

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

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL VID ÖVERLÅTELSE AV MARK NYA GATAN, OMRÅDE 7

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

Bolaget har undertecknat markanvisningsavtal den 10 oktober 2017, bilaga 1, ("Markanvisningsavtalet") med avsikt att uppföra bebyggelse inom ett område som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga 2 ("Området").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett bebyggelseförslag som ligger till grund för detaljplan där Området omfattas ("Detaljplanen"), bilaga 3.

§ 3 SYFTE

Syftet med Markgenomförandavtalet 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 4 ("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 ("Köpeskillingen"). Bolaget ska ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till 22 474 289 kr vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskillning enligt Markanvisningsavtalet vid Överlåtelseavtalets ingående. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram till det att Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts.

§ 5 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I anslutning till att parterna ingår Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter samt att för genomförandet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut bildas.
- b) Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov och erhållit startbesked från Kommunens bygglovsenhet innan byggnationen påbörjas.
- c) Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 5, utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommit 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) Bolaget ska inom 2 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom 3 år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med upprättat Gestaltningsprogram, Bilaga 6.
- e) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploitörer och intressenter. Kostnaden för dessa aktiviteter ska fördelas i enlighet med den fördelningsnyckel angivet i Planavtalet, Bilaga 7.

- f) 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.
- g) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Köpeskillingen inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur, exempelvis medfinansiering till tunnelbanan.

§ 6 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 lantmåteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmåteriförrättning sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande.

§ 7 KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ska innan Tillträdesdagen anlägga gator, flytta befintliga ledningar och vidta andra åtgärder inom detaljplaneområdet så att Bolaget ska kunna få erforderlig tillgång till Området samt för att påbörja exploatering i enlighet med Huvudtidplanen, Bilaga 8. Härutöver ska Kommunen ha genomfört erforderlig sanering av Området i enlighet med § 11.

§ 8 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 eller säkerställd extern finansiering 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.

§ 9 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 9. Kommunen ska bekosta desamma.

Sprängningsåtgärder på Området kan komma att ske i samband med att Kommunen utför sprängningsåtgärder för allmänna anläggningar, Bilaga 10. Om Kommunen och Bolaget anser det lämpligt äger Bolaget rätt att delta i Kommunens sprängningsentreprenad. Väljer Bolaget att utnyttja denna option ska tidpunkt för Kommunens upphandling och utförande av ovanstående arbeten ske i samråd med Bolaget. Sprängning inom Området bekostas av Bolaget. Betalning till Kommunen sker på Tillträdesdagen.

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av anslutningar till de av Kommunen upprättade förbindelsepunkterna, som måste göras i allmän platsmark invid Området, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Området.

Om Bolagets entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar i anslutning till Området som är befintliga eller under pågående byggnation, ska dessa återställas innan kommunen påbörjar finplanering av de allmänna anläggningarna inom Området eller angränsande områden. Är detta inte gjort så ombesörjer Kommunen detta och kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

§ 10 MOBIL SOPSUG

Bolaget och sedermera den framtida fastighetsägaren ska anlägga och svara för drift av mobil sopsug inom Området. Bolaget är huvudman och ska anlägga och bekosta dockningspunkt samt ledningar från fastighetsgräns fram till dockningspunkten. Ledningarna får förläggas på kommunens mark efter godkännande av Kommunen.

Dockningspunkt ska vara placerad så att tömning kan ske med ordinarie sopsugsbil. Vid tömning ska sopsugssystemet ge information till bilen om vilken tank som töms så att tömningen kan debiteras respektive fastighetsägare.

Sopsugssystemet ska hantera två fraktioner för avfall från hushåll, restavfall och matavfall. Inkast ska vara tydligt märkta med respektive avfallstyp och inkast för matavfall ska vara mindre och utformat för att passa matavfallspåsar. Inkast för matavfall ska vara låst, även inkast för restavfall bör vara låst.

I varje bostad ska det finnas utrustning för matavfallssortering och källsortering av förpackningar och tidningar.

§ 11 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, Bilaga 6. Stadsbyggnadsprojektet och Bolaget ska vara överens om att gestaltningsprogrammet efterföljs innan Bolaget ansöker om bygglov. Bolagets bebyggelseförslag ska godkännas i sin helhet med särskilt beaktande av; materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Utbyggnaden på Området ska i övrigt uppfylla de krav som angavs i anbudsunderlaget inklusive Miljöförutsättningarna för Nya gatan, Bilaga 11. Bolaget ska samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in till Kommunens bygglovenhet. I händelse av att Bolaget inte samrått med stadsbyggnadsprojektet och/eller går vidare med bygglovsansökan utan att godkännande inhämtats från stadsbyggnadsprojektet utgår ett vite om 100 000 kronor. Utbygganden av Området ska även följa de krav som anges i Genomförandekrav för Nya gatan, se Bilaga 12.

I Miljöförutsättningar för Nya gatan angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldigt att redovisa hur krav enligt Miljöförutsättningar för Nya gatan kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Kommunen har genom undertecknande av detta avtal åtagit sig att genomföra erforderliga provtagningar och utredningar av området i syfte att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för att kunna bebygga området med bostäder enligt detta avtal och Marköverlåtelseavtalet. Kommunen har i syfte att uppfylla nämnda åtagande genomfört miljöundersökning enligt Bilaga 13. Kommunen åtar sig vidare att utföra och bekosta sanering av Området i enlighet med de åtgärder som krävs enligt i Bilaga 13 för att Området ska vara i sådant skick att byggnation av bostäder enligt detta avtal kan ske. Upptäcks vid byggnationen saneringsbehov utöver vad som redovisas i Bilaga 13 så ska kostnaderna för detta regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

§ 12 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I samband med att Området överlåts kommer Bolaget/Kommunen att upplåta servitut med följande intentioner:

Ett avtal ska upprättas där Bolaget äger rätt att ha en tömningspunkt för sopsug samt ledningar till denna ut från fastighetsgräns på kommunal mark. Vid överlåtelse av detta avtal ska både Kommunen samt den tredje part som överlåtelsen sker till informeras om avtalets rättigheter och skyldigheter. Kommunen ska godkänna överlåtelsen innan den sker. Ingen ersättning för servitutet ska utgå.

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.

Fastigheten är belastade av befintliga rättigheter och skyldigheter, se Bilaga 15. I fastighetsbildningsskedet kommer det att utredas om dessa berör Området. Utredning ska vara färdigställd innan Tillträde. Om det framkommer att det föreligger skyldigheter som inverkar på villkoren enligt detta avtal ska detta avtalas separat mellan Kommunen och Bolaget innan Tillträde.

§ 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.

§ 14 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga 8.

§ 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. Samordning ska särskilt ske gällande etableringsytor, sprängningsarbeten, byggområde och bygglogistik.

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

En byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning ska upphandlas för att representera samtliga byggherrar inom Detaljplanen. Bolaget tillsammans med övriga bolag som utgör byggherrar i Detaljplanen ska upphandla samt bekosta denne. Samordning ska även ske med närliggande detaljplaneområden.

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 exploateringsområden.

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

§ 16 KARTUNDERLAG FÖR UPPDATERING AV KOMMUNENS PRIMÄRKARTA

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter godkänd slutbesiktning av bebyggelse på Områdets klicka in detaljmätningar för primärkartan. För primärkartans räkning ska följande byggnader och markdetaljer redovisas: Byggnader, Vägkantlinjer, GCM-vägar, trappor-fristående, infartsvägar, markdetaljer som gångvägar på innergårdar, murar på innergårdar. I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Nacