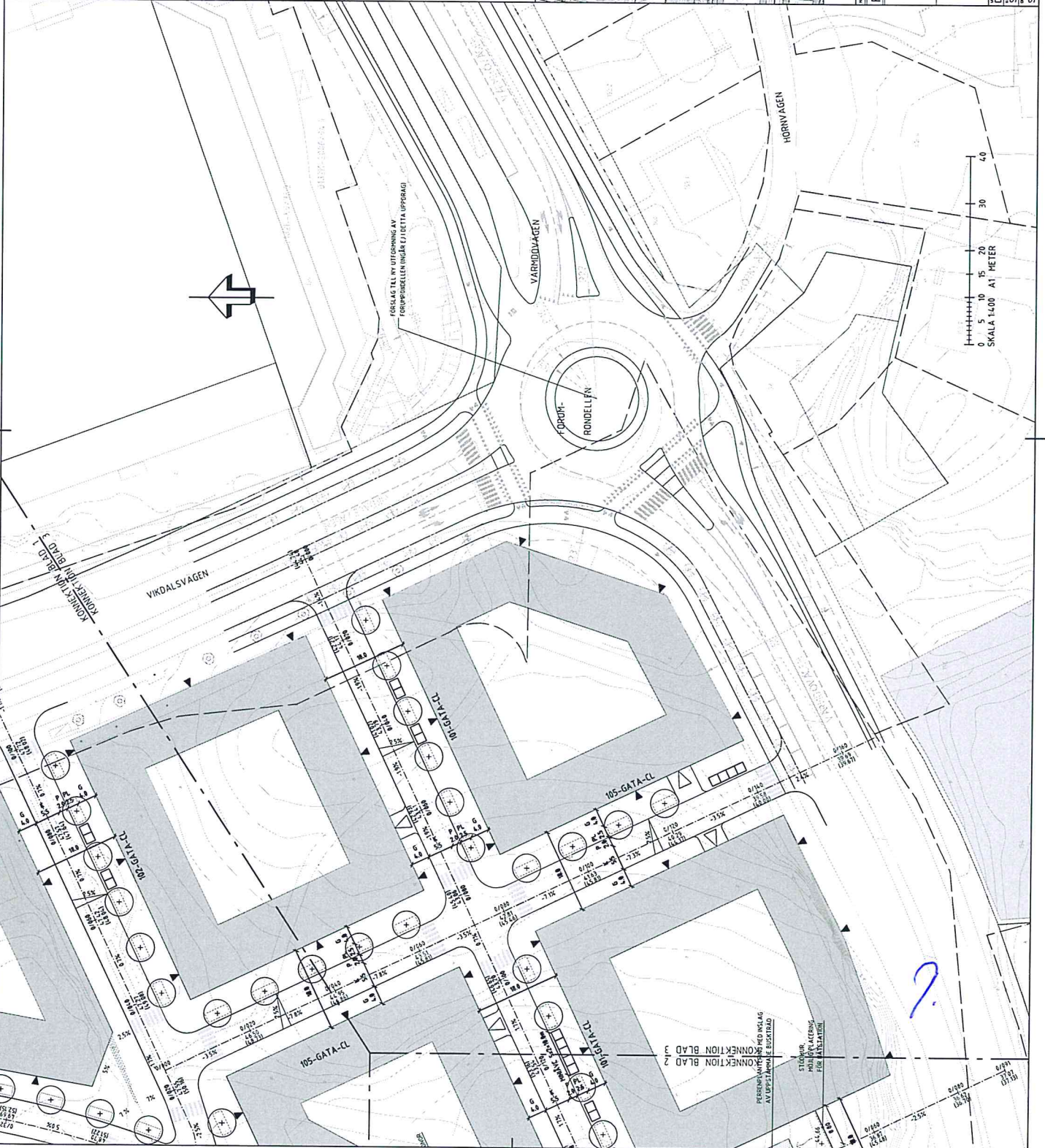
- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan

- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (Whire + AWL + Etverkskhuset)
- Några byggnader har anpassats efter galunet
- Begränsningslinje strukturplan



FÖRPROJEKTERING		Nya Gatan	
Nacka kommun		HÖJD- OCH MÄTTÄTTINGSPLAN / ILLUSTRATIONSPLAN	
SWECO		PLAN	
OBJ. ULLBERG	SEZLI	PROJEKTANTER	AT 1:400
SEZLI	SEZLI	SKALA	1:400
STOCKHOLM	2016-06-08	PROJEKT	10110203

GRÖNYTEFAKTOR Nacka stad



INLEDNING	3
Grönytefaktorn främjar ekosystemtjänster i staden ..	3
NACKA STADS GRÖNYTEFAKTOR	4
Biologisk mångfald	4
Sociala värden	4
Dagvattenhantering	4
Lokalklimat.....	4
Luftrening	5
Nackas prioritering av ekosystemtjänster	5
Ett mångfunktionellt och flexibelt verktyg	5
GRÖNYTEFAKTORNS UPPBYGGNAD	6
Ytor och kvalitéer räknas om till grönytor	6
Balansering	6
Beräkningsmallen.....	6
BILAGA A – BESKRIVNING AV YTOR OCH KVALITÉER	7
Ytor	7
Kvalitéer	9
BILAGA B – BERÄKNINGSUNDERLAG	12
Ytor	12
Grönska på mark och gårdsbjällklag	12
Grönska på byggnader	12
Busk- och trädskikt	13
Vattenytor och hårdgjorda ytor.....	14
Kvalitéer	15
Sociala värden	15
Dagvattenhantering	16
Biologisk mångfald	17
Lokalklimat.....	19
Luftrening	19
BILAGA C – BERÄKNINGSEXEMPEL	20
Alternativ 1	20
Alternativ 2	21
BILAGA D – TILLÄMPNING AV GYF	22

Sammanfattning

Nacka bygger stad! I januari 2014 träffade Nacka kommun ett avtal med staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Solna och Stockholm gällande utbyggnad av tunnelbanan till centrala Nacka. I och med avtalet har Nacka kommun åtagit sig att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön inom det geografiska område som benämns Nacka stad. Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekats som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012.

Nacka är känt för sina stora blå och gröna värden. Kommunen ligger i framkant gällande arbete med så kallade ekosystemtjänster, det vill säga de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välbefinnande. I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Kravet syftar bland annat till att uppfylla ett av kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och kan preciseras genom en så kallad grönytefaktor (GYF). Grönytefaktorn anger hur stor kvot av en fastighets yta som ska innehålla gröna värden. Målsättningen med en grönytefaktor för Nacka stad är att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat.

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. GYF ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek.

"Grönytefaktor – Nacka stad" syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst.

Stockholms stads GYF för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för GYF-modellen för Nacka stad. Modellen har anpassats utifrån Nacka kommuns förutsättningar.

I modellen utgör grönytefaktorn en kvot mellan en framräknad "grön yta" och kvarterets totala yta. Grönytor som får tillgodoräknas i modellen utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. För bostadskvarter inom Nacka stad är ambitionen en grönytefaktor på 0,6.

Inledning

Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekades som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012 ("Hållbar framtid i Nacka"). Ett viktigt steg mot planerad förtätning är det avtal som tecknades i januari 2014 om utbyggnad av tunnelbanan. Tunnelbaneavtalet tecknades mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. Den innebär bland annat att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. För Nacka kommun medför avtalet ett åtagande att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030. Nacka stad är benämningen på det geografiska område som omfattas av planerna på västra Sicklaön.

I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Kravet syftar bland annat till att uppfylla ett av kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och kan preciseras genom en så kallad grönytefaktor (GYF).

Olika varianter av grönytefaktor har tidigare även använts som planeringsverktyg i Tyskland och Norge. GYF tillämpades i Malmö redan i början av 2000-talet. Stockholms stads GYF för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för Nacka kommuns GYF-modell. På detta sätt har Nacka stads GYF delvis kunnat tillgodoräkna sig den erfarenhet som redan finns i Stockholms stad kring hur modellen fungerar i praktiken. Modellen har anpassats och omarbetats utifrån Nackas förutsättningar. Utöver dokumentet "Grönytefaktor-Nacka stad" består verktyget även av en beräkningsmall som byggherren tillhandahåller vid start av detaljplanearbetet.

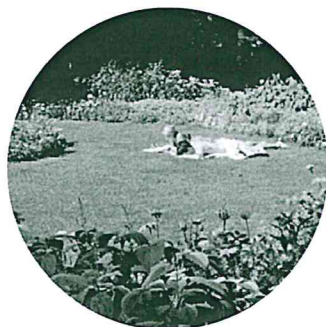
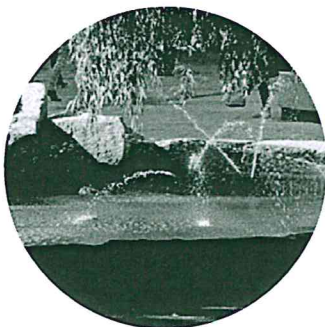
"Grönytefaktor – Nacka stad" har utformats som ett flexibelt planeringsverktyg, tänkt att fungera som stöd och inspiration för byggherrar och arkitekter. Dokumentet beskriver grönytefaktorernas principer samt hur och när verktyget tillämpas i den kommunala planeringsprocessen såväl som i byggherrens projekteringsarbete. Även frågor kring hur grönytefaktorn ska kunna vidmakthållas genom kontinuerlig skötsel tas upp.

GRÖNYTEFAKTORN FRÄMJAR EKOSYSTEMTJÄNSTER I STADEN

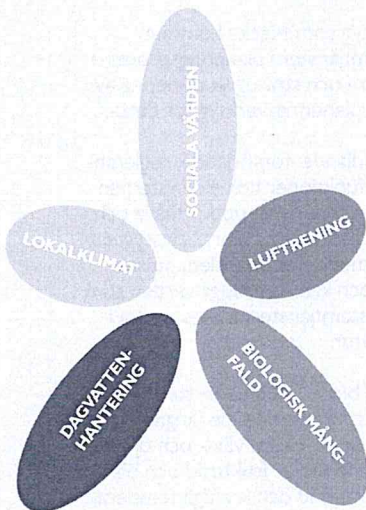
Grönytefaktorn är ett av flera verktyg som Nacka kommun tillämpar för att inkludera ekosystemtjänster i planeringsprocessen. Dagvattenstrategi, miljöprogram och strategisk planering av parker och naturområden är andra planeringsverktyg för detta.

Ekosystemtjänster kan delas in i stödjande, försörjande, reglerande och kulturella tjänster. De är de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. Exempelvis bidrar ekosystemtjänsterna med luft att andas, mat, mediciner, bränslen, pollinering, men också med immateriella och känslomässiga värden som främjar livskvalitet och hälsa. Ekosystemtjänsterna skapas ofta i samspelet mellan människor och natur.

Stadens grönska och grönområden bidrar med ekosystemtjänster. De skapar social gemenskap och välmående, de fångar upp, fördröjer och renar dagvatten, skapar ett rikare växt- och djurliv, stödjer spridningssamband och pollinering av fruktträd och bärbuskar. Stadsluften blir mer hälsosam, vind och kraftiga temperaturhöjningar dämpas. För att staden ska få en tålig grönstruktur som kan utföra en mångfald av ekosystemtjänster behövs en mosaik av parker, natur och grönska på kvartersmark.



Nacka stads grönytefaktor



Nacka stads grönytefaktor styr mot kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" genom att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat. Modellen för "Grönytefaktor – Nacka stad" har därför utformats för att premiera följande fem kategorier av ekosystemtjänster:

- Sociala värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Luftrening

NACKAS PRIORITERING AV EKOSYSTEMTJÄNSTER I NACKA STAD

Sociala värden och dagvattenhantering har bedömts vara mest betydelsefulla för kvartersmark i Nacka stad, följt av biologisk mångfald. De har prioriterats i GYF-modellen genom att antalet valbara åtgärder som presenteras i verktyget för dessa kategorier är fler. Antalet åtgärder som bidrar till ett behagligt lokalklimat och luftrening är färre. Verktyget innebär även en balansering som medför att fler åtgärder behöver väljas från kategorierna sociala värden och dagvattenhantering för att uppnå grönytefaktorn. Detta resulterar i gårdar med fler gröna växter som gynnar sociala värden och renar dagvatten.

SOCIALA VÄRDEN

I Nacka stad är det viktigt med god tillgång till rekreation och sociala mötesplatser nära bostaden. Nackas gröna miljöer bidrar med många olika ekosystemtjänster som på olika sätt har en avgörande betydelse för livskvalitet, trivsel och hälsa. Vi mår bra av att ha nära till natur och upplevelsen av det gröna i vardagen. Det kan handla om skönheten i ett gammalt träd, fågelsång, tidsperspektiv genom årstidsväxlingar, vindsus i trädkronor eller utsikt över ett grönt tak. Gröna miljöer lockar till utevistelse och samvaro. Odling skapar mötesplatser och bidrar till integration. Inte minst för de små barnens lek och

lärande är tillgång till attraktiva, trygga gröna miljöer på den bostadsnära gården viktigt. I en tätt bebyggd miljö behöver även tak, väggar och balkonger utnyttjas för grönska. Dessa olika aspekter har lyfts in i grönytefaktorn.

DAGVATTENHANTERING

God vattenkvalitet i sjöar och hav är viktigt för Nacka kommun. För att klara detta måste dagvatten som snabbt rinner av tak och hårdgjorda ytor tas om hand, renas och fördröjas både på allmän mark och inom kvartersmark. I framtiden förväntas mer och kraftigare regn vilket ytterligare ställer krav på dagvattenhanteringen. Stadens grönstuktur har här en viktig roll både vad gäller funktion och gestaltning. Det är av stor vikt att dagvattenhanteringen börjar redan där regnet faller. GYF för kvartersmark premierar den hållbara hanteringen i form av bland annat specialutformade växtbäddar, gröna tak och dammar. Dagvatten som samlas upp används för bevattning under torrare perioder.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Nackas växt- och djurliv är beroende av en sammanhängande ekologisk infrastruktur som består av större naturområden, så kallade kärnområden, sammanbundna med väl fungerande spridningszoner. De mest värdefulla delarna i den ekologiska infrastrukturen ingår i Nackas naturområden och parker. Men även bebyggda områden och kvartersmarkens gröna gårdar med träd, gröna tak och blommande växtlighet, kan utgöra viktiga beståndsdelar i den ekologiska infrastrukturen.

Biologisk mångfald, rika livsmiljöer och ekologiska samband, de så kallade stödjande ekosystemtjänsterna utgör en förutsättning för att stadens grönska ska kunna bidra med många olika ekosystemtjänster. Exempel på åtgärder som premieras i GYF-modellen och som gynnar den biologiska mångfalden är gröna tak samt gröna gårdar med träd, liksom små lågvuxna skogsbiotoper eller blommande ängsmark för fjärilar och humlor.

7.

LOKALKLIMAT

Grönytor och träd i Nacka stad har viktiga klimatreglerande funktioner både avseende vindar och temperaturutjämning. Särskilt utmed norra kusten och i höjdlägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utemiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

Fler och starkare värmeböljor innebär ökade hälsorisker, särskilt för sjuka, äldre och små barn. Det är därför viktigt att arbeta med växtlighet och vatten som på olika sätt ger skugga och svalka sommartid. Med grönska minskar risken för att stadsmiljön ger upphov till extra varma platser, så kallad lokal värmeeffekt.

Svalkande skugga från lövträd, pergolor och klätterväxter kan kompletteras med små dammar, fontäner och flerskiktad markgrönska för att sänka utetemperaturen med flera grader under värmeböljor. Även gröna tak dämpar värme och vindar.

LUFTRENING

Det är viktigt att bibehålla en god luftkvalitet när staden förtätas. Därför har ekosystemtjänsten luftrening lyfts in i GYF-modellen. Vissa växter är särskilt lämpliga att använda för att fånga upp partiklar och förbättra luftkvaliteten.

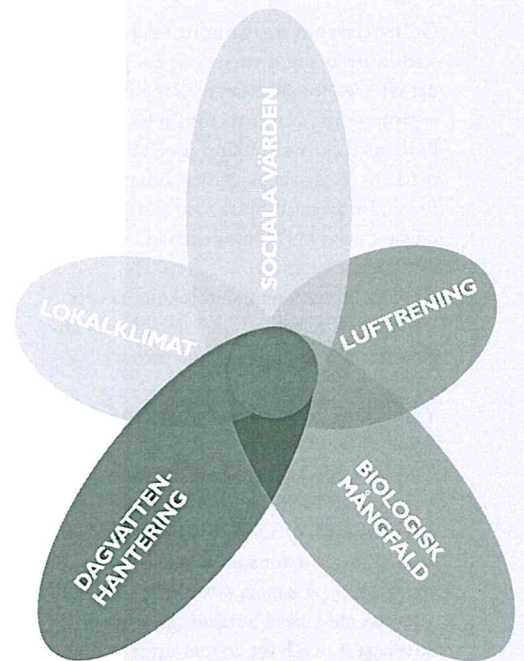
ETT MÅNGFUNKTIONELLT OCH FLEXIBELT VERKTYG

I verkligheten kommer många åtgärder att bidra till fler av ovan nämnda ekosystemtjänster samtidigt, och kan därmed vid beräkning av grönytefaktorn ge poäng inom fler av de fem kategorierna av ekosystemtjänster. Ett exempel på detta är träd och växter med attraktiva blommor och frukter som på en och samma gång lockar insekter, fjärilar och fåglar, ger upplevelsevärden för oss människor, dämpar regnvattenflöden, ger lövskugga, ett behagligt klimat, samt renar luft och vatten. Cirkeln i mitten av den fembladiga blomman där bladen överlappar

varandra symboliserar denna mångfunktionalitet.

Verktyget är flexibelt genom att byggherren har möjlighet att välja mellan olika åtgärder och lösningar för hur grönytefaktorn ska uppnås. I bilaga C presenteras två exempel på hur grönytefaktorn kan uppnås inom ett kvarter och då ge upphov till gårdar med olika karaktär.

”Grönytefaktor - Nacka stad” hanterar inte bullerskydds krav eller andra gränsvärden och miljökrav. Dock tillhandahåller modellen incitament för att inom kvarteret skapa växtlighet som indirekt även bidrar till att dämpa buller och reflektion av buller.



7.

Grönytefaktorernas uppbyggnad

Grönytefaktorn anger hur stor del av ett bostadskvarterets totala yta som är en "grönyta", det vill säga förhållandet mellan samtliga åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster och kvarterets totala yta. Åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster delas i GYF-modellen in i ytor och kvalitéer, se bilaga A.

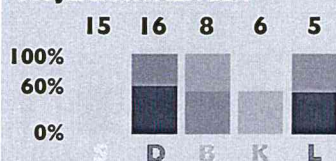
Flera exploatörer kan förekomma i ett kvarter och de behöver då samverka för att gemensamt uppnå grönytefaktorn.

YTOR OCH KVALITÉER RÄKNAS OM TILL GRÖNYTOR

Grönytor beräknas genom att ytor av grönska och vatten multipliceras med en given beräkningsfaktor. Till dessa adderas ytterligare grönytor som framräknats genom att kvalitéer på samma sätt som ytor multiplicerats med givna beräkningsfaktorer. Se bilaga A och B för en mer utförlig beskrivning av ytor och kvalitéer.

Ytor kan exempelvis utgöras av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt busk- och trädskikt. Kvalitéer skapas när åtgärder vidtas i anslutning till ytorna så att positiva effekter uppstår för sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. Det innebär att till exempel ett träd, som bidrar med många olika ekosystemtjänster, kan användas i beräkningen för flera olika kvalitéer. Ytor ger viktiga poäng kopplade till dess area (multipliceras med en bestämd beräkningsfaktor) och de är samtidigt en förutsättning för många kvalitéer.

MÖJLIGA KVALITÉER



Minst 60 % av möjliga kvalitéer inom kategorierna: Sociala värden, D Dagvattenhantering och minst 50 % av möjliga kvalitéer inom kategorierna B Biologisk mångfald, K Lokalklimat och L Luftrening ska uppnås för att balanseringen ska godkännas.

Exempelvis är djupa växtbäddar en förutsättning för trädplantering på samma sätt som busk- och trädskikt ger upplevelsevärden och plats för djurliv.

Träd och andra punktåtgärder som inte har en definierad yta har i GYF-modellen erhållit en schablonarea som framräknats utifrån dess egenskaper som exempelvis storlek och värde. Schablonarean multipliceras på samma sätt som övriga ytor med en bestämd beräkningsfaktor för att erhålla en grönyta.

BALANSERING

För att ytterligare stärka kvarterets mångfunktionalitet och garantera att kvarterets grönytefaktor uppnåts med bidrag från alla de fem kategorierna av ekosystemtjänster finns en balanseringskontroll inbyggd i GYF-modellen. Den innebär att den framräknade grönytefaktorn ska vara utförd med minst 60 % av antalet valbara kvalitéer i de mest prioriterade kategorierna:

• Sociala värden och D Dagvattenhantering, samt minst 50% av antalet valbara kvalitéer i kategorierna B Biologisk mångfald, K Lokalklimat och L Luftrening. För att nå 60 % av exempelvis Sociala värden krävs att 9 av 16 kvalitéer har bidragit med grönytepoäng till den totala summan.

BERÄKNINGSMALLEN

I praktiken erhålls grönytefaktorn genom att arean av aktuella ytor och kvalitéer förs in numeriskt i en beräkningsmall där dessa multipliceras med aktuellt antal samt respektive beräkningsfaktor. När alla värden är ifyllda sker beräkningen av grönytefaktorn automatiskt och balanseringen kan kontrolleras.

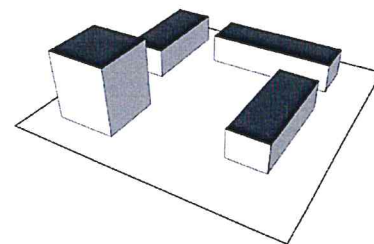
NACKA STADS GRÖNYTEFAKTOR – 0,6

Ambitionsnivån för "Grönytefaktor – Nacka stad" är satt till 0.6 i den täta kvarteretsstad som ska byggas. Ett mindre hårt exploaterat kvarter och kvarter där befintliga träd och naturpartier har kunnat sparas har ofta lättare att klara målvärdet.

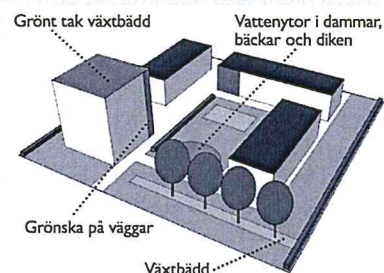
$$GYF = \frac{\text{total grönyta}}{\text{hela kvarterets yta}}$$

GRÖNYTEFAKTORN BERÄKNAS I FLERA STEG

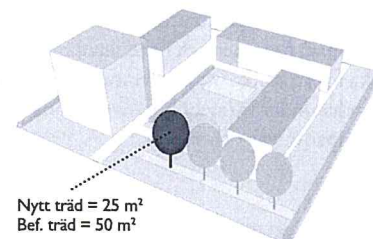
1. Grönytefaktorn utgår från hela kvarterets area.



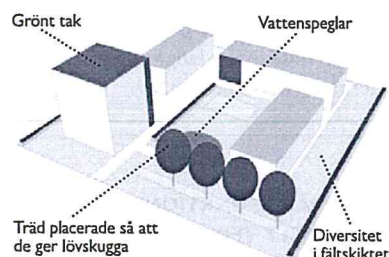
2. Nästa steg är att räkna ytornas area.



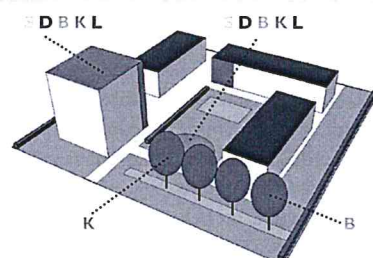
3. Träd saknar en klart definierad yta och tillskrivs därför en schablonarea i beräkningsmallen.



4. Nästa steg är att räkna kvalitéernas area. Även här finns åtgärder som ger poäng men inte har en yta och därför tillskrivs en schablonarea.



5. Balanseringen kontrolleras.



Ytor och kvalitéer

YTOR

GRÖNSKA PÅ MARK OCH BJÄLKLAG (GÅRDSBJÄLKLAG)	BERÄKNINGS- FAKTORER
Bevarad naturmark	1,5
Ej underbyggd markgrönska	1,1
Växtbädd på bjälklag > 800 mm	0,9
Växtbädd på bjälklag 600–800 mm	0,4
Växtbädd på bjälklag 200–600 mm	0,1

GRÖNSKA P� BYGGNADER	BERÄKNINGS- FAKTORER
Gröna tak > 300 mm	0,3
Gröna tak 110–300 mm	0,1
Gröna tak 50–110 mm	0,05
Grönska på väggar	0,4
Grönskande balkonger	0,3

BUSK- OCH TRÄDSKIKT	BERÄKNINGS- FAKTORER
Buskar generellt	0,2
Befintliga stora träd stamdiameter >30 cm	3,0
Befintliga �vriga träd stamdiameter 15–30 cm	1,5
Nya stora träd stamomfång >30cm	2,4
Nya mellanstora träd stamomfång 20–30 cm	1,5
Nya små träd stamomfång 16–20 cm	1,0

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR	BERÄKNINGS- FAKTORER
Vattenytor i dammar, bäckar och diken	1,0
Hårdgjorda ytor med hög genomsläpplighet – gräsarmering	0,3
Hårdgjorda ytor med hög genomsläpplighet – grus, sand med mera	0,2
Hårdgjorda ytor med viss genomsläpplighet – plattyytor med fogar	0,05
Täta ytor	0

7.

GRÖNSKA PÅ MARK OCH GÅRDSBJÄLKLAG

Bevarad naturmark och ej underbyggd markgrönska

Grönska på mark är mer tillgänglig för det lokala växt- och djurlivet än grönska på gårdsbjälklag, tak eller väggar. Växtbäddar i kontakt med naturliga jordlager innebär också bibehållande av naturlig infiltration och vattenbalans.

Befintliga stora träd och naturmarkspartier bidrar med många ekosystemtjänster och är av mycket stort värde att bevara där detta är möjligt. De kommer att utgöra små lokala "värdekärnor" för det biologiska livet inom kvarteret.

Grönska på gårdsbjälklag

På gårdsbjälklag, exempelvis med underbyggt garage, eftersträvas så djupa växtbäddar som möjligt för att ge goda förutsättningar för grönskande gårdar och lokala kretslopp.

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER

Grönska på tak

Förutsättningarna för djupa växtbäddar är generellt mindre på takkonstruktioner. Däremot kan stora ytor med gröna tak av varierande uppbyggnad på olika sätt bidra till dagvattenfördröjning, svalka, estetiska värden och – rätt utformade – få stor betydelse för pollinerande insekter och vissa fågelarter.

Gröna väggar och balkonger med växtbädd

Grönklädda väggar är för det mesta mindre tillgängliga för det lokala djurlivet än grönska på mark och gårdsbjälklag. Fåglar kan dock både födosöka och bygga bo i grenverket och blommande kläng- och klätterväxter nyttjas dessutom av pollinerande insekter. Vertikal grönska bidrar till upplevelse av grön rumslighet både på gårdar, och mot gator och torg. Grönska på fasader och murar förbättrar mikroklimat och motverkar värmestress.

BUSK- OCH TRÄDSKIKT

Artrik och flerskiktad grönska skapar mer komplexa och biologiskt intressanta ekosystem. Artrikedom bidrar även till resiliens (motståndskraft mot sjukdomar, klimatvariationer med mera). Planteringar med olika skikt av växtlighet, det vill säga ett överskikt av trädkronor, ett mellanskikt av buskar och ett örtskikt på marken, bidrar förutom till biologisk mångfald även till en variation av upplevelser, svalka vid värmeböljor och luftrening.

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas och fördröjas lokalt. Avrinning på årsbasis förväntas till stor del kunna fördröjas, renas och där det är möjligt återföras till det naturliga kretsloppet inom kvarteret. Genom att inom kvartersmark fördröja dagvatten i växtbäddar, gröna tak, fuktstråk med mera i kombination med genomtänkt höjdsättning ges även bättre förutsättningar att hantera dagvattnet vid mer extrema regn (> 10-årsregn) på allmän platsmark.

Tillskapandet av öppet, synligt vatten tillför många värden, exempelvis biologiska värden, upplevelser, förbättrat lokalklimat och premieras därför i GYF.

Hårdgjorda ytor som tillåter viss infiltration och fördröjning i sig ges en beräkningsfaktor, exempelvis markbeläggning med fogar, grus, sand. Täta ytor kan inte räknas. Att en hårdgjord yta avvattas mot en grönyta betraktas som en kvalitet och räknas under kvaliteter.



KVALITÉER

SOCIALA VÄRDEN	BERÄKNINGS-FAKTORER
Gräsytor för social aktivitet	1,2
Odlingsytor	0,05
Tak, balkonger/terrasser och växthus för odling	0,5
Gemensamma takterrasser	0,2
Synliga gröna tak	0,05
Blomsterprakt i fältskiktet	0,2
Buskar, upplevelsevärden	0,1
Buskar med ätliga bär och frukter	0,2
Träd, upplevelsevärden	0,4
Frukträd och blommande träd	0,2
Pergolor och dylikt	0,3
Habitatstärkande åtgärder, upplevelsevärden	0,2
Utsiktsplats mot grönska och vatten	0,5
Vattenspeglar	0,5
Biologiskt tillgängliga vattenytor, upplevelsevärden	1,0
Fontäner och dylikt	0,3

BIOLOGISK MÅNGFALD	BERÄKNINGS-FAKTORER
Diversitet i fältskikt	0,05
Naturligt arturval	0,5
Diversitet på gröna tunna sedumtak	1,2
Grönskande balkonger	0,2
Fjärilsrabatt	0,2
Bärande buskar	0,1
Äldre, grova träd	0,4
Karaktärsträd	0,1
Bärande träd	0,05
Holkar, bikupor med mera	0,02
Baggholkar och faunadepåer	0,3
Habitatstärkande åtgärder för särskilt utpekade arter	0,1
Biologiskt tillgängliga permanenta vattenytor	0,5
Ytvattensamlingar, fuktstråk med tillfälligt vatten	0,05
Koppling till existerande grön- och blåstruktur utanför området	0,01

DAGVATTENHANTERING	BERÄKNINGS-FAKTORER
Avvattnings av dagvatten från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, regnbäddar med mera	0,2
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor	
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 20 l/s/kvm	0,5
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 10–20 l/s/kvm	0,15
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 5–10 l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor	
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 20 l/s/kvm	0,4
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 10–20 l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 5–10 l/s/kvm	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin	
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 20 l/s/kvm avvattnad yta	0,2
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 10–20 l/s/kvm avvattnad yta	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 5–10 l/s/kvm avvattnad yta	0,02
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak	
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, minst 300 mm substrattjocklek	0,1
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, 50–300 mm substrattjocklek	0,05
Regnbäddar och skelettjordar som omhändertar dagvatten	2,0
Seriekopplade dagvattensystem	0,02
Stuprör med utkastare	0,02

LOKALKLIMAT	BERÄKNINGS-FAKTORER
Träd placerade så att de ger lövsugga	0,4
Pergolor, lövgångar som ger lövsugga	0,5
Gröna tak, flerskiktad markgrönska	0,05
Vattensamlingar för torrperioder	0,5
Uppsamling av regnvatten för bevattning	0,05
Träd som ger vindsydd	0,4

LUFTRENING	BERÄKNINGS-FAKTORER
Befintliga och nya träd	0,1
Vegetationsklädd mark	0,1
Grönska på väggar	0,05
Gröna tak	0,02
Trädarter med särskilt god luftreningskapacitet	0,3

SOCIALA VÄRDEN

Behov av gröna gårdar för vistelse, upplevelser och rekreation ska tillgodoses. Funktionen är viktig, vilket innebär att det bör finnas användbara, väl gestaltade ytor för lek, gemenskap, odling, lunch- och fikaraster med mera. Att vistas i och se gröna miljöer har positiva hälsoeffekter. Med hjälp av GYF och ett integrerat arbete med vatten och grönska kan gårdarna ges en karaktär av grön oas.

Användbarhet – funktion

För att en bostadsgård ska vara användbar krävs ytor för lek och bollspel. Dessa bör placeras så att det finns tillgång till både sol och lövskugga. Där det är möjligt, med hänsyn till slitage med mera är gräsytor att föredra framför hårdgjorda ytor.

Odling är en växande rörelse i städerna och intresset är stort. Odling skapar också aktivitet på gårdar (tak och terrasser) och kan bidra till ökad integration, gemenskap och delaktighet. Växthus kan fylla en viktig social funktion kopplad till odling.

Grönskans upplevelsevärde

Träd, buskar och örter bidrar på olika sätt till upplevelser i närmiljön. Både direkt genom estetiska upplevelser av blomning, höstfärger och årstidsväxlingar, och indirekt genom att nektarrika blommor, frukter och bär lockar fåglar, samt fjärilar och andra pollinatörer till gårdar och tak. Mer variationsrika och levande gårds- och takmiljöer är attraktiva för utevistelse, lek och lärande. Möjlighet till utsikt och utblickar över grönska och vatten är mycket uppskattat. I Nacka stad finns många platser med möjlighet till utsikt från gårdar, terrasser och tak.

Rekreativa gestaltningselement

Med hjälp av GYF premieras inslag i utemiljön som bidrar positivt till utemiljöns gestaltning och som även har betydelse för biologisk mångfald och/eller bidrar till att minska negativa klimateffekter.

DAGVATTENHANTERING

Inom Nacka stad är hantering av dagvatten en stor utmaning. Olika lösningar som för-

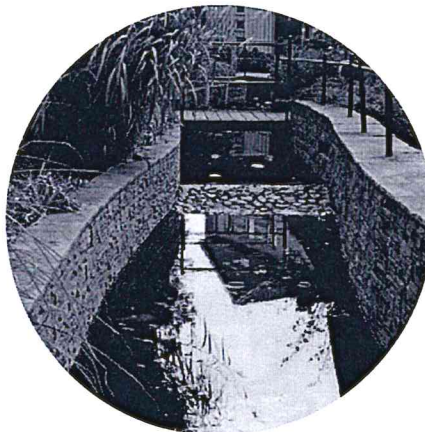
dröjer och renar dagvatten vid källan behövs på allmän platsmark och kvartersmark. Även inom kvartersmark kommer fördröjningsåtgärder behöva vidtas för att hantera upp till ett 10-års regn. Dagvatten vid mer extrema regn måste på ett säkert sätt (utan att orsaka översvämningar) kunna ledas ut från kvartersmarken för omhändertagande på allmän platsmark.

Separat dagvattenvägledning tas fram för olika områden/kvarter

Förutsättningar för vilka dagvattenlösningar som är möjliga och/eller lämpliga varierar inom olika delar av Nacka stad. Krav på dagvattenhanteringen för kvartersmark beskrivs i en separat dagvattenutredning som tas fram för respektive detaljplan. GYF utgör ett komplement till denna.

Dagvatten som resurs

Dagvattnet ska ses som en resurs i gestaltningen och användas för att skapa sociala och biologiska värden. Naturlig dagvattenhantering eftersträvas där dagvatten leds ut på vegetationsytor och till växtbäddar, dammar, diken, regnbäddar med mera och på så sätt bidrar till det lokala kretsloppet i mark och växtlighet. Öppen dagvattenhantering kan även utgöra en viktig rekreativ funktion. Med en öppen dagvattenhantering i diken, fuktstråk och dammar gynnas även det lokala djurlivet. Fördröjt och magasinerat vatten som tillförs växtligheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.



SAMMANKOPPLADE SYSTEM (DAGVATTEN)

Sammankopplade system

Öppna naturliga dagvattenlösningar och dagvattenlösningar utformade som seriekopplade system premieras i GYF.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Syftet med kvalitéer för biologisk mångfald är i första hand att förstärka de gröna spridningsstråken i Nacka stad. Grönskande kvarter eftersträvas, ny grönska bör vara varierad, helst uppbyggd av flera växtskikt. Befintlig naturmark och befintliga träd har särskilt stora värden för biologisk mångfald, både inom och utanför kvarteret.

Ekskog och äldre tallskog utgör karaktärshabitat i Nacka stad

I Nacka stad är ekskog och äldre tallskog karaktärshabitat (habitat = livsmiljö). Spridnings samband för eklevande arter och tallskogarter bör upprätthållas i möjligaste mån. Där det är möjligt bör befintliga träd och naturmark bevaras och ny grönska bör stärka dessa samband, se nedan.

Bevara äldre grova träd

Äldre grova träd har stor betydelse för biologisk mångfald, rekreation, lokalklimat och luftrening. Ju äldre träden är, desto större betydelse har de i regel som livsmiljö för olika insekter, svampar, lavar, fåglar med mera. I synnerhet äldre ekar och andra ädelträd (ask, bok, lönn, lind) samt tallar är värdefulla att bevara.

Skapa ny natur

Ny växtlighet bör generellt anläggas så att potentiella livsmiljöer för småfåglar, pollinerande insekter, fladdermöss med mera tillskapas. I projekt som ligger inom eksamband används karaktärsträdet ek. I alla projekt kan kulturlandskapets växter användas och mer generella biologiska gestaltningselement, som till exempel fågelholkar.

Öppen dagvattenhantering gynnar lokalt växt- och djurliv

Biologiskt tillgängligt vatten i dammar samt fuktstråk som håller vatten under längre perioder är alltid mycket värdefullt och

gynnar det lokala växt- och djurlivet. Många insekter och fåglar trivs i och i anslutning till vatten. Även gårds- och takmiljöer där dagvatten tillförs växtlighet och regnbäddar gynnar växtlighet och ekosystem. Fördröjt och magasinerat vatten som tillförs växtligheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.

LOKALKLIMAT

Temperaturutjämning och svalka

Klimatförändringarna innebär bland annat risk för fler och mer långvariga värmeböljor sommartid. Därmed ökar behovet av skuggande växtlighet och svalka. Vegetationsklädda ytor bidrar till temperaturutjämning och sänker både strålnings- och lufttemperaturen sommartid. En yta med örter, buskar och träd ger större effekt än en öppen gräsyta.

Vattenytor bidrar också till temperaturutjämning och sänker lufttemperaturen sommartid. Genom att samla upp dagvatten när det regnar och leda ut det i dammar och diken under torrperioder kan dagvattnet också få en utjämnande effekt på lokalklimatet. Även uppsamling i magasin och dammar för senare användning till bevattning under torrperioder premieras i GYF.

Vind

Delar av Nacka stad är vindutsatta. Särskilt utmed norra kusten och i höjdlägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utemiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

LUFTRENING

Partikelhalter i luften som vi kan andas in mäts efter partikelstorlek där partiklar mindre än PM 2,5 kallas fina partiklar. Långtidsexponering av partiklar är en av de luftföroreningar som orsakar störst hälsoproblem i svenska städer och leder till förkortad livslängd kopplat till hjärt- kärl- och lungsjukdomar. Fina partiklar (PM 2,5 och nedåt) kommer i högre grad från förbränningsprocesser från fordons- trafik och energiproduktion och innehåller många cancerframkallande ämnen. I Sverige anses vi ha uppnått kraven för en "acceptabel exponeringsnivå" (Naturvårdsverket, 2014) av fina partiklar.

Växter som partikelfångare

Växter kan användas för infångning av luftförorenande partiklar. Bladens morfologi (form och struktur) är av avgörande betydelse för växtens infångningskapacitet. Arter med räfflade, håriga bladytor har bäst och snabbast infångningshastighet, och en klabbig bladyta förstärker förmågan att hålla kvar partiklarna. Detta gäller särskilt för fina partiklar. Barrträd uppges ha sämre partikelinfångande egenskaper. De fungerar dock för större partiklar än PM 2,5. Flerskiktad grönska ger god partikelupptagning. Även gröna väggar kan bidra som partikelfångare.

Bra infångare av mindre partiklar:

- Björk (*Betula pendula*)
- Bok (*Fagus sylvatica*)
- Lind (*Tilia platyphyllos*)
- Rubusarter (rosenhallon, björnbär, hallon, rosenrips med flera)

Växter har olika tålighet mot föroreningar vilket måste beaktas vid val av växter i mer förorenad miljö.

FLER EKOSYSTEMTJÄNSTER

Kvartersmark med grönytefaktor bidrar med ytterligare ekosystemtjänster utöver de som inarbetats i Nackas GYF:

- Blommande växter gynnar **pollinering**.
- Grönska och mjuka ytor kan **reducera buller** och vattenljud och
- Lövsus bidrar till bättre ljudmiljö.
- Växter binder **koldioxid**.
- Löv bidrar till **jordmänsbildning**.
- Växtbäddar och växtlighet **upprätthåller** vattnets och näringsämnenas kretslopp.



Beräkningsunderlag

YTOR

GRÖNSKA PÅ MARK OCH GÅRDSBJÄLKLAG

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Naturmark och grönska på marken (ej underbyggd mark)	Bevarad naturmark	1,5	Naturmark med naturligt fältskikt och bevarade träd. Träd ska ges förutsättningar att överleva på sikt. Naturmark som ska bevaras ska skyddas under byggtiden.
	Ej underbyggd ny markgrönska	1,1	Ny markgrönska ska ha fullgoda förutsättningar för växtbäddens dränering, rötternas penetrering etc. En nyanlagd växtbädd ska vara minst 800 mm djup. Anläggningen ska vara anpassad till omgivande biotop och får inte skära av eller försvåra kontakten mellan växtbädd och underliggande jord så att växtlighetens eller biotopens långsiktiga utveckling äventyras. Det regnvatten som faller direkt på ytan ska kunna infiltrera och perkolera till grundvattnet. Om ny växtbädd inte kan utformas på ett acceptabelt sätt ska ytan istället räknas som grönska på bjällklag.

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Växtbäddar på gårdsbjällklag Utgörs av gröna ytor på underbyggd gård, terrass eller liknande som kan bära djupa jordmassor. Faktorn bestäms av växtbäddens tjocklek – ju tjockare desto bättre förutsättningar för en hållbar och varierad vegetation, möjlighet för rening och fördröjande av dagvatten, samt klimatutjämnande funktion. Till växtbäddsdjupet räknas både växtjord och mineraljord. Material för dränering och isolering räknas inte in i växtbädden, inte heller material under rotspärren. Även regnbäddar uppbyggda för att fördröja dagvatten får räknas.	Växtbädd på bjällklag > 800 mm djup	0,9	Se inledande text. Observera att det krävs minst 800 mm växtbädd för att få räkna träd.
	Växtbädd på bjällklag 600–800 mm djup	0,4	Se inledande text. Med detta växtbäddsdjup får endast buskträd och mindre prydnadsträd träd räknas.
	Växtbädd på bjällklag 200–600 mm djup	0,1	Se inledande text. Observera att det krävs minst 800 mm växtbädd för att få räkna träd. Med detta växtbäddsdjup får träd inte räknas.

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Gröna tak med växtbädd Växtbädd anlägs på taket till byggnader, takterrasser på hus etcetera. Växtbäddar används som ytskikt på tak istället för eller som komplement till plåttak, takpannor eller andra ytskikt. Beräkningsfaktorn är bestämd utifrån förutsättningarna för växtbädden – ju djupare växtbädd desto bättre förutsättningar för en varierad vegetation. Till växtbäddsdjupet räknas endast växt- och mineraljord och annat växtsubstrat. Överbyggnader under rotspärren av till exempel gummiduk, isoleringsmaterial och liknande får således inte räknas in i växtbäddstjockleken. Dräneringsskikt får ingå i växtbädden om det inte avgränsas av rotspärren. Taken räknas med verkligt antal kvadratmeter takgrönska (inte med yta enligt takens projektion på marken).	Grönt tak > 300 mm djup växtbädd	0,3	Vid detta växtbäddsdjup kan även buskar räknas. Om växtbädden är mer än 800 mm se trädskikt nedan. Observera skötsel och säkerhetsrisker.
	Grönt tak 110–300 mm djup växtbädd	0,1	I intervallet 110–180 är det särskilt lämpligt att anlägga mer variationsrika tak med sedum, örter och gräs. Dessa tak kan med fördel ges en något varierad topografi. Observera skötsel och säkerhetsrisker.
	Grönt tak 50–110 mm djup växtbädd	0,05	Tunn växtbädd med torktålig växtlighet, oftast bestående av Sedumarter och mossa, men i vissa fall gräs. Observera skötsel och säkerhetsrisker.

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Gröna väggar och balkonger med växtbädd Vegetationen på gröna väggar, det vill säga vertikalt fältskikt, består av kläng- och klättrväxter med eller utan stöd, jordfickor med växter, pergolor och murar med växtlighet. Även balkonger med grönska kan räknas in här, om de ger förutsättningar för vertikal grönska.	Grönska på väggar	0,4	Ytan räknas för den del av väggen upp till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 5 år kan förväntas bli täckt av grönska. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt förväntas täcka ytor med den bredd som de planterade växterna upptar, exklusive fönsterytor. Hur stor yta som kan förväntas vara täckt efter 5 år är artberoende. Grönska på väggar ska redovisas med skiss av den vertikala ytan och förväntad täckning efter 5 år.
	Grönskande balkonger	0,3	Även på balkonger kan växtbäddar skapas med förutsättningar för väggäckande vegetation som bidrar till lövsvalka (klimatanpassning) och odlingsglädje (rekreativ funktion). Ytan räknas för det antal kvm som växtbädden upptar. Växtbädden ska vara minst 500 mm djup. Växtbädd på 200 mm kan godkännas om jordyta finns under hela balkongen. Kvalitéer kan därefter ges för den väggyta som klängväxter förväntas uppta eller för odlingsyta (se vidare under Kvalitéer).

BUSK- OCH TRÄDSKIKT

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Buskskikt	Buskar generellt	0,2	Gäller för alla buskarter. Planteringsytor med buskar får räknas på mark såväl som på bjälklag/tak. För bjälklag/tak måste dock växtbäddens tjocklek och uppbyggnad ha förutsättningar för att långsiktigt bära buskarna och ge dem god utveckling. Ytan räknas för det antal kvm som buskytan upptar. Solitära buskar (= buskar som står ensamma samt blir högre än 2,5 m) räknas för en yta av 4 kvm.

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Trädskikt Befintliga och nyplanterade träd. För nyplanterade träd måste växtbädden ha en tjocklek och uppbyggnad som skapar förutsättningar för att långsiktigt bära träden och ge dem god utveckling, detta gäller både på mark och bjälklag. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup. För mindre trädarter, buskträd och prydnadsträd räcker 600 mm. I beräkningsmallen räknas träden automatiskt om till ytor, med givna schablonare om 25 kvm per nytt träd och 50 kvm per befintligt träd.	Befintliga stora träd stamdiameter >30 cm (Schablonarea 50 kvm x antalet)	3,0	Träd med stamdiameter >30 cm räknas. Gäller alla trädarter. Gamla tallar, ek och andra ädellövträd är särskilt värdefulla att bevara.
	Befintliga övriga träd stamdiameter 15–30 cm (Schablonarea 50 kvm x antalet)	1,5	Träd med stamdiameter 15–30 cm räknas. Gäller alla trädarter. Gamla tallar, ek och andra ädellövträd är särskilt värdefulla att bevara.
	Nya stora träd stamomfång >30 cm (Schablonarea 25 kvm x antalet)	2,4	Träd med stamomfång >30 cm räknas. Gäller alla trädarter; dock är ädellövträd och bärande träd att föredra från biologisk synpunkt. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup.
	Nya mellanstora träd stamomfång 20–30 cm (Schablonarea 25 kvm x antalet)	1,5	Träd med stamomfång 20–30 cm räknas. Gäller alla trädarter; dock är ädellövträd och bärande träd att föredra från biologisk synpunkt. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup.
	Nya små träd stamomfång 16–20 cm (Schablonarea 25 kvm x antalet)	1,0	Träd med stamomfång 16–20 cm räknas. Gäller alla trädarter; dock är ädellövträd och bärande träd att föredra ur biologisk synpunkt. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup.

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR

	YTOR	BERÄKNINGS- FAKTOR	KOMMENTAR
Vattenytor och markytor med dagvattenfunktion	Vattenytor i dammar, bäckar, diken och fuktstråk	1,0	Avser dammar m.m. som håller vatten under större delen av året (även under torrtider). Permanent vatten minst 6 månader/år.
	Hårdgjorda ytor med god genomsläpplighet – gräsarmeringsytor med stor porvolym i ytan	0,3	Gräs med armering av metall, plast, betong eller annat material med hög genomsläpplighet för dagvatten. Minst 50 % hålrum krävs i gräsarmeringsytan. Växtjord och överbyggnad ska vara genomsläpplig och dränerad.
	Hårdgjorda ytor med medelgod genomsläpplighet – grus, sandytor, konstgräs och genomsläppliga gummiytor	0,2	Grus, singel, sand, öppen asfalt, konstgräs, genomsläppliga gummiytor, gräsarmering i betong, natursten samt andra ytor med medelgod genomsläpplighet för dagvatten. Minst 30 % hålrum i ytan krävs. Växtjord och överbyggnad ska vara genomsläpplig och dränerad.
	Hårdgjorda ytor låg genomsläpplighet i yttskiktet – gatstens- och betongstensbeläggningar med fogar	0,05	Traditionellt lagda hårdgjorda ytor av gatsten och betongsten och betongplattor, marktegel och klinker med minst 3 mm fogar av sand eller liknande möjliggör en viss infiltration för dagvatten. Konstgräs och gummiytor på icke dränerande överbyggnad ingår. Överbyggnad ska vara genomsläpplig.
	Täta ytor utan eller med ringa infiltrerande förmåga	0	Avser takytor, asfalt, betong, täta betongstensytor som inte har någon nämnvärd infiltrerande förmåga för dagvatten. Vatten från dessa ytor kan dock räknas om det magasineras eller leds ut på andra ytor för dagvattenhantering. Se vidare under dagvattenkvaliteter.

Rekreativa kvalitéer räknas för den faktiska ytan om inget annat anges.



ODLING I PALLKRAGAR



SYNLIGA GRÖNA TAK

KVALITÉER	BERÄKNINGSFAKTOR	KOMMENTAR
Gräsytor för social aktivitet	1,2	Gräsytor utformade så att de är användbara för vistelse, bollspel och lek. Sammanhängande ytor för bollspel och lek får räknas förutsatt att den användbara gräsytan är större än 75 kvm.
	0,6	För sammanhållna gräsytor mellan 40 och 75 kvm halveras beräkningsfaktorn till 0,6.
Odlingsytor	0,5	Odling i marknivå är en viktig social kvalitet som främjar gemenskap på gården. Även iordningställda pallkragar får räknas.
Tak, balkonger/terrasser och växthus för odling	0,5	Odling i anslutning till den egna bostaden är en stor kvalitet. Odlingsbar yta på tak, balkonger och terrasser räknas. Även växthus får räknas.
Gemensamma takterrasser	0,2	Många gårdar är små och relativt mörka. Att göra taken tillgängliga för gemensam utvistelse räknas som en kvalitet. För att få räknas ska det finnas minst 50 kvm gröna tak med >300 mm djup växtbädd i anslutning till uteplatsen. Hela takterrassens yta får räknas.
Synliga gröna tak	0,05	Gröna tak placerade så att de syns från omgivningen och/eller från fönster i kvarterets byggnader bidrar till en "grön" utsikt och räknas som en social kvalitet.
Fältskikt, upplevelsevärden	0,2	Blommande perenner och örter ger skönhetsvärden och trädgårdskaraktär åt gården. Antal kvm plantering med perenner, örter och lökväxter räknas oavsett deras värde för biodiversitet.
Buskar, upplevelsevärden	0,1	Buskar och häckar bidrar till rumslighet och upplevelse av årstidsväxlingar. Blomning, frukter och bär har ett skönhetsvärde.
Buskar med ätliga bär och frukter	0,2	Ätliga frukter och bär uppskattas mycket, inte minst av barn. Blommor och bär drar till sig insekter, fjärilar och fåglar vilket bidrar till en variation av upplevelser.
Träd, upplevelsevärden (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,4	Träd har mycket stor betydelse för gårdens karaktär. Träd bidrar på många olika sätt till att öka gårdarnas vistelsevärden och upplevelse av årstidsväxlingar.
Fruktträd och prydnadsträd (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,2	Fruktträd och andra prydnadsträd med värdefull blomning och andra skönhetsvärden. Blommor och frukt drar till sig insekter, fjärilar och fåglar vilket bidrar till variation av upplevelser. Ätliga frukter och bär uppskattas mycket, inte minst av barn. Poäng ges för fruktträd, äldre än 6 år, och för andra blommande träd med stamomfång >20–22 cm.
Pergolor, spaljeer och andra konstruktioner för klättrväxter	0,3	Pergolor och andra konstruktioner för vertikal och horisontell grönska bidrar till rumslighet och visuell avskärmning. Ytan räknas för antal kvm pergola eller motsvarande konstruktion. För vertikala konstruktioner räknas vertikal yta som kan bära klättrväxter och annan växtlighet.
Djur- och växtliv, upplevelsevärden (Schablonarea 5 kvm x antalet)	0,2	Ett rikt biologiskt liv berikar gårdsmiljön. Här kan barnen på nära håll följa naturens olika faser. Gården tillförs naturpedagogiska värden. Varje enskilt element räknas som motsvarande en yta av 5 kvm om inget annat anges. Max 10 element får räknas per gård.
Utsiktsplats mot grönska och/eller vatten	0,5	Utsiktsplatser är uppskattade. I Nacka stad finns goda förutsättningar att tillskapa utsiktsplatser på gårdar, terrasser eller tak. Platsen ska vara gemensam eller allmänt tillgänglig och fungera för vistelse, enskilt eller i grupp.
Vattenspeglar och öppet rörligt vatten	0,5	Öppna vattenytor som reflekterar ljus och speglar har stora estetiska värden.
Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar och diken, upplevelsevärden	1,0	Vattenmiljöer som kan hysa vattenlevande insekter, till exempel trolsländor och kyska även grodor och salamandrar är spännande miljöer inte minst för barn. Att i sin närmiljö kunna följa livet i en damm har stora naturpedagogiska värden. För att möta kraven på barnsäkerhet behöver vattenmiljöerna vara utformade på ett sätt som minimerar olycksrisk men samtidigt gör dem tillgängliga för djur- och växtlivet.
Cirkulerande rinnande vatten, fontäner och dylikt. (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,3	Ljud av vatten på gården kan verka stämningshöjande och bidra till gårdens attraktivitet. Cirkulation av vattnet bidrar dessutom till syresättning och minskar risk för algbildning, vilket ökar andra upplevelser. Schablonarean är 25 kvm per fontän eller annan vattenanläggning som tillför ljud eller rörelse i vatten.

DAGVATTENHANTERING

	KVALITÉER	BERÄKNINGS- FAKTOR	KOMMENTAR
<p>Kvalitéer för dagvatten räknas för den avvattnade ytan där inte annat anges.</p> <p>Med regnbädd avses en växtbädd utformad för att ta emot dagvatten från omgivande ytor. I en regnbädd ska en utjämningsvolym skapas ovanpå växtbäddens yta. En regnbädd kan vara nedsänkt i förhållande till omgivande mark alternativt kan den vara upphöjd i förhållande till omgivande mark och då ta emot dagvatten via stuprör. Även i detta fall gäller förutsättningen att dagvatten kan utjämnas ovanpå växtbäddens yta.</p> <p>Med skelettjordar avses en specialuppbyggd växtbädd för träd, som kan placeras under hårdgjorda ytor. En skelettjord säkerställer att träden får tillgång till dagvatten och syre.</p> <p>Förordade fördröjningsvolymerna i tabellen är beräknade för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1.2.</p>	Avvattning av dagvatten från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, regnbäddar, fuktstråk med mera	0,2	Täta ytor och hårdgjorda ytor med fogar som inte har några brunnar och som höjsätts så att de avvattnas till intilliggande vegetationsytor, regnbäddar, dammar m.m. Den yta som avvattnas får räknas, dock högst det antal kvm som den vegetationsyta eller växtbädd som tillförs vatten utgör.
	Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor så som regnbäddar, dammar och gröna fuktstråk (t.ex. diken) – minst 20 l/s per kvm avvattnad yta	0,5	Avvattnad yta räknas förutsatt att flödeskrav uppnås. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak, som samlas upp i regnbäddar, dammar eller fuktstråk. Denna dagvattenhantering bidrar till att skapa effektiva fördröjningsvolymerna och lokala vattenmiljöer, vilka har betydelse för dagvattenhanteringen, det lokala växt- och djurlivet samt ett minskat bevattningsbehov i staden.
	10–20 l/s per kvm avvattnad yta	0,15	
	5–10 l/s per kvm avvattnad yta	0,1	
	Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar som skapas i hårdgjorda ytor – minst 20 l/s per kvm avvattnad yta	0,4	Avvattnad yta räknas förutsatt att flödeskrav uppnås. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak, som samlas upp i fördröjningsytor. Denna dagvattenhantering bidrar till att skapa effektiva fördröjningsvolymerna och tillfälliga vattenspeglar, vilka har betydelse för dagvattenhanteringen.
	10–20 l/s per kvm avvattnad yta	0,1	
	5–10 l/s per kvm avvattnad yta	0,05	
	Fördröjning av dagvatten i underjordiska magasin så som betong-, kassett- eller rörmagasin – minst 20 l/s per kvm avvattnad yta	0,2	Avvattnad yta räknas förutsatt att flödeskravet uppnås. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak, som samlas upp i fördröjningsytor. Magasinen har främst betydelse för fördröjning av dagvattnet.
	10–20 l/s per kvm avvattnad yta	0,05	
	5–10 l/s per kvm avvattnad yta	0,02	
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak – minst 300 mm substrattjocklek.	0,1	Gröna tak kan reducera årsavrinningen med ca 50 %. Med substrattjocklek avses tjockleken på jordlagret som takvegetationen växer i. Ju tjockare substrat desto mer kan årsavrinningen minskas. Gröna tak har betydelse för det lokala klimatet samt växt- och djurlivet i staden.	
50–300 mm substrattjocklek	0,05		
Regnbäddar och skelettjordar som omhändertar dagvatten från omgivande ytor.	2,0	Yta regnbädd respektive skelettjord räknas. Har betydelse för fördröjning och rening av dagvatten samt bidrar till ett minskat bevattningsbehov. Har betydelse för det lokala växt- och djurlivet i staden.	
Seriekopplade dagvattensystem	0,02	Dagvattenlösningar som seriekopplas i tre eller flera steg. Till exempel att avrinning från gröna tak leds via fuktstråk och rännor till vegetationsytor, dammar och regnbäddar. Fördröjning och rening sker i flera steg innan dagvattnet leds ut på ledning. Gröna tak räknas som ett steg. Kvm seriekopplad yta räknas (oavsett vilken yta som avvattnats till den).	
Stuprör med utkastare	0,02	Stuprörsutkastare möjliggör ytlig avledning. Stuprör med utkastare ska avleda dagvattnet till regnbäddar, fuktstråk, dammar, ytvattensamlingar etcetera. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak kan avledas via utkastare. Avvattnad yta räknas.	

7

BIOLOGISK MÅNGFALD

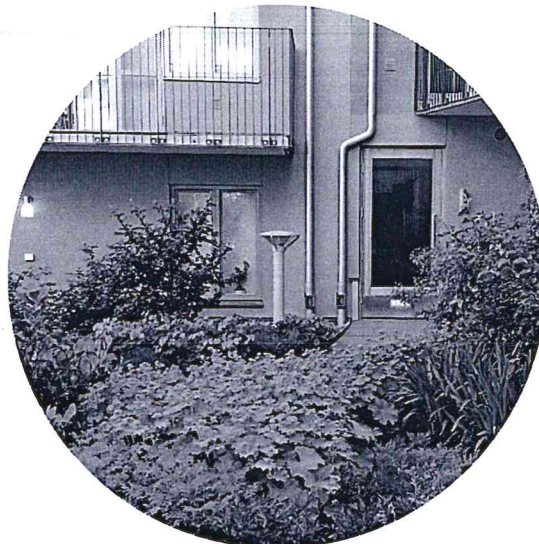
	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Fältskikt Fältskiktet kan finnas både på tak och i marknivå och kan bestå av gräs, örter, mossa, sedumväxter som till exempel i mossedummattor.	Diversitet i fältskiktet	0,05	Diversitet i fältskiktet inom en viss grön yta ställer högre krav på skötseln. En varierad fältflora premieras högre än en ensartad, det vill säga en blomsteräng som slås med upptag av höet premieras högre än en vanlig klippt gräsmatta.
	Naturligt arturval	0,5	Ytor med stort inslag av växtarter i fältskiktet som ingår i det lokala karaktärshabitatet eller stöder karaktärshabitatet (ta gärna kontakt med ekolog). Överlag bör naturligt förekommande arter väljas framför exotiska, då de gynnar det lokala växt- och djurlivet bättre. Minst 50 % av ytan måste vara täckt av naturligt förekommande vegetation.
	Diversitet på gröna tunna sedumtak	0,1	För ett så kallade sedumtak med tunn växtbädd och fetbladsväxter krävs en artrikedom bland växterna för att de ska kunna dra till sig fjärilar och andra insekter. Det ska vara minst 10 olika växtarter.
	Grönskande balkonger	0,3	Monterade spaljéer eller andra stödfunktioner för häng- eller klätterväxter i balkonglådor. Ytan beräknas utifrån hur stor del av väggen eller spaljén som vegetationen beräknas täcka inom 5 år, med utgångspunkt från växtbäddens placering.
	Fjärilsrabatt	1,0	Rabattplanteringar med örter eller perenner som attraherar fjärilar, till exempel kryddväxter med nektarrika blommor. Får ej räknas för till exempel ängsytor men för balkonglådor om dessa specialanpassats. Kan inte kombineras med diversitet i fältskikt men med naturligt arturval.

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Buskskikt	Bärande buskar	0,4	Busksorter vilka ger bär som uppskattas av fågellivet. Ytan räknas för det antal kvm som buskaget upptar. Solitära buskar (= buskar som står ensamma samt blir högre än 2,5 m) räknas för en yta av 4 kvm.

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Trädskikt Kvaliteterna karaktärsträd och bärande träd gäller endast nya träd.	Äldre, grova träd (Schablonarea 25 x antalet)	3,0	Äldre, grova träd som har håligheter med ansamlingar av mulm. Träd ska vara värderade av ekolog.
	Karaktärsträd (Schablonarea 25 x antalet)	3,0	Vilken eller vilka trädarter som avses med karaktärsträd och i det aktuella projektet, anges i GYF-underlaget.
	Bärande träd (Schablonarea 25 x antalet)	0,4	Trädarter med bär som uppskattas av fåglar, exempelvis rönn, oxbär, körsbär.

P

	KVALITÉER	BERÄKNINGS- FAKTOR	KOMMENTAR
<p>Biologiska gestaltningselement – habitatstärkande åtgärder</p> <p>Avser åtgärder i gårdsmiljön som motverkar lokal brist på viktiga funktioner för djur- och växtlivet, såsom boplatser och lämpliga växtsubstrat. Vilka åtgärder som är aktuella beror på vilka biotoper som är viktiga att utveckla med hänsyn till utpekade karaktärshabitat.</p> <p>Varje enskilt element räknas som motsvarande en yta av 5 kvm. Maximalt 10 element får räknas per gård.</p>	Holkar, bikupor m.m. (Schablonarea 5 kvm x antalet)	0,5	Avser holkar för till exempel fåglar och fladdermöss, bikupor och insektsshotell. Bör finnas av olika modeller som passar olika fågelarter. Inom karaktärshabitaten väljs främst holkar anpassade till respektive habitat till exempel holkar för mesfåglar inom barrskogsmiljö.
	Baggholkar och faunadepåer (Schablonarea 5 kvm x antalet)	2,0	Specialtillverkade träholkar med födomaterial för bland annat eklevande insekter. Bör placeras i relativ närhet till befintliga ekmiljöer. Döda stockar från gamla träd som till exempel ek och andra ädellövträd, sälg, asp och tall. Lämpliga arter väljs beroende på karaktärshabitat. Veden är under sina olika stadier av nedbrytning viktig för bland annat vedlevande insekter och svampar. Lokala träd som av andra skäl ändå avverkas används med fördel som faunadepåer.
	Biologiska gestaltningselement Habitatstärkande åtgärder (Schablonarea 5 kvm x antalet)	2,0	Förstärkning av övervintringsmiljöer med stenrösen, grov död ved med mera. Livsmiljö för vildbin. Sandig, gropig miljö i soligt läge samt död ved. Biotoptak med särskilda miljöer för att gynna pollinerande insekter, fåglar med flera. Andra åtgärder som förbättrar livsmiljön för lokalt förekommande arter.
	Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar och diken inne på gården	4,0	Anläggande av permanenta småvatten bidrar till ett rikare djurliv (insekter, fåglar med flera arter) på en gård. Detta kan vara särskilt värdefullt inom områden viktiga för våtmarkslevande arter. Yta räknas för antal kvm som någon gång under året står under vatten. Vattenytorna bidrar starkt till den biologiska mångfalden i de områden som är viktiga för våtmarkslevande arter. Biologiska dammar och småvatten speciellt utformade med hänsyn till groddjur. Ledstråk för groddjur. Ledstråk är specialutformade kanter som hindrar groddjuren att klättra över vägar och istället leder dem till lämpliga groddjurspassager. Längd på ledstråk x 2,0 får räknas.
	Ytvattensamlingar, fuktstråk med tillfälligt vatten	0,05	Vegetationsytor inne på gården som håller vatten tillfälligt under delar av sommarhalvåret, upp till 6 månader. Yta räknas för antal kvm som under vissa perioder, ofta eller sällan, står under vatten.
	Koppling till existerande grön och blåstruktur utanför området	0,01	För att kunna upprätthålla en väl fungerande grönbåstruktur genom Nacka stad behöver även kvartersmarken utformas med hänsyn till omgivande naturmiljö. GYF premierar kvarter som medvetet utformats både i planstruktur och innehåll med hänsyn till platsens förutsättningar och intilliggande naturvärden, spridningskorridorer med mera.



LOKALKLIMAT

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Där inte annat anges räknas varje enskild faktor som motsvarande en yta av 25 kvm.	Träd placerade så att de ger lövskugga (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,4	Behov av svalka och skugga ökar med fler och längre värmebjör. Lövverk ger en behaglig skuggeffekt. Ädel-lövträden (ek, bok, lind, ask, lönn med flera.) är anpassade till ett varmare klimat än till exempel gran. För att poäng ska få räknas krävs att skugga täcker 40–60 % av lekplats och/eller gemensam uteplats.
	Pergolor, lövgångar som ger lövskugga	0,5	Behov av svalka och skugga ökar med fler och längre värmebjör. Lövverk ger en behaglig skuggeffekt. Poäng får endast räknas om pergolan etcetera är placerad i ett soligt läge.
	Gröna tak, flerskiktad markgrönka	0,05	Flerskiktad växtlighet (trädsikt, busksikt, fältsikt) och i viss mån gröna tak verkar temperaturutjämnande och bidrar till att minska riskerna för lokala värmeöar. Avdunstning och skuggning från blad bidrar till svalka och fukt (jämnar ut temperaturen). Ju fler skikt desto större bladyta. Om ett grönt tak bevattnas kan det i vissa fall även minska behovet av kylanläggningar inomhus. Kvalitén räknas som kvm grönt tak eller markyta med flerskiktad växtlighet bestående av mer än två skikt.
	Vattensamlingar för torrperioder	0,5	Behov av svalka ökar med fler och längre värmebjör. Vatten i olika former bidrar till svalka på gårdarna heta somrardagar. Det antal kvm som dammen upptar räknas.
	Uppsamling av regnvatten för bevattning	0,05	Långvariga värmebjör med torka ger negativ påverkan på människor, vegetation och djurliv. Uppsamling av dagvatten för senare användning vid torka. Magasin för uppsamling av dagvatten med anslutning till bevattningsanläggning eller damm så att vatten kan nyttjas under torrperioder. Den avvattnade ytan beräknas förutsatt att magasinet rymmer 20 l/kvm avvattnad yta.
	Träd som ger vindskydd (Schablonarea 25 kvm x antalet träd)	0,4	Behov av vindskydd och vinddämpande lövverk ger ett behagligare klimat speciellt i vindutsatta lägen. För att poäng ska få räknas krävs att lekplats och/eller gemensam uteplats har vindskyddande växtlighet. Max 50 % yta på en gård får räknas.

LUFTRENING

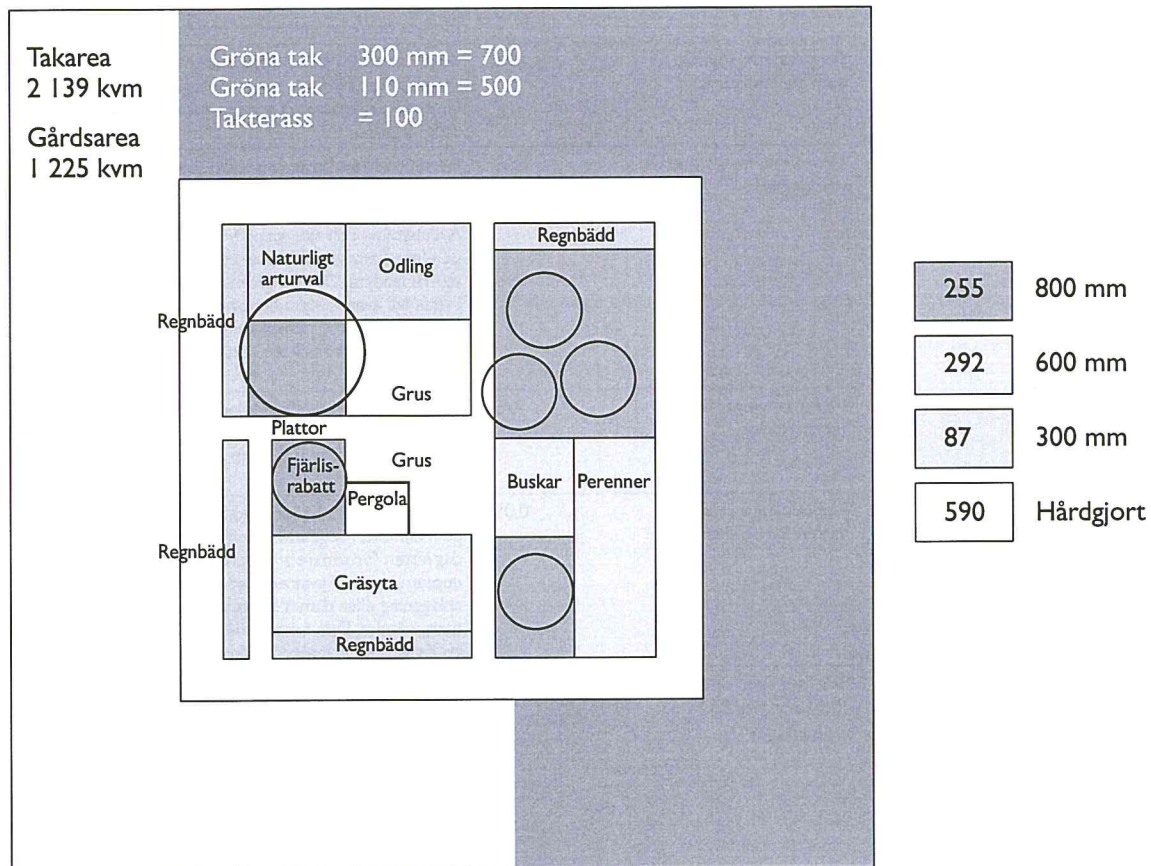
	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
	Befintliga och nya träd (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,1	
	Vegetationsklädd mark	0,1	Ytan räknas för den faktiska ytan av en växtbädd med vegetation. Vegetationen ska vara marktäckande.
	Grönka på väggar	0,05	Ytan räknas för den del av väggen som inom loppet av 5 år kan förväntas bli täckt av växtlighet. Krävs minst 5 kvm för att få räknas. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt förväntas täcka ytor med den bredd som de planterade växterna upptar exklusive fönsterytor. Hur stor yta som kan förväntas vara täckt efter 5 år är artberoende.
	Gröna tak	0,02	Ytan räknas för den del av taket som är belagd med grönt tak.
	Trädarter med särskilt god luftreningskapacitet (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,3	

?

Beräkningsexempel

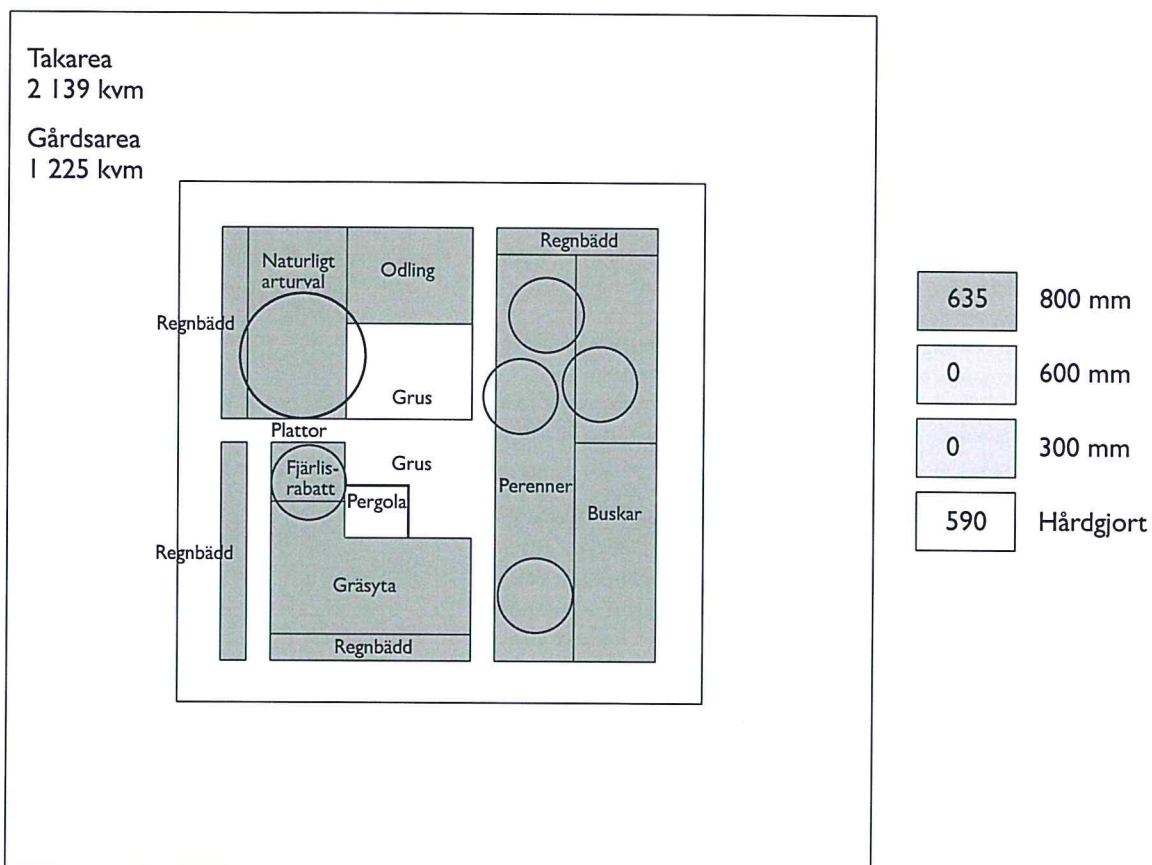
ALTERNATIV I – GYF 0,67

Grön gård med bra växtbäddar och stora träd. Dagvatten tas om hand i regnbäddar, magasin och fuktstråk. Cirka 60 % av takytan är grön med djupa växtbäddar samt en gemensam takterrass.



ALTERNATIV 2 – GYF 0,63

Grön gård med djupa växtbäddar över all planteringsyta och stora träd. Grönskande balkonger. Dagvatten tas om han i regnbäddar, magasin och fuktstråk. Inget grönt tak.



2.

Tillämpning av GYF

För att planera kvartersmark utifrån GYF-modellen behövs landskapsarkitektkompetens eller motsvarande, med kunskap om gestaltning samt ekologiska och sociala värden. Grönytefaktorn är mångfunktionell och förutsätter samarbete mellan olika teknikområden, till exempel biologi/ekologi, byggnadsarkitektur och konstruktion, dagvatten, brandsäkerhet, lokalklimat med flera.

Grönytefaktorn utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning som till exempel krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek. Sådana krav kommer således fortsatt att vara gällande.

Grönytefaktorn ersätter inte sol- och ljusstudier, rumsliga och arkitektoniska kvaliteter eller bevarande och skydd av värdefulla träd. Grönytefaktorn hanterar heller inte samband mellan gröna ytor utanför kvarteret liksom spridningsmöjligheter för växter och djur.

Nacka kommuns GYF-process

1. Huruvida byggherren ska tillämpa Grönytefaktorn förankras vid markanvisning eller i exploateringsavtal.
2. Kommunen gör en första granskning av utfallet av byggherrens tillämpning av Grönytefaktorn i samband med plansamråd. Byggherren kompletterar vid behov.
3. Ytterligare granskning av Grönytefaktorns utfall sker parallellt med bygglov.
4. Slutgranskning av kvartersmarkens Grönytefaktor sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Byggherrens GYF-process

1. GYF-underlag inhämtas från kommunen.
2. Skissarbete och projektering utförs av byggherren. Kommunen svarar på frågor och ger råd.
3. Förslag till utformning av kvartersmark med framräknad Grönytefaktor redovisas och lämnas in för granskning inför plansamråd.
4. Handlingar uppdateras och lämnas in i samband med bygglovsansökan.
5. Slutlig kontroll av Grönytefaktorn sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Skötsel av kvartersmark

Ändamålsenlig och kontinuerlig skötsel är en förutsättning för att kvarterets mark, växtlighet och dagvattenlösningar ska fylla sina funktioner både på kort och lång sikt. Kvarterets gröna miljöer, inklusive dagvattenlösningar behöver skötas för att anläggningarna ska bibehålla sina ekologiska funktioner och upplevas attraktiva och vårdade.

Förutsättningar för långsiktig hållbarhet grundläggs i projektering och anläggning exempelvis genom väl utförda tätningar av bjälklagskonstruktioner, rätt höjdsättning och brunnspacering för avledning av dagvatten. Därefter behöver projektörernas intentioner med anläggningarna föras vidare in i förvaltningsskedet. Utan denna kunskapsöverföring riskerar anläggningarna att förfalla eller förvanskas så att de på sikt inte längre bidrar till stadens ekosystemtjänstfunktioner. Därför ska en skötselplan alltid tas fram och överlämnas till den som

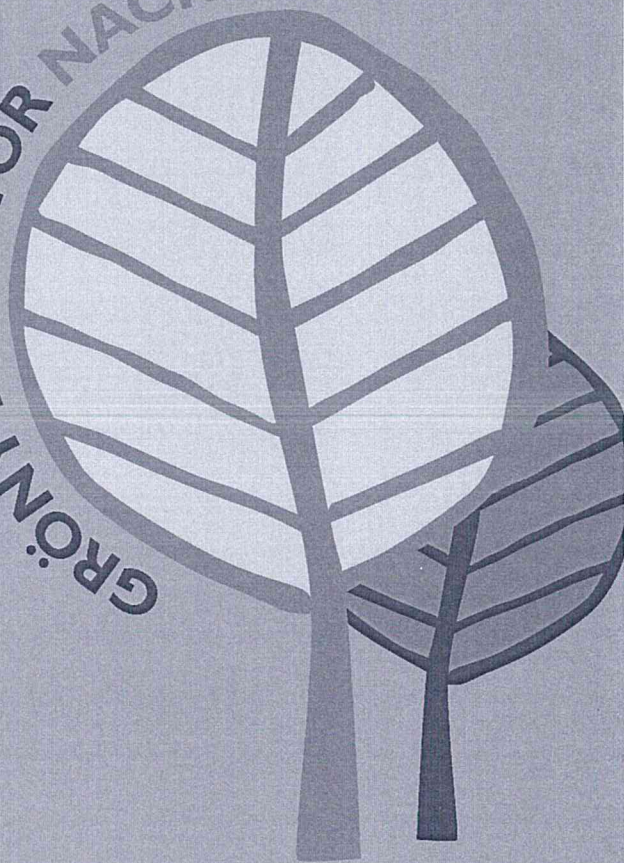
ska förvalta kvarterets gröna miljöer inklusive dagvattenanläggningar.

Skötselplanen bör innehålla en beskrivning av anläggningarnas tekniska-, ekologiska- och sociala funktioner och hur de är tänkta att utvecklas över tid. Vidare bör skötselplanen innehålla en mer konkret beskrivning av åtgärder för skötsel och långsiktigt underhåll.



7.

GRÖNYTEFAKTOR NACKA



7

PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

1. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanen fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen ”Ett hållbart Nacka”.

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen som huvudman kan anvisas genom överlåtelse eller upplåtelse. Kommunen ska då välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Kommunen ska också tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter och vid anvisning av kommunal mark kan val av förvärvare komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg



Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/153-003	2016-04-18	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören

boendekostnad, tillkomst av praktikplatser, bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer.

Kommunen är som utgångspunkt villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus. För friköp av andra typer av tomträtter (flerbostadshus, kommersiella ändamål, välfärdsändamål) görs en bedömning från fall till fall.

Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Fastighet för bostadsrätter ska normalt överlåtas med äganderätt. Om fastighet för andra ändamål ska säljas eller upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt prövas från fall till fall.

I det följande används begreppet ”fastighet” omväxlande både i betydelsen obebyggd och bebyggd fastighet medan begreppet ”mark” används i betydelsen obebyggd fastighet.

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Följande ska fungera vägledande i bedömningen om en fastighet har *strategisk betydelse*.

1. Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
2. Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen
3. Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område.
4. Affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas ge en betydande avkastning.

2.2 Fastigheter som *inte* är av strategisk betydelse

Kommunstyrelsen initierar tidpunkt, metod och kriterier för försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet.

Storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen.

3. Förvärv av fastigheter

Förvärv av fastigheter aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis avse förvärv av en fastighet för att möjliggöra utveckling av en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling.

Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid överlåtelse eller upplåtelse

Försäljning eller upplåtelse av fastighet sker på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer.

Om marknadsvärdet inte är känt fastställs marknadspris vid direktanvisning genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän.

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid försäljning av fastigheter för bebyggelse ska köpeskillingen utgöra ett totalpris. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Vid fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlægga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet. Om fastighetsöverlåtelsen ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan ska köpeskillingen uppräknas från dagen för anbudet fram till tillträdesdagen.

4.2 Avgäld vid tomträttsupplåtelse

Avgälden vid upplåtelse av fastighet på tomträtt ska bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Då upplåtelsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark ska värderingen utgå från fastighetens värde efter genomförd plan. I normalfallet ska tomträttsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas utifrån byggrätten i exploateringsområdet med, i normalfallet, en omreglering var tionde år.

Befintliga anläggningar på fastigheten som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet ska överlåtas i samband med tomträttsupplåtelsen till anläggningarnas marknadsvärde.

Vid tomträttsupplåtelse för uppförande av och upplåtelse med hyresrättslägenheter ska avgäld i normalfallet debiteras först 24 månader efter tillträdet. Tillträde till fastigheten ska ske samma dag som fastigheten upplåts med tomträtt enligt tomträttsavtalet.

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

5. Val av byggherre/aktör

En förutsättning för förvärv av eller tomträttsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Kommunen ska vid valet av aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar eller fastighetsägare att etablera sig i Nacka.

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

Försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter sker genom anbudsförfarande eller direktanvisning.

6.1 Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller upplåtelsen. Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds antingen förvärv eller upplåtelse med tomträtt i fastigheten alternativt att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att under de givna villkoren under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal).

Anbudsförfarande ska göras i sådan omfattning att kommunen får goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar.

Anbudsförfarande ska ske öppet och transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt så att ändamålet med anbudsförfarandet uppnås.

6.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det ska vara lätt att få information om vilka som fått köpa en fastighet, erhållit tomträttsupplåtelse eller som fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att få förhandla om den kommunala fastigheten, till vilka villkor och motivet för val av aktör.

Följande motiv ska verka vägledande i valet av direktanvisning som metod.

- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark.
- Kommunen har ställt mycket projektspecifika krav.
- Bedömningen är att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

7. Villkor vid försäljning eller tomträttsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utveckling av lokala centra

7.1 Villkor som alltid ska ställas

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta följande områden.

Gröna värden

Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och målen i miljöprogrammet uppfylls.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (västra Sicklaön) är följande.

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

Kommunstyrelsen ska fastställa andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående, så kallad grönytefaktor, för Nacka stad.

Vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter i samband med utvecklingen av lokala centra, avgör kommunstyrelsen för vart område hur krav på gröna värden ska formuleras för att uppfylla det övergripande målet.

Gestaltning

Kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur.
- Signaturbyggnad med unik arkitektur.
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltungskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden.

Varierade upplåtelseformer

Kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ska ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartermark ska påbörjas och senast vara avslutade.

7.2 Situationsanpassade villkor

Kommunstyrelsen ska i det enskilda fallet avgöra om och i så fall vilka av villkoren nedan som ska finnas med i underlaget vid anbudsförfarande eller direktanvisning.

Låg boendekostnad

Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor

förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande.¹

8.2 Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagna markanvisningar ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlidade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.
9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

¹ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar (1 §).

8.3 Redovisning av överväganden

I framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, till exempel beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

9. Bemyndiganden till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Hur ansökningar om markanvisning ska handläggas.
- Vad som utgör godtagbar handpenning eller motsvarande säkerhet vid fastighetsförsäljning.
- Kriterier och rutiner för utvärdering av en byggherres ekonomiska, tekniska och yrkesmässiga kapacitet.
- Det närmare förfarandet och kriterier för utvärdering vid direktanvisning och anbuds förfarande.
- Ingå markanvisningsavtal samt besluta om förlängning, överlåtelse eller återtagande av markanvisning.
- Generella bestämmelser i markanvisningsavtal eller avtal om genomförande av detaljplan i syfte att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid.
- Utgångspunkter för vad som utgör ett öppet och transparent kösystem för hyresrätter.

10. Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade **exploatör**) avseende mark som kommunen inte äger.²

10.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

Kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan regleras.

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanarbetet. Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunen ska som utgångspunkt teckna ett plankostnadsavtal med exploatören när planarbete inleds. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med lag och ska enligt självkostnadsprincipen svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Exploatören ska följa de vid var tid gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav.

10.2 Exploateringsersättning och marköverlåtelse

Exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt särskild taxa. Exploatörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer.

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer. Beslut om att exploatörer på västra Sicklaön ska medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka har redan fattats.

² 1 kap. 4 § plan- och bygglag (2010:900)

Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad, regleras i expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploatören ska erlagga till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlagga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

- Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Exploatören ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.
- Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploatören bekosta detta.
- Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i avtalet.
- Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.
- Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överläts.

10.4 Bemyndigande till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal.
 - Generella bestämmelser i syfte att säkerställa exploateringsavtalens rätta fullgörande över tid.
-

Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik Nya gatan, Centrala Nacka

Nacka kommun
Exploateringsenheten

FÖRSTUDIE GEOTEKNIK
2015-02-04, Rev A 2015-02-17

ATKINS

Innehållsförteckning

1. Uppdrag	3
2. Objektbeskrivning	3
3. Styrande dokument	4
4. Utförda undersökningar	4
5. Underlag	4
6. Geotekniska förhållanden	5
6.1. Topografi och ytbeskaffenhet	5
6.2. Jordlager och berggrund	5
6.3. Geohydrologi	6
7. Miljögeotekniska förhållanden/resultat	6
8. Radon	8
9. Stabilitet och sättningar	8
10. Geotekniska rekommendationer	8
10.1. Grundläggning	8
11. Miljögeotekniska rekommendationer	9
11.1. Bedömningsgrunder	9
11.2. Rekommendationer	10
11.3. Sammanfattande slutsats	10
12. Fortsatt arbete	11
12.1. Riskanalys och kontrollplan	11
12.2. Undersökningar	11

Handläggare

Matilda Wall / Kristina Borgström

Granskad (datum/signatur)

Carmen Pletikos / 2015-02-03

Kristina Hargelius / 2015-02-02

Uppdragsnummer (Atkins)

2012003

Datum / Version

2015-02-17 / 02

Uppdragsledare

Sölve Hov

Beställare

Nacka kommun
Exploateringsenheten

1. Uppdrag

På uppdrag av Exploateringsenheten, Nacka kommun har Atkins Sverige AB utfört en geoteknisk och miljögeoteknisk förstudie för området Nya Gatan i Nacka.

Undersökt område ligger i centrala Nacka. I väster gränsar området till stadshuset. Öster om området sträcker sig Vikdalsvägen och därefter ligger Nacka forum. I söder gränsar området mot Värmdövägen.

I västra delen av området finns idag ett mindre bergrum som används som sandupplag. Utrymmet planeras sannolikt att fyllas igen.

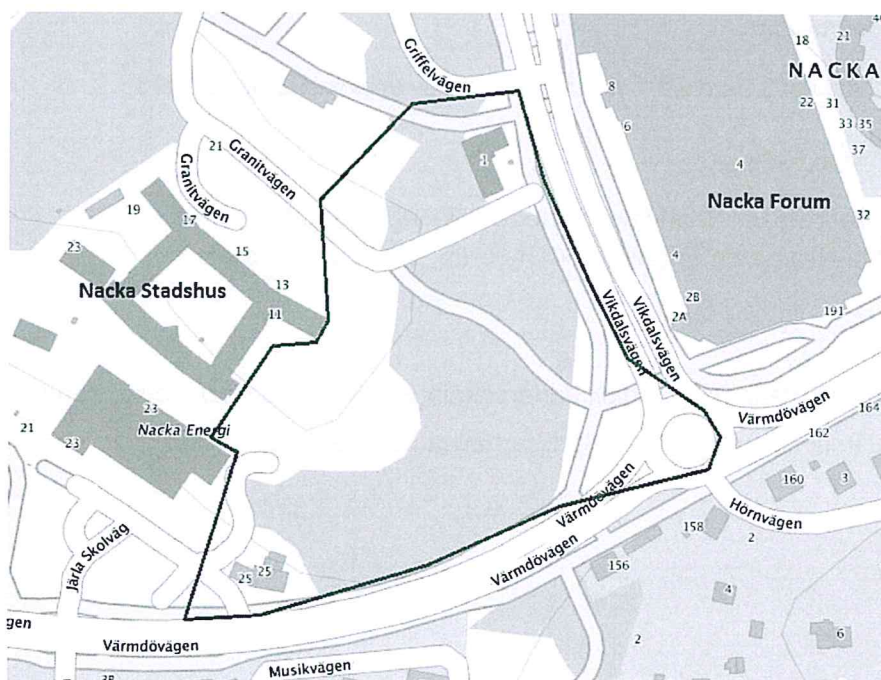
Inom uppdraget har en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning utförts. Undersökningens syfte var att översiktligt undersöka mark- och grundvattenförhållandena i området för att skapa underlag till kommande detaljplanearbete och projektering.

Föreliggande PM är ett projekteringsunderlag baserat på översiktliga undersökningar och behandlar de generella förutsättningarna för området. För geotekniska synpunkter avseende byggskede ska undersökningarna kompletteras.

2. Objektbeskrivning

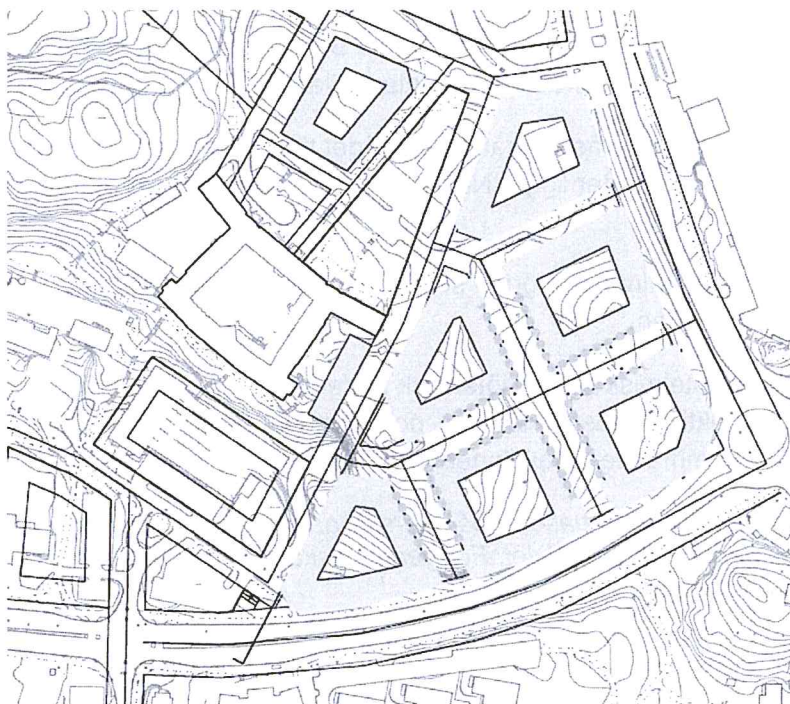
Området "Nya gatan" kommer att tillhöra ett av de första utbyggnadsområdena inom centrala Nacka. I dagsläget har planläggningen av området ej fastställts. Målet med planen är att skapa en stadsmiljö med flervåningshus och tillhörande gatumiljö.

Viss nivåutjämning planeras inom området. Sänkan mot Vikdalsvägen i östra delen av området fylls upp och söder om stadshuset i västra delen av området sänks befintliga marknivåer.



Figur 1. Översiktsbild, Figur från "Uppdragsbeskrivning -Förstudie geoteknik" Nacka kommun 2014-10-15

Ett utkast till programkarta redovisas i Figur 2 nedan.



Figur 2. Utkast programkarta, Nacka kommun 2014-02-11

3. Styrande dokument

För planerad bebyggelse gäller nedanstående svenska standarder, föreskrifter och rapporter.

Standard eller annat styrande dokument

BFS 2013:10 EKS 9 – Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av konstruktionsstandarder (eurokoder).

SS-EN 1997-1 – Svensk Standard, Eurokod 7: Dimensionering av geokonstruktioner Del 1

4. Utförda undersökningar

Utförda undersökningar redovisas i "Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik/Miljögeoteknik, Nya gatan", daterad 2015-02-05, Atkins Sverige AB.

5. Underlag

Underlag för utredningen har varit markteknisk undersökningsrapport enl. kap 4 ovan samt primärkarta (dwg) och utkast till programkarta (pdf) erhållna från Nacka kommun.

6. Geotekniska förhållanden

6.1. Topografi och ytbeskaffenhet

Marken inom området är kuperad med höjder varierande mellan +37 och +55. Marknivån är som högst i norr, samt på en bergsplatå i västra delen av området.

Från platån sluttar marken relativt brant åt väster och söder med lutningar kring 1:2–1:5. Inom partier med berg i dagen sluttar marken med lutning uppemot 6:1. I östra delen av området sluttar marken åt sydöst. Slänten är här något flackare med lutning omkring 1:6.

Området är ca 3,5 ha och till stor del bevuxet med träd och sly. I flera delar av området påträffas berg i dagen. I östra delen av området sträcker sig en asfaltsbelagd gång- och cykelväg

6.2. Jordlager och berggrund

Inom stora delar av området återfinns berg i dagen eller ytligt berg. Från bergsplatån i väster sluttar bergytan österut. Jorddjupet varierar från att vara mycket tunt i närheten av platån till som mest runt 4 m i östra delen av området.

Enligt SGU:s berggrundskarta är berggrunden gnejsig (ställvis). I största delen av området består berggrunden av en sur intrusiv bergart som granit eller granddiorit. I nordöstra delen består berggrunden av en kvarts-fältspatrik sedimentär bergart som sandsten eller gråvacka.

I södra delen av området längs med Värmdövägen har ett 0,2-0,5 m tjockt ytskikt bestående av mulljord påträffats. Härunder följer silt och torrskorpelera ner till undersökt djup 0,3-1,0 m under markytan.

I östra delen av området påträffas i huvudsak fyllnadsmaterial ned till med skruvprovtagning undersökt djup. Fyllningen består främst av mullhaltig grusig siltig sand som ställvis har inslag av växtdelar.

I undersökningspunkt 15AT07 påträffas naturligt lagrad jord under ytskiktet som består av 0,2 m mulljord. Under ytskiktet följer siltig lera med torrskorpekaraktär och finsandig siltig lera ner till 1 m under markytan där ett 0,2 m tjockt skikt av sandigt lerigt grus påträffas ovan bergytan.

I undersökningspunkterna 15AT08 och 15AT11 har två block påträffats i respektive punkt. Blockens tjocklek har uppmätts till mellan 0,3 och 0,8 m.

En detaljerad jordlagerföljd i respektive punkt framgår av jordprovstabell och sektionsritningar bilagda till Markteknisk undersökningsrapport för objektet.

6.3. Geohydrologi

Grundvattenytan har mätts vid ett tillfälle skilt från installationstillfället. Lodning av grundvattenytan utfördes 2015-01-26.

Mätningarna i punkt AT1508 visar en grundvattenyta 3,6 m under markytan vilket motsvarar nivå +38,3. Mätningar i punkt AT1511 visar en grundvattenyta 3,0 m under markytan vilket motsvarar nivå +39,6.

Vid skruvprovtagning noterades grundvatten 0,4 m under markytan (motsvarande nivå +40,8) i undersökningspunkt 15AT07. Undersökningspunkten ligger i en lågpunkt/dike invid Värmdövägen.

7. Miljögeotekniska förhållanden/resultat

Provtagningarna visar ställvis på halter av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gc-vägen som går längs Viksdalsvägen och intill rondellen vid korsningen Vikdalsvägen/Värmdövägen. Halter av bly och PAH H över KM har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gc-vägen längs Värmdövägen.

Resultaten redovisas i Tabell 1 nedan.

Tabell 1. Analyserade halter metaller, alifater, aromater och PAH:er samt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

		PROVTAGNINGSPUNKT									
		KM ¹	MKM ¹	15AT01	15AT02	15AT06	15AT07	15AT08	15AT08	15AT11	15AT11
Provtagningsdjup från ytan (m)				0-0,5	0-0,5	0-0,5	0,5-1	0-0,5	0,5-1	0,5-1,0	2,5-3
Provtagningsdatum											
Metaller											
Arsenik, As	mg/kg TS	10	25	2,01	2,32	2,04	1,34	1,96	1,28	2,22	2,75
Barium, Ba	mg/kg TS	200	300	43,9	32	13,4	27,6	57,1	50,3	69,4	76
Kadmium, Cd (icke lösligt)	mg/kg TS	0,5	15	0,235	0,164	<0,1	<0,1	0,11	<0,1	0,133	0,161
Kobolt, Co (icke lösligt)	mg/kg TS	15	35	5,21	5,6	3,17	4,38	7,37	6,81	8,18	10,1
Krom, Cr (total)	mg/kg TS	80	150	13,7	19,6	13,1	16,6	26,7	28,9	30,1	36,1
Koppar, Cu	mg/kg TS	80	200	11,9	10,7	6,12	8,8	21,1	22,5	25,8	25,3
Kvicksilver, Hg (oorganiskt)	mg/kg TS	0,25	2,5	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Nickel, Ni (icke lösligt)	mg/kg TS	40	120	7,36	9,78	6,58	7,99	16,6	16,2	18,1	21,2
Bly, Pb	mg/kg TS	50	400	66,1	37,1	11,7	8,71	14,4	13,4	36,5	30,8
Vanadin, V	mg/kg TS	100	200	21,2	26,2	17,9	19,8	27,1	32,6	29,2	34,1
Zink, Zn	mg/kg TS	250	500	76,7	67,4	28,8	28,7	62	52,7	72,3	77,4
BTEX, alifater och aromater											
Torrsubstans, TS	%			84,5	70,4	80	83,3	87,4	91,5	88,5	82,5
Alifater >C8-C10	mg/kg TS	20	120	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Alifater >C10-C12	mg/kg TS	100	500	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20
Alifater >C12-C16	mg/kg TS	100	500	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20
Alifater >C16- C35	mg/kg TS	100	1000	72	59	44	<20	23	<20	23	24
Aromater >C8-C10	mg/kg TS	10	50	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1
Aromater >C10-C16	mg/kg TS	3	15	<1	<1	<1	<1	<1	<1	3	1
Aromater >C16-C35	mg/kg TS	10	35	<1	<1	<1	<1	<1	<1	5	<1
PAH:er											
PAH, summa L	mg/kg TS	3	15	<0,15	<0,15	<0,15	<0,15	<0,15	<0,15	0,28	0,13
PAH, summa M	mg/kg TS	3	20	0,82	0,91	<0,25	<0,25	<0,25	2,3	8,8	2,8
PAH, summa H	Mg/kg TS	1	3	1,2	1,7	<0,3	<0,3	<0,3	3,5	7,8	2,1

¹Rapport 5976 Naturvårdsverket, Riktvärden för förorenad mark, Modellbeskrivning och vägledning

 Massor med föroreningshalter överskridande KM men underskridande MKM.
 Massor med föroreningshalter överskridande MKM.



8. Radon

Ingen radonmätning har utförts. I den fortsatta processen markradonhalten undersöks för att utreda om radonskyddande åtgärder krävs.

9. Stabilitet och sättningar

Stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom området.

Problem med besvärande sättningar förväntas inte inom området. Dock bör man inför vidare projektering undersöka markförhållandena mer detaljerat för respektive byggnad.

10. Geotekniska rekommendationer

De geotekniska förutsättningarna bedöms ej hindra eller ge allvarliga restriktioner till planerad exploatering.

Inom området kommer omfattande bergschakt att erfordras.

10.1. Grundläggning

Utformning av framtida bebyggelse har inte utförts i dagsläget och byggnaders placering, grundläggningsnivå och storlek är ej känd. Beroende på exploateringens utformning kan olika typer av grundläggning bli aktuell, dock bedöms inga större förstärkningsåtgärder erfordras.

En stor del av planerad bebyggelse kommer sannolikt att kunna grundläggas direkt på berg. Bergets kvalitet bör därför utvärderas i det fortsatta arbetet. Befintligt berggrum i väster ska sannolikt återfyllas. Om byggnader planeras i dess närhet bör man utreda behovet av eventuella förstärkningsåtgärder kring berggrummet.

I östra delen av området är djupet till berg upp till ca 4 m. En stor del av jorden bedöms utgöras av fyllnadsmaterial. Ytterligare uppfyllnad planeras inom området. Hållfastheten i befintliga jordlager bör undersökas ytterligare. Eventuellt kan byggnader inom denna del av området grundläggas ytligt på plattor, men beroende på befintlig jords hållfasthetsegenskaper och planerad belastning kan förstärkningsåtgärder som pågrundläggning alternativt utskiftning av vissa skikt krävas.

Flertalet av planerade gator kommer att grundläggas på berg. I områden där gator grundläggs i befintliga jordlager bör de dimensioneras för materialtyp 5.

11. Miljögeotekniska rekommendationer

11.1. Bedömningsgrunder

Resultaten från laboratorieundersökningen har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Riktvärdena anger en föroreningshalt under vilken man inte kan förvänta sig några skadliga effekter på människor och miljö. Ett överskridande av riktvärdena behöver dock inte medföra negativa effekter. De generella riktvärdena baserar sig på normaltäta jordarter och är beräknade för föroreningar som ligger i mark ovanför grundvattenytan.

Riktvärdena är indelade i två nivåer beroende på markanvändning:

- Mindre känslig markanvändning (MKM), används t.ex. vid markanvändning som vägar, kontor eller industrilokaler
- Känslig markanvändning (KM), används t.ex. där marken ska användas för bostadsändamål, lekplatser eller odlingar.

I dagsläget är det inte exakt fastställt hur området ska planläggas, men målet är att skapa en stadsmiljö med flervåningshus som är sammanbundna med en stadsmässig gatumiljö. Med stor sannolikhet kommer det att byggas bostadshus därför bedöms saneringsmålet på området vara känslig markanvändning (KM). Om markanvändningen skulle ändras kan en ny bedömning göras avseende vilka riktvärden som ska vara gällande.

Skyddsobjekt inom aktuellt område är *Människor som vistas på platsen*. Det finns inga uppgifter om att grundvattnet i området ingår i något vattenskyddsområde. Närmaste ytvattenrecipient är Järlasjön som är belägen ca 500 m söder om det undersökta området. Risken för spridning till ytvatten bedöms som liten då merparten av eventuella föroreningar troligtvis fastläggs på vägen på grund av det långa avståndet till Järlasjön. *Grundvattnet och Ytvattnet* bedöms därför inte som skyddsobjekt i föreliggande fall. Markmiljön i området består av ett mindre skogsparti mellan Värmdövägen, Viksdalsvägen och området där Nacka kommun har sina lokaler samt parkeringsytor. Då skogsdungen planeras att tas bort för framtida byggnader och övrig mark till stor del består av hårdgjorda ytor bedöms inte *Markmiljö* som ett skyddsobjekt inom aktuellt provtagningsområde.

11.2. Rekommendationer

Undersökningsområdet består till stor del av kuperad naturmark med ett högre liggande parti av berg i dagen.

Den översiktliga provtagningen visar på att det finns föroreningar i området, framför allt i fyllnadsmassorna intill gc-vägen och rondellen vid Värmdövägen/Vikdalsvägen. Förhöjda föroreningshalter har påträffats i hela jordprofilen och det är därför troligt att fyllnadsmassorna var förorenade när de placerades där.

Proverna 15AT01 och 15AT02 är tagna i vad som kan bedömas som naturlig jord. Jorden består av mull och till viss del silt. Källan till de förhöjda halterna kan vara från bilar och slitage av bildäck och vägbanan från Värmdövägen som ligger strax intill.

Utifrån planerad markanvändning ska massor med en föroreningshalt överstigande riktvärdet för KM saneras. Kompletterande provtagning rekommenderas för att kunna avgränsa föroreningens utbredning. Om man vill återanvända massorna ska provtagning och bedömning göras enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1 Återanvändning av avfall i anläggningsarbeten.

I denna undersökning har inte asfalten undersökts. Om den ska rivas bör den undersökas för eventuellt innehåll av tjärasfalt.

De förhöjda halterna av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) ska meddelas tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11. Innan åtgärder tas för att ta hand om de förorenade massorna ska en saneringsanmälan lämnas in till tillsynsmyndigheten.

11.3. Sammanfattande slutsats

Då det i dagsläget bland annat planeras bostadshus i området bedöms markanvändning som Känslig markanvändning (KM) och analyserade halter har jämförts mot dessa generella riktvärden. Skyddsobjekt är människor som vistas på platsen.

Utförda miljöundersökningar visar att det finns en förorening av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Inga halter påträffades dock över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

Kompletterande provtagningar bör utföras för att kunna avgränsa föroreningen. Uppllysning till tillsynsmyndigheten ska göras över påträffade föroreningar.

12. Fortsatt arbete

12.1. Riskanalys och kontrollplan

Inför planerad bergschakt, markarbeten och eventuella grundvattensänkningar ska en kontrollplan innehållande riskanalys upprättas. Kontrollplanen ska upprättas i enighet med Eurokod 7.

För geokonstruktioner i GK2 ska det upprättas en utförandeplan i samråd med geoprojektören.

12.2. Undersökningar

I projekteringskedet bör kompletterande undersökningar utföras för att bestämma bergets kvalitet samt jordens deformationsegenskaper.

Markradonhalten bör mätas för att utreda om radonskyddande åtgärder krävs.

Kompletterande miljöprovtagningar bör utföras för att kunna avgränsa påträffad förorening.

Tidplan

Markanvisningsavtal fjärde kvartalet 2017

. Markgenomförandeavtal fjärde kvartalet 2017

Samråd tredje kvartalet 2016

Granskning tredje kvartalet 2017

Antagande fjärde kvartalet 2017

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

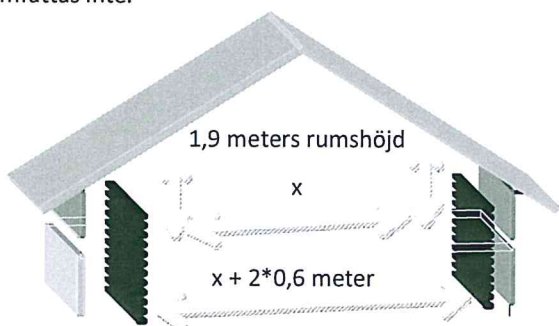
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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

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

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

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



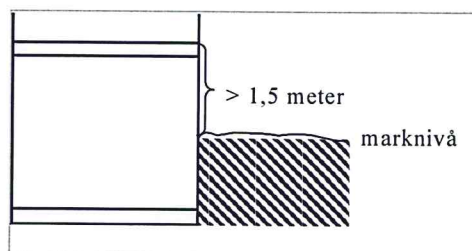
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

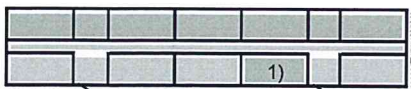
Ljus BTA i suterrängvåning

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

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



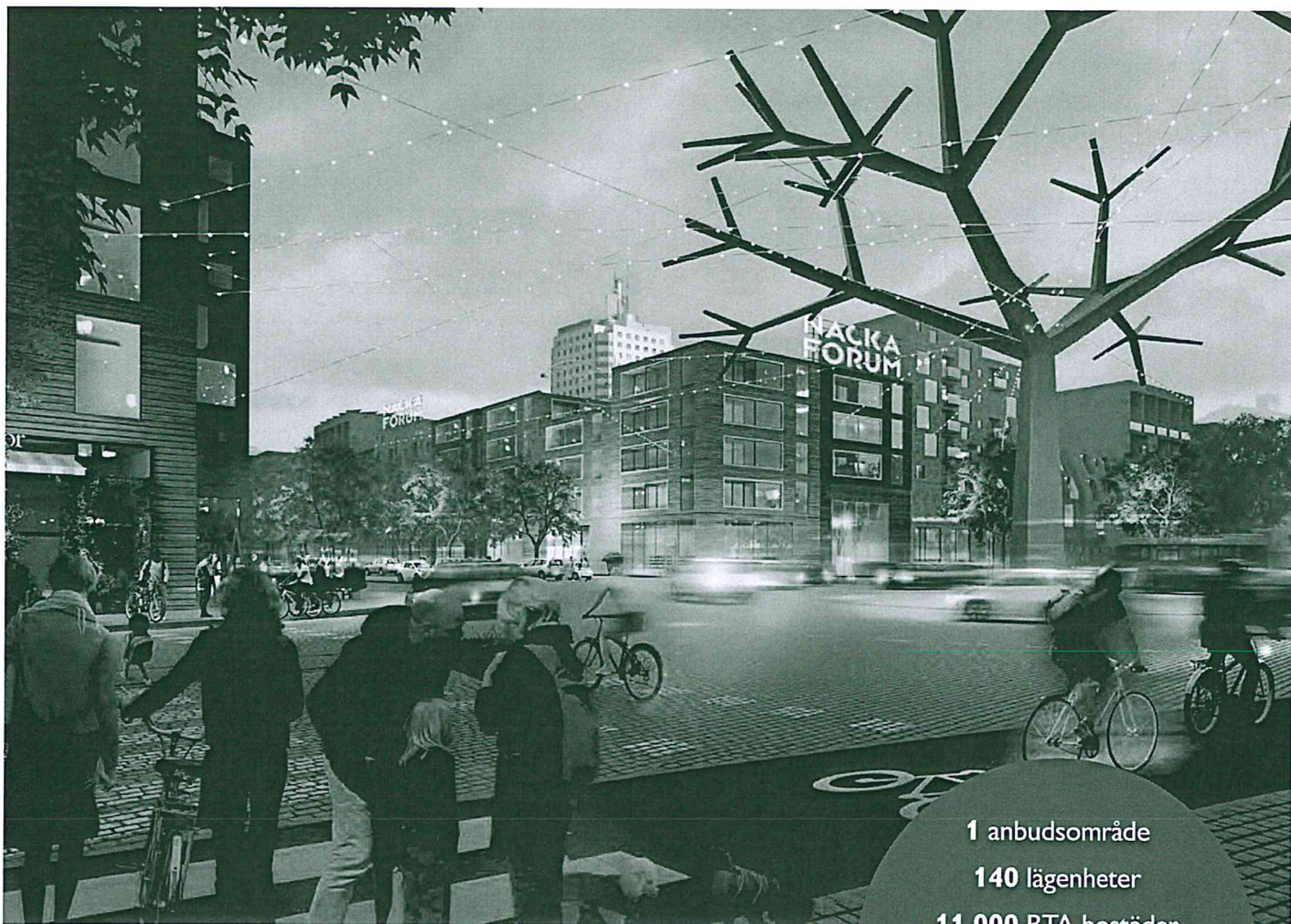
Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren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



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

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

NYA GATAN – EN DEL AV CENTRALA NACKA



Visionsbild av korsningen mellan Vikdalsvägen och Värmdövägen.
Källa: White Arkitekter.

1 anbudsområde
140 lägenheter
11 000 BTA bostäder
2 000 BTA lokaler
Anbuden ska vara kommunen
tillhanda **24 februari 2017**
klockan **16:30**

Tredje etappen – sydöstra kvarteret

MARKANVISNING, FRI UPPLÅTELSEFORM

December 2016

7.

Nu bygger vi Nacka stad

Nacka blev stad 1949, men vi har egentligen ingen stad. Den ska vi bygga nu och jag hoppas att du vill vara med i det arbetet!

Vi planerar för en tät, blandad och framför allt levande och mysig stadsbebyggelse där stadens alla kvaliteter och utbud finns. Vackra hus, mötesplatser, parker, arbetsplatser, bostäder och butiker. Västra Sicklaön kommer alltmer att växa ihop med Hammarby Sjöstad och bli en del av innerstaden.

De närmaste 15 åren kommer det att byggas cirka 14 000 nya bostäder och 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön. En förutsättning är förstås att kommunikationerna också byggs ut. I juni i år invigde vi en ny bro- och tunnelförbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka och nästa år blir förlängningen av tvärbanan från Hammarby Sjöstad till Sickla klar. Tunnelbanan till Nacka ska börja byggas 2018.

Många andra projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser, till förtätning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan ni vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut. Vi ser gärna att många olika aktörer, inte bara kommunen själv, är delaktiga i det arbetet.

Vi hoppas att ni ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Innehållsförteckning

Inbjudan _____	3	Förutsättningar _____	8-12
Vision _____	4	Program för markanvändning _____	13
Centrala Nacka _____	5	Anbudsprocess _____	14-15
Markanvisningsområdet _____	6-7	Kontakt och bilagor _____	16

Inbjudan

I Nacka stad får du stadens puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldeles egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nytänkande. Här växer det fram en stad där människor vill bo som kombinerar det bästa av staden och naturen.

Nacka kommun bjuder in till markanvisningsstävling för bostadsbebyggelse med tillhörande verksamhetslokaler inom det sydöstra kvarteret av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävlingen utgör den tredje etappen av markanvisningarna inom Nya gatan. Markanvisningsområdet utgör ett av de fyra kvarteren i detaljplanen för "Nya gatan – stadshusområdet". Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. För detta kvarter, som är beläget vid korsningen av två av Nacka stads huvudgator, önskar kommunen en djärv, uttrycksfull och utmärkande arkitektur som speglar det nya i Nya gatan och som uppmuntrar ett aktivt stadsliv. Nya gatan kommer med sitt läge med fem minuters promenad till tunnelbanan, stort utbud av handel och närservice i Nacka Forum, utsikt mot Järla sjö och promenadväg till Nyckelviken vara ett område som alla Nackabor kan vara stolta över.

Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med en mångfald av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott, attraktiva offentliga stråk, platser och parker. Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Markanvisningen omfattar cirka 11 000 BTA Bostad med fri upplåtelseform och anbudet kommer att utvärderas till 75%

utifrån anbudens gestaltungsförslag och 25% till pris (kr/ljus BTA Bostad). Anbud under 14 000 kr/ljus BTA Bostad kvalificerar ej för vidare utvärdering. Om inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller pris, kan anbudsförfarandet komma att avbrytas.

Ett antal förutsättningar för att erhålla en markanvisning finns även angivna i anbudsinbjudan samt dess bilagor. Anbudsgivare förbinder sig att följa dessa förutsättningar genom att delta i tävlingen och lämna anbud. Eventuella reservationer ska framgå i anbudet.

1 anbudsområde

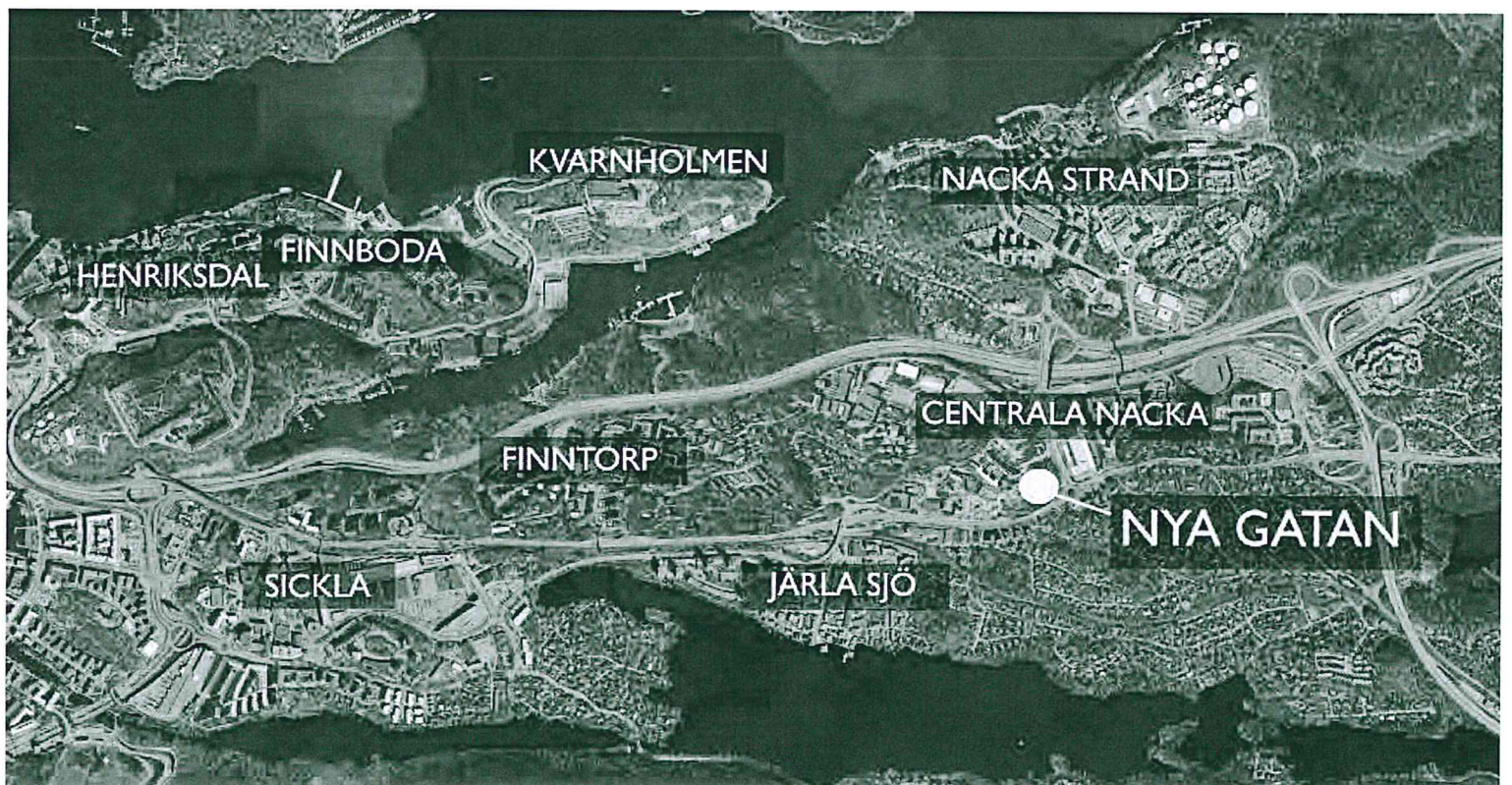
11 000 BTA bostäder

140 lägenheter

2 000 BTA lokaler

Anbudet ska vara kommunen tillhanda
24 februari 2017 klockan 16:30

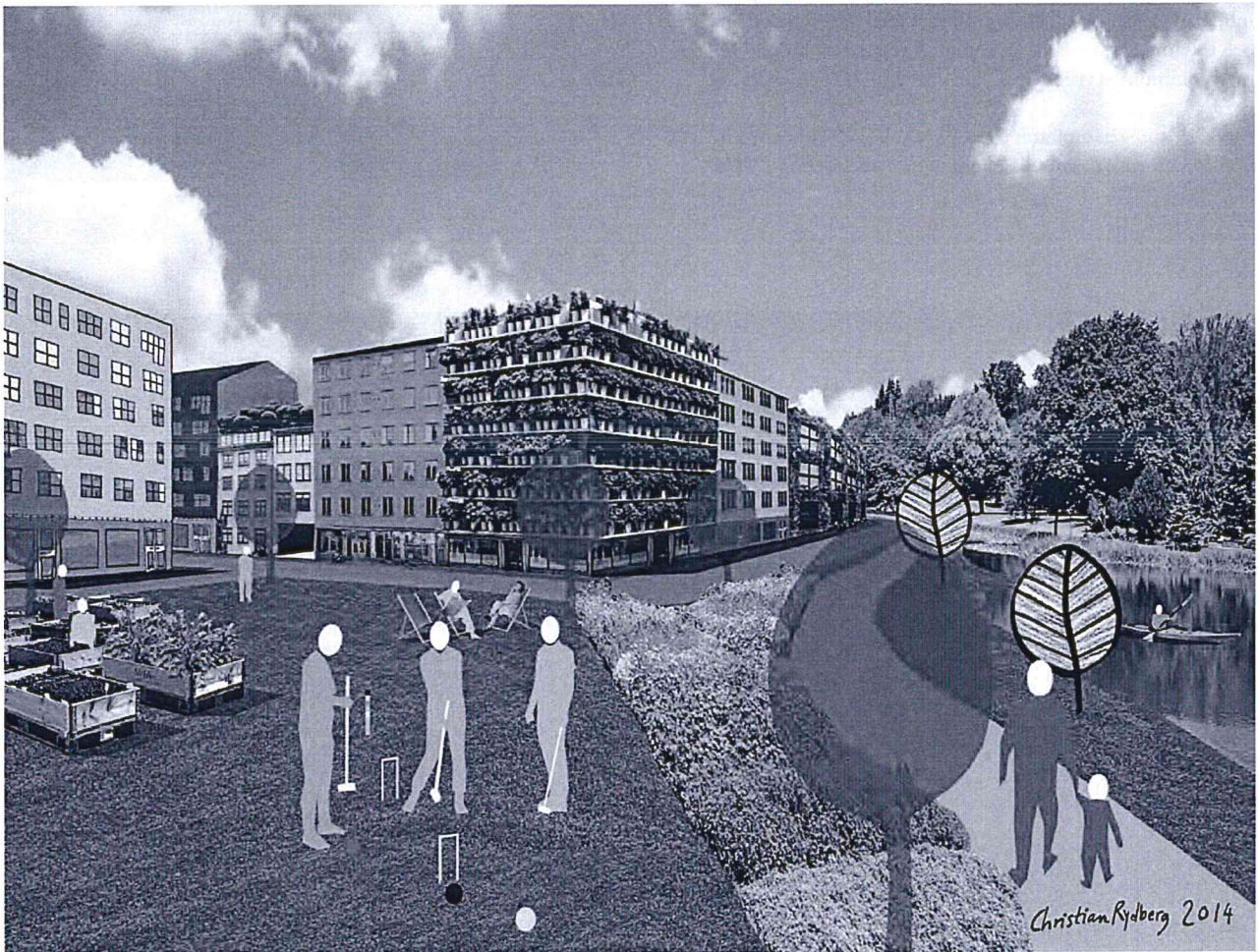
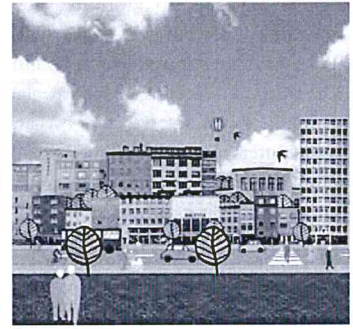
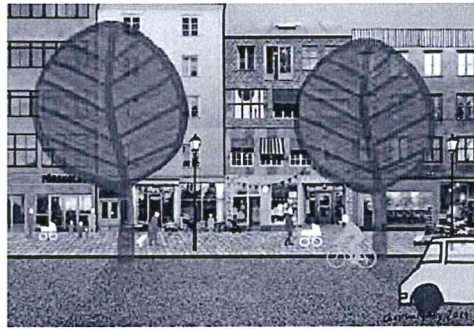
P.



Vision

NACKA STAD – NÄRA OCH NYSKAPANDE

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



Centrala Nacka

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka". Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier. En utvecklad strukturplan togs fram i maj 2015 och visar den övergripande planeringen för västra Sicklaön med förslag till bebyggelse, kopplingar till vatten och grönområden, hållbarhet med mera.

TUNNELBANEAVTALET

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. Det innebär bland annat att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till Sofia, Hammarby sjöstad, Sickla, Järla och centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030.



DETALJPLANEPGRAM

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för centrala Nacka. Det innehåller cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Detaljplaneprogrammet ligger till grund för markanvisning, detaljplan och genomförande.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Tilldelning av mark i området sker till flera exploitörer som sedan ska genomföra och planera bebyggelsen i samarbete med Nacka kommun. Ett start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs 2015-02-10 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

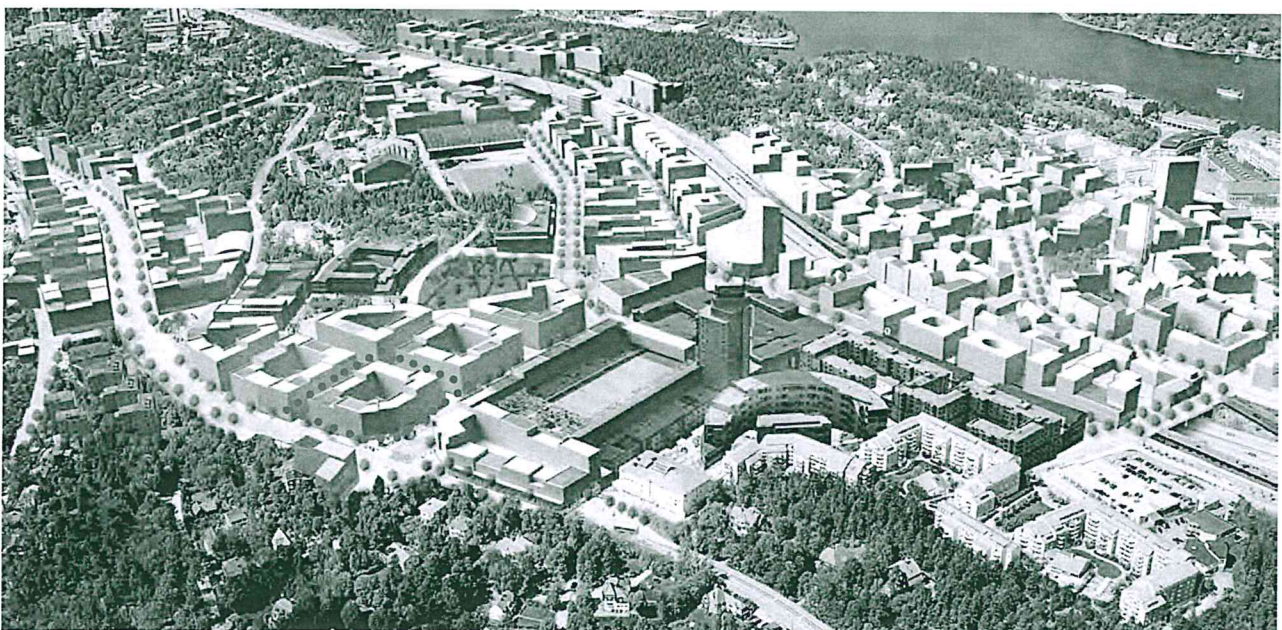
Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploitörer.

För Nya gatan har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshandtering
- Effektiv mark- och resursanvändning

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvald exploitör.

2/



Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet ligger mitt i centrala Nacka med några minuters promenad till de kommande tunnelbanestationerna i Nacka centrum och Järla samt med närhet till den nya stadsparken. I norr och väster gränsar området till planerad bebyggelse och i närområdet finns Nacka stadshus samt Järla skola och förskola. Direkt öster om området ligger köpcentrumet Nacka Forum med ett mycket omfattande kommersiellt utbud. I söder gränsar området mot Värmdövägen och längre söderut finns bland annat grönområden och Lillängens station på Saltsjöbanan. Markanvisningsområdet utgör det sista av de fyra kvarteren i detaljplanen för "Nya gatan – stadshusområdet".

Markanvisningsområdet utgör hela kvarteret och omfattar i sin helhet mark som ägs av Nacka kommun. Aktuellt kvarter är till största delen beläget inom kuperad naturmark men berör även områden med gång- och cykelväg, slänter och tunnel i anslutning till Vikdalsvägen. Inom markanvisningsområdet varierar befintliga markhöjder mellan +45 meter i nordväst och som lägst cirka +40 meter mot Värmdövägen, se primärkarta och laserscannade höjder. Platsen för aktuellt kvarter är bevuxen med träd och sly i västra delen, där kan även berg i dagen förekomma. I den östra delen är marken delvis uppfylld och området är anlagt med gräsytor och enklare planteringar. I anslutning till gång- och cykelvägen finns ett ledningsstråk som kommer att flyttas. Sydost om kvarteret finns en obemannad drivmedelsstation och marken för denna ägs av Nacka kommun och är upplåten som arrende. Arrendet är uppsagt och stationen kommer att avvecklas och berör därmed inte planeringen av ny bebyggelse.

En förprojektering har tagits fram för Nya Gatan som anger höjder för omgivande lokalgator och torg. Mot Vikdalsvägen och Värmdövägen utgår höjdsättningen primärt från gatornas befintliga höjder. De utformningsförslag för omgivande allmän plats som presenteras i förprojekteringen avseende markbeläggning, möblering, träd och vegetation, placering och utformning av trappor mm är preliminära och inte slutligt gestaltade lösningar. Vidare projektering kommer att ske parallellt med detaljplaneprocessen och även efter antagen detaljplan.

Forumrondellen, som angränsar till anbudsområdet, planeras att byggas om till en mer yteffektiv och stadsmässig cirkulationsplats. En separat förstudie har gjorts för cirkulationsplatsen, men den exakta utformningen kan läsas först efter fördjupade utredningar, se "Forumrondellen". Den dwg-fil "Preliminära kvarter" som finns i underlaget och redovisar kvarterets utbredning visar en gräns mot cirkulationen som behöver beaktas med tanke på trafikfunktionerna.

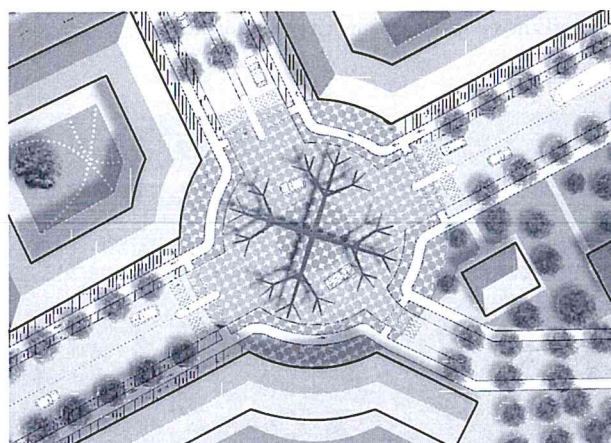
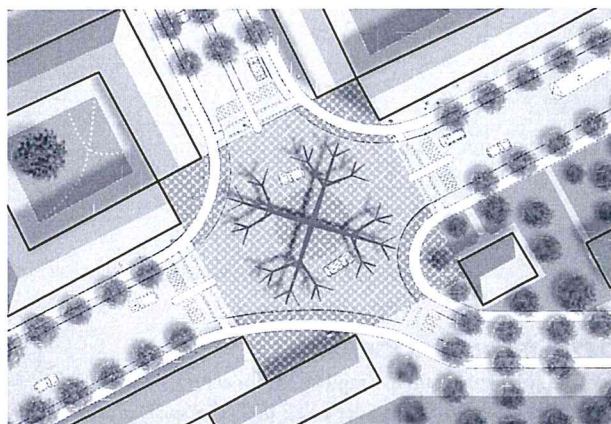
Gränsen mot det avskurna kvartershörnet kan dock överskridas om det kan motiveras utifrån förslagets helhet och rumsskapande kvalitéer samt inte påverkar trafikfunktioner och siktninjer på ett negativt sätt.

SE BILAGA Forumrondellen

SE BILAGA Preliminära kvarter

Kommunen ser gärna att extra fokus läggs på utformning och utbredning i just detta hörn för att stärka den rumsliga upplevelsen av platsen, de två illustrationsplanerna nedan visar skissmässiga exempel på hur hörnsituationen kan lösas.

SE BILAGA Förprojektering
höjdsättning allmän plats



Två illustrationsplaner av Forumrondellen.

STADSBILD OCH BEBYGGELSESTRUKTUR

Det kuperade landskapet tillsammans med tät bebyggelse med varierande våningshöjder ska ge stadsdelen ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska vara djärv, uttrycksfull och bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i den öppna, levande stadsdelen Centrala Nacka. Ett gestaltungsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet.

Situationsplanen som presenteras i anbudsinvitan nedan är baserad på den detaljplan som varit på samråd under oktober–november 2016. Illustrationsplanen ligger till grund för fortsatt arbete med detaljplanen. På hörnet mot Forumrondellen uppmuntras dock alternativa lösningar i markanvisningsskedet som stärker upplevelsen av stadsrummet och som kan bidra med en karaktär som landmärke. Bebyggelsens omfattning, antal kvm BTA och lägenheter kan således komma att ändras under detaljplanarbetet.

BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER

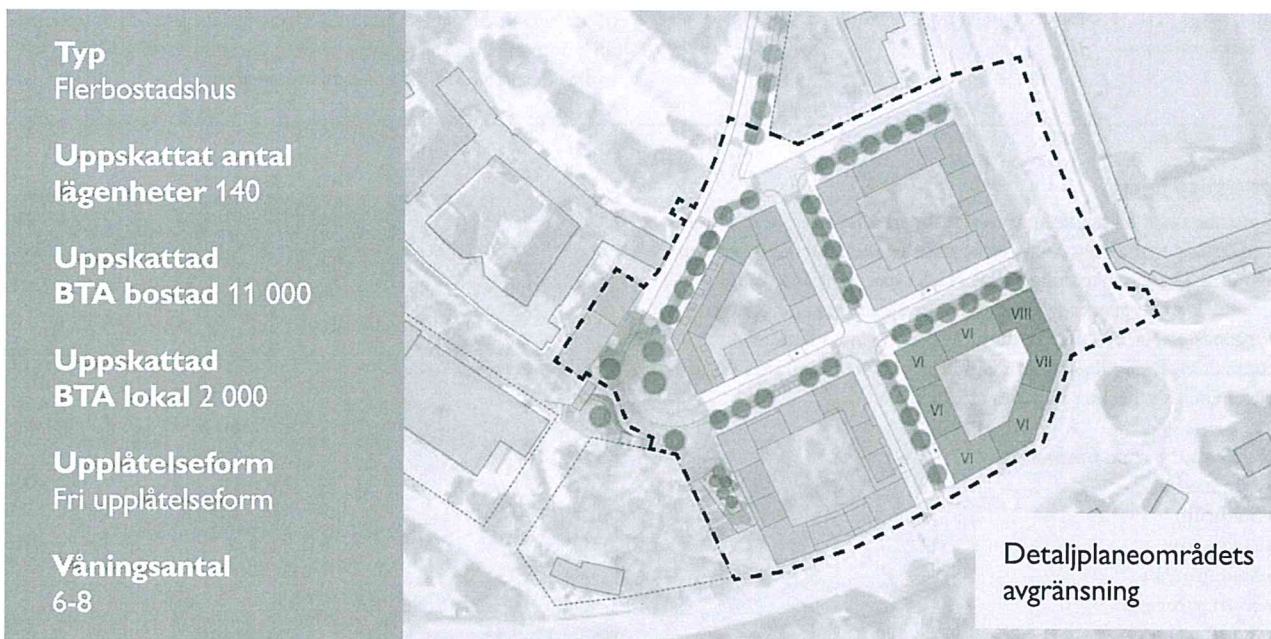
Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 140 lägenheter och cirka 2 000 kvm BTA lokaler. Lokaler i entréplan ska finnas mot Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen där utformningen anpassas till huvudgatornas betydelse. Lokalerna ska berika närområdet och bidra till ett varierat stadsliv där lokalernas innehåll exponeras mot

den allmänna platsen. Även mot lokalgatorna ska det finnas inslag av lokaler och bostadslägenheter på entréplan mot gata ska undvikas. Se tabell och karta.

ANBUDSOMRÅDET

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud på hela anbudsområdet. Flera anbud från samma anbudsgivare beaktas ej. Antalsangivelserna sida är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken på området och byggrätter. Slutlig avgränsning och byggrätt fastställs i detaljplanen för området, "Nya gatan – stadshusområdet".

Anbudsområdets belägenhet kommer att innebära sprängnings- och schaktningsarbeten vid byggnation. Det är Nacka kommuns avsikt att erbjuda kommande exploatörer att kunna köpa in sig i bergschaktsentreprenaden som kommunen upphandlar vid anläggning av allmänna anläggningar.



Vikdalsvägen sedd från Forumrondellen, tidig visionbild. Källa: White Arkitekter.

Förutsättningar

TIDPLAN

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast **24 februari 2017 klockan 16:30.**
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under Q2 2017 till de exploatörer som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal Q3 2017.
- Planläggning är pågående -2018. Samråd oktober-november 2016
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal samt överlåtelseavtal 2017.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar Q4 2017-Q1 2018.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2019.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2021-2022.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på blivande exploatör att byggnation påbörjas och färdigställs inom viss tid. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. Exploatören ansvarar inte för försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen ställer krav på att vinnande anbudsgivare ska förbinda sig till att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Socialt boende

Kommunen vill verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Vinnande anbudsgivare ska därför förbinda sig till att hyra ut eller avyttra upp till 5 % av de färdigställda bostäderna till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så vill.

GESTALTNING

Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nacka stadskaraktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Gestaltungsprinciperna i Fundamenta kommer att ligga till grund för gestaltningen som tas fram i detaljplanen och ska beaktas i inlämnade förslag.

Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

SE BILAGA

Fundamenta

Nacka bygger stad på västra Sicklaön och planeringen av det aktuella markanvisningsområdet är en del av detta arbete. Markanvisningsområdet utgör ett av de fyra kvarteren i detaljplanen för "Nya gatan – stadshusområdet", ett område i centrala Nacka som planeras för bostäder och verksamheter i en tät och blandad kvartersstruktur. Eftersom projektet Nya gatan är ett av de första i denna nya övergripande stadsutveckling på västra Sicklaön är det av stor vikt att projektet sätter en hög standard för kommande etapper. Från kommunens sida innebär det bland annat att gator och platsbildningar



71.

ska ges en långsiktig utformning av hög kvalitet. En djärv och utmärkande arkitektur efterfrågas särskilt på denna plats. Bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk kvalitet och nyskapande inslag samt med gedigna material och stor detaljrikedom. Den tillkommande bebyggelsen samverkar med de offentliga platserna och skapar tillsammans helhetsmiljön. Vi vill ha med oss alla byggherrar i denna ambition. Tyngdpunkten på gestaltning, 75% i den efterföljande utvärderingen, signalerar de högre ambitionerna för aktuellt kvarter. Eftersom helheten i stadsmiljön är viktig måste den redan planerade gestaltningen av angränsande kvarter inom detaljplanen också vägas in i förslaget helhet.

SE BILAGA Angränsande kvarter

Nära, nyskapande och hållbart

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Visionen handlar bl.a. om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt. I era gestaltningsförslag vill vi se er tolkning av detta och era svar på hur bebyggelsens gestaltning kan bidra till helheten. Inslag av djärva, nyskapande och oväntade formelement uppmuntras.

Centrala Nacka ska även vara en förebild för hållbart byggande. Miljövänlig teknik, sunda material, vegetation och grönska kan med fördel utgöra ledord vid gestaltningen, miljövänliga lösningar får gärna ges synliga uttryck.

Fasader

Gestaltningen av kvarteret innebär många utmaningar i och med dess exponerade läge där två av Nackas huvudgator möts samt med tanke på de naturgivna nivåskillnaderna. Vi vill se ett medvetet förhållningssätt till dessa utmaningar i gestaltningsförslagen. Kvarteret är synligt på håll vilket ställer särskilt höga krav på utformningen mot Forumrondellen, där skala och utformning från sockelvåning ända upp till takfot/takutformning får stor betydelse.

Utveckla gärna detaljer så som fasadskyltning (både lågt och högt placerad), solavskärmning, integrerade sittmöjligheter i fasad och liknande inslag, då sådant kan vara identitetsskapande och tillföra en mänsklig skala till stadsmiljön.

Indelning i kvarteret

Ambitionen ska vara en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera sammanbyggda hus i enlighet med inriktningen i Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. I detta läge är det inte tillräckligt att "bara" ha olika färgsättning utan lösningen behöver vara ambitiösare än så. Variationen kan exempelvis bestå av skiftande materialval, färgsättning, fönstersättning, balkonghantering, volymhantering, "utropstecken" i form accentuerade detaljer och formelement eller liknande. De olika sammansatta husen behöver ha tydliga vertikala gränser, även horisontella uppdelningar med staplade volymer kan prövas.

Balkonger

Vid bedömningen fås avgörande vikt vid helhetens karaktär men även vid de ingående delarna. Lösningar för exempelvis balkonger behöver därför tänkas in i tidigt skede och redovisas i förslaget. Balkonger är en stor boendekvalité som kommunen ser positivt på. De två nedersta våningarna bör generellt sett inte ha utragande balkonger över trottoar. Indragna balkonger eller franska fönster kan istället passa på de lägre våningarna. Vid placering av balkonger ska hänsyn tas till hur det offentliga rummet påverkas med avseende på insyn, gatutråd och gränsen mellan det offentliga och det privata.

Tak

Kvarteret behöver utformas med trappande våningsantal för att anpassas till terrängen och till ljusförhållanden. En medveten takutformning som förtydligar upplevelsen av flera hus inom kvarteret uppmuntras, möjligheterna att integrera form och funktion är stora. Uppstickande hissar och ventilationsanläggningar bör om möjligt undvikas på taken, om de blir omöjliga att undvika så ska de inte vara något som kommer till slumpmässigt utan i så fall behöver de inarbetas i byggnadens volym.

Fördjupning sockelvåning

Kvarterets sockelvåningar ska gestaltas med stor omsorg och med hög detaljeringsgrad, och utformas utifrån de omgivande gaturummens och platsbildningars betydelse. Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska sockelvåningarnas höjd vara påtagligt högre än mot lokalgatorna. Variationen i den lilla skalan kan bestå i utformning av entréer, portar, portiker, nischer etc. Förutsättningar för en levande sockelvåning ska skapas med ett samspel mellan inne och ute. Vi vill att fördjupade illustrationer av sockelvåningen presenteras som redovisar principer avseende materialval, placering av entréer, lokaler, skyltning etc. Hanteringen av sockelvåningen behöver ha det angränsande stadsrummets skala, funktion och sammanhang som utgångspunkt.



MILJÖFÖRUTSÄTTNINGAR

Ett av Nacka kommuns övergripande mål är attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Kommunfullmäktige har dessutom antagit sex lokala miljömål. Med dessa miljömål som grund kan kommunen ange vilken miljöhänsyn som behöver tas i stadsbyggnadsprojekten för att målet i översiktsplanen ska kunna uppfyllas. Dokumentet "Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan" utgår från kommunens miljöprogram och anger de krav kommunen ställer i samband med denna markanvisning i Nya gatan.

Nacka kommun ser positivt på miljöcertifierade byggnader på Nya gatan.

Grönytefaktor

Ett verktyg för att implementera miljömålen i Nacka stad är grönytefaktor som ska tillämpas vid exploatering av området. För tredje etappen Nya gatan har grönytefaktorn i markanvisningsområdet fastställt till 0,6.

För detta markanvisningsområde ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas ovanför garagets takbjälklag för att säkerställa en grönskande gårdsmiljö samt viss dagvattenhantering.

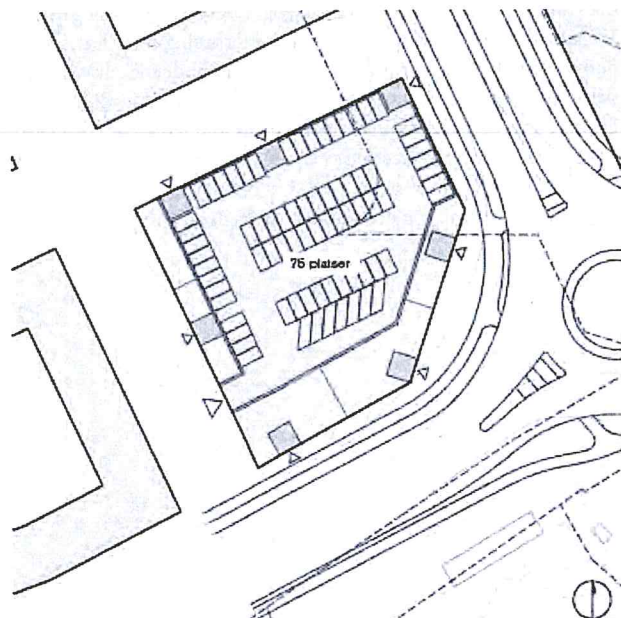
SE BILAGA

Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan

TRAFIK OCH GATOR

Tunnelbanans station Nacka centrum kommer att ligga på gångavstånd från bebyggelsen. Det kommer även finnas busstrafik och Saltsjöbanans station Lillängen ligger på cirka 400 meters avstånd. Lokalgatorna runt om kvarteret kommer att planeras för så god tillgänglighet som möjligt, beaktande av de nivåskillnader som råder i området. Lokalgatan väster om markanvisningsområdet kommer möjliggöra in/utfart för garage mot Värmdövägen.

Förgårdsmark (exempelvis entrézoner och trappsteg), dagvattenanläggningar samt enskilda anläggningar ska hanteras inom kvartersmark.



Möjlig utformning av garage.

Markanvisningsområdet är utsatt för buller från två håll vilket särskilt måste beaktas vid planering och projektering.

SE BILAGA

Nya gatan-utredning av omgivningsbuller

CIRKULATIONSPLATSEN VIKDALSVÄGEN/ VÄRMDÖVÄGEN (FORUMRONDELLEN)

Cirkulationsplatsen i korsningen Vikdalsvägen/Värmdövägen anpassas till ny bebyggelse för att få en mer stadsmässig karaktär. Ombyggnaden av området vid cirkulationsplatsen kommer att ske i två etapper. I första etappen rivs befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen till förmån för det nya kvarteret och den nya detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan. Cirkulationen flyttas något söderut och får en mer symmetrisk utformning.

SE BILAGA

Forumrondellen

I den andra etappen berörs den befintliga bussterminalen i anslutning till Nacka forum. Först när tunnelbanautbyggnaden och den nya bussterminalen är klar kommer den befintliga terminalen att kunna flyttas från sitt nuvarande läge. Ny utbyggnad vid befintlig bussterminal kommer att kunna påbörjas tidigast 2025, när den är färdigställd kommer platsen kring cirkulationsplatsen få sitt slutgiltiga utseende.

PARKERING

Nu gällande p-tal för Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre och 0,9 för större lägenheter. Nacka håller för närvarande på att ta fram nya parkeringstal som kommer att antas i kommunstyrelsen i november-december. De nya parkeringstalen bygger på en modell med projektspecifika parkeringstal som baseras på storlek på lägenhet och läge i kommunen. Därutöver erbjuder Nacka byggherren att sänka sina parkeringstal genom att utföra ett antal förutbestämda mobilitetstjänster. De nya parkeringstalen kommer att vara lägre än nu gällande.

Avseende cykelplatser så ska 1 cykelplats per lägenhet + 1 cykelplats per sovrum anordnas inom kvartersmark varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringar vara väderskyddade och lätt tillgängliga från gatunivå.

SE BILAGA

Parkering

SE BILAGA

Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan

VATTEN OCH AVLOPP

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploatören). Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs. Bolaget ska träffa avtal om utbyggnad av vatten och avlopp samt därmed förknippade frågor med Nacka Vatten AB.

DAGVATTEN

Då det i huvudsak är naturmark som tas i anspråk vid denna exploatering ska fördröjning och rening av dagvatten särskilt beaktas. Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartermark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än innan exploatering. Detta innebär att förutom att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden också att synliggöra dagvattnet i stadsutvecklingen genom kreativa och hållbara lösningar. Dagvattenanläggningar ska ha en medveten gestaltning och ska utformas så de skapar attraktiva miljöer.

SE BILAGA

Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun 2011-06-27

SE BILAGA

Miljöföreskrifter för tredje etappen, Nya gatan

SE BILAGA

Grönytefaktor för Nacka stad

AVFALL

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Inom Nya gatan ska maskinella system prioriteras framför soprumslösningar. I nuläget utgår planeringen från att hushållsavfall hanteras med mobil sopsug. Soprum kan i undantagsfall inrymmas i huset under förutsättning att dessa endast hanterar verksamhetsavfall. En lokal om cirka 200 kvm för så kallad mini-återvinningscentral har planerats in i närliggande område. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas.

SE BILAGA

Avfallshantering

GEOTEKNIK

En geo- och miljöteknisk utredning har genomförts där det gjorts en översiktlig bedömning av markförhållanden samt eventuella förstärkningsbehov i området. Prover på jord, berg och grundvatten har analyserats. Sanering av en mindre del av området kan bli nödvändig. De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gång- och cykelvägen som går längs Viksdalsvägen och intill Forumrondellen. Halter av bly och PAH H (polyaromatiska kolväten) över KM (känslig markanvändning) har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gång- och cykelvägen längs Värmdövägen. Kommunen utför och bekostar sanering innan fastighetsöverlåtelse sker. Framkommer det senare under planläggning att det förekommer dåliga grundläggningsförhållanden betalar kommunen inte ut någon ersättning. Bifogad geotekniskt PM är endast indikativ, kommunen tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden.

SE BILAGA

Teknisk PM
Geoteknik/Miljögeoteknik

KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Nacka ställer krav på att den vinnande anbudsgivaren ska anamma Nackas ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området, tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

I slutet av samrådsperioden för detaljplanen så ska detaljplaneområdet tändas upp av ljusgator som ska markera och lysa upp de framtida gatorna och gångstråken på området. Ljusgatan tänds i slutet av november 2016 som en del av Konsten att skapa stad. Kostnaden för Konsten att skapa stad är preliminärt 60 000 kronor per exploatör och betalas av samtliga exploatörer i detaljplan "Nya gatan – stadshusområdet". Vinnande anbudsgivare ska därmed också betala 60 000 kronor till detta projekt.

LÄS MER PÅ

www.nacka.se/konstenattskapastad

Under 2013 arbetade Nacka med att i samspel med medborgarna ta fram en vision för Nacka stad. 5 000 medborgare bidrog i arbetet som kortfattat landade i orden "Nära & Nyskapande". I det här projektet ville vi ta reda på hur Nackaborna ville att visionen skulle se ut om vi översatte den till konkreta bilder och illustrationer.

Målet var att fler Nackabor skulle känna till planerna på att bygga stad i Nacka och att fler skulle känna ett positivt engagemang. Nya gatan väcker uppmärksamhet och signalerar den framtida staden. Nya gatan var ett sätt att göra Nackaborna delaktiga i diskussionen kring hur staden ska se ut och kännas. Resultatet blev en riktig inspirationsgata i Nacka stad.

Fasaderna står nu vid markanvisningsområdet, i hörnet vid Forumrondellen. Det är en symbolisk placering då området är det första i centrala Nacka som ska bebyggas. Här börjar den nya staden, härav även namnet Nya gatan.



Fasaden vid Forumrondellen, Nya gatan.

DETALJPLAN

När tilldelningsbeslut fattas för aktuell exploatör ska markanvisningsavtalet tecknas med denne. Därefter vidtar detaljplaneprocessen som i detta fall redan är påbörjad, samråd var under oktober och november 2016. Exploatörerna som omfattas av detaljplanen tar i samarbete med kommunen fram underlag för bebyggelse och gestaltning till detaljplanen. Ett markgenomförandeavtal ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Omfattningen av bygggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den i inbjudan presenterade situationsplanen. Det är kommunens bygglovsenhet som utifrån detaljplanen slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen.

Gestaltningprogram

Ett gestaltningprogram ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Som nämnts ovan ligger Nacka kommuns Fundamenta till grund för gestaltningsarbetet. Gestaltningprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg och park inom området, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Exploatören ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen, som enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett pris om 2800 kr/kvm ljus BTA. Prisnivå för andra ytor om dessa blir aktuella, exempelvis bokaler, prissätts i ett senare skede. Anbud ska anges i prisnivå 30 november 2016 (värdetidpunkten).

Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Anbud under 14 000 kr/ljus BTA Bostad kvalificerar ej för vidare utvärdering. Exploatören står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen.

I köpeskillingen för marken ingår förrättningskostnader samt medfinansiering till tunnelbaneavtalet. Exploateringsbidrag för inre och yttre infrastruktur inkluderas även den i köpeskillingen, dvs finansiering av allmänna anläggningar inom projektområdet, samt delfinansiering av hänförliga allmänna anläggningar utom projektområdet.

Byggherren står även för kostnader för:

- Bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark
- Sprängnings- och schaktningsarbeten
- Anslutning till omgivande allmänplatsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen
- Kostnad för anläggning och drift av mobil sopsug
- Anläggningsavgift VA
- Konstnärlig utsmyckning på kvartersmark
- Eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader, bygglovavgift, anläggningsavgifter m.m.

Kostnader för framtagande av detaljplan kommer att debiteras exploatören och räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen. Markanvisningsområdets andel av de totala plankostnaderna uppgår till 21% och kan komma att justeras vid planens fortskridande. Vinnande anbudsgivare förutsätts vara engagerad och bidra till aktiviteten Konsten att skapa stad med 60 000 kr.

En handpenning på 10% av preliminär köpeskillning betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet vilket sker inför antagande av markgenomförandeavtal och detaljplan. Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret. Köpeskillingen ska revideras i förhållande till den faktiska bygggrätt som Nacka kommuns bygglovsenhet beslutar. För det fall bygglovsenheten medger en högre bygggrätt än vad som följer av markgenomförandeavtalet, ska köpeskillingen enligt ovan beräknas utifrån denna högre bygggrätt. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om en lägre bygggrätt.

SAMORDNING OCH KOMMUNIKATION

Detaljplaneområdet exploateras av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans med övriga exploatörer i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun initierar projektsamordningsmöten tillsammans med exploatörerna. Målet är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas samordning. Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Då parkering främst ska lösas under kvartersmark kan ett omfattande samordningsbehov av garage samt infarter till dessa komma att erfordras. Kommunen förväntar sig att exploatörerna själva leder ett proaktivt arbete kring planering och genomförande av garage.

7

Program för markanvändning

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Avstamp tas främst i de övergripande målen om "attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och "en stark och balanserad tillväxt" och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter:

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

SE BILAGA

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal



PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

1. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanerna fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen "Ett hållbart Nacka".

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen som huvudman kan anvisas genom överlåtelse eller upplåtelse. Kommunen ska då välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Kommunen ska också tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter och vid anvisning av kommunal mark kan val av förvärvare komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg

Diarienummer KFKS 2016/153-003	Fastsädd/senast uppdaterad 2016-04-18	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Ansvarigt politiskt organ Kommunstyrelsen	Ansvarig processägare Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören		
POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka	INOMÅNSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15	TELEFON 08-718 80 00	E-POST info@nacka.se	SWP 716 80	WEBB www.nacka.se	DOKUMENTID 212000-0167

Anbudsprocess

TILLDELNING

Tilldelningsbeslut av mark kommer att ske under våren 2017 förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal samt överlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för markgenomförandeavtal finns bifogat.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Kommunen förbehåller sig även rätt att avbryta anbudsförandet i de fall inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller prisnivå. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens hemsida.

Anbudet ska innehålla:

- *Situationsplan*, fasadelevation där anslutning till mark redovisas, fördjupning sockelväning (elevation i skala 1:100), tre perspektiv som är representativa för förslaget (bild till kommunens hemsida inkluderat), planlösning för bottenvåning med höjder utanför och innanför. Enkel solstudie för gård. Specificera tydligt antal lägenheter, ljus BTA, ljus BTA lokal, ljus BTA bostad samt parkeringsplatser och cykelplatser.
- *Illustrationsbild* med perspektiv från Forumrondellen mot kvarterets hörn mot Vikdalsvägen/Värmdövägen (Bild till kommunens hemsida). Denna bild kommer att visas tillsammans med övriga tävlingsbidrag på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen som en del av informationen till medborgarna kring markanvisningen. Bilden kan även komma att tryckas och ställas ut. Bilderna kommer att visas anonymt, utan namn på anbudsgivare eller arkitekter. Illustrationen ska tydligt märkas "Bild till kommunens hemsida" och bifogas i separat fil. Format: liggande, med proportionerna bredd 3 x höjd 2 (t ex 900 x 600 px eller motsvarande).
- *Digital 3D-modell* av förslagets yttre volym (modellen kan komma att ställas ut i samband med ovan illustration). Modellen levereras helst i filformat .kmz (Google earth) eller .dac(collada)

- *Ifylld samt av firmatecknare underskriven anbudsmall* där kronor per ljus BTA enligt specifikation framgår. Bifogas som scannad version i separat fil samt i original.
- *Kortfattad beskrivning* av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision. Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Bolagets ekonomiska förutsättningar ska tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.

Minst följande rubriker ska användas:

- Projektfinansiering: Hur avser anbudsgivaren att finansiera projektet?
- Genomförandeorganisation: Vad finns för kompetens och erfarenhet hos anbudsgivaren?
- Kommunreferens: Referens hos kommun med vilken anbudsgivaren har genomfört liknande projekt (om detta finns att tillgå)
- Annan referens: Referens som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft.
- *Kortfattad skriftlig redogörelse* hur kommunens förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.

Minst följande rubriker ska användas:

- Förslagets huvuddrag
- Verksamhetslokaler - inriktning på typ av verksamhet i kvarteret och lokalernas uttryck
- Parkering bil och cykel
- Dagvatten
- Grönytefaktor
- Avfallshantering

Anbudet ska i sin helhet lämnas in på USB-sticka i en pdf-fil på max 25 MB. Endast anbudsmall (ifylld samt av behörig firmatecknare undertecknad) samt ritningar/illustrationer ska lämnas in både på bifogad USB-sticka och i utskrivet pappersformat. Bild till kommunens hemsida samt Digital 3D-modell bifogas i separata filer.

Anbudsgivare ges möjlighet att lämna ett anbud per anbudsområde. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej.

Anbudens gestaltningsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

2

BEDÖMNING

Bedömning av inlämnade anbud görs till 75% med avseende på anbudens gestaltningsförslag och till 25% till angiven prisnivå, kr/ljus BTA Bostad, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. Ett anbud kan få maximalt 20 anbudspoäng, varav maximalt 15 anbudspoäng för gestaltning och maximalt 5 anbudspoäng för pris. Anbud under 14 000 kr/ljus BTA Bostad kvalificerar ej för vidare utvärdering.

Det anbud som inkommer med högst pris får 5 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags pris i relation till högsta erbjudna pris. Det innebär till exempel att ett bidrag som erbjuder ett pris som är 10% lägre än det högst erbjudna priset får 10% lägre anbudspoäng, dvs 4,5 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

Bidragen utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:

- *Detaljutformning:* Byggnadernas, och framförallt sockelväningarnas, detaljer såsom tegelförband, taktila ytor med skuggverkan, djup på fönsternischer, hantering av entrépartier, skyltning och liknande identitetsskapande element ska vara väl genomtänkta och tillföra djärighet och oväntade kvaliteter. Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

- *Volymskapande gestaltning:* Variationer i form, originalitet, anpassning till nivåskillnader, utformning som skapar goda ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.

- *Fasaders utformning:* Varierade och uttrycksfulla fasader med vertikal uppdelning och originalitet med avseende på geometriska respektive organiska former, hårda respektive mjuka materialval, färg, växtlighet, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelväningar etc.

- *Helhetsbedömning* i förhållande till centrala Nackas historiska, nutida och framtida karaktärer.

Anbud bedöms individuellt utifrån ovanstående kriterier med utvärderingspoäng mellan 1-5. Det bidrag som får högst sammanlagd utvärderingspoäng kommer att tilldelas 15 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags utvärderingspoäng i relation till högst utvärderingspoäng. Det innebär till exempel att ett bidrag som erhåller en utvärderingspoäng som är 10% lägre än den högsta utvärderingspoängen får 10% lägre anbudspoäng, dvs 13,5 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploitör samtliga angivna förutsättningar samt att kommunen får använda en anonym illustration (Bild till kommunens hemsida) och digital 3D-modell från tävlingshandlingarna under utvärderingsprocessen.

Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

AVTAL

Mall för markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt överlåtelsesavtal finns bifogat.

INLÄMNING AV ANBUD

Anbud ska märkas:

Anbudstävling
Exploateringsenheten, Nacka kommun
Nya gatan, tredje etappen – sydöstra kvarteret
KFKS 2016/887

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13
Postadress: 131 81 Nacka

Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast:
24 februari 2017 klockan 16.30

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbsida www.nacka.se/nyagatan med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

Kontakt

Frågor rörande markanvisningsstävlingen kan ställas till:

nyagatan@nacka.se

Ange tredje etappen – sydöstra kvarteret i ämnesraden.

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden bortsett från ett juluppehåll. Datum för uppehållet kommer att kommuniceras på tävlingens hemsida tillsammans med löpande frågor och svar. Kompletterande information kan komma att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information på hemsidan.

**Kontaktperson på Nacka kommun
är projektledare Therese Rosberg.**

Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning.

Bilagorna hittar du här: www.nacka.se/nyagatan

- Anbudsmall
- Utvecklad strukturplan för Nacka stad
- Program för centrala Nacka
- Program för centrala Nacka – uppdaterad programkarta
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Nackas miljöprogram 2016-2030
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Angränsande kvarter
- Preliminära kvarter (dwg)
- Förprojektering höjdsättning allmän plats
- Forumrondellen (dwg)
- Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan
- Nya gatan – utredning av omgivningsbuller
- Grönnytefaktor Nacka stad
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Avfallshantering för Nacka stad
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar
- Primärkarta (dwg)
- Laserskanning (dwg)
- Definition ljus BTA

Öppenhet och mångfald

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

11.

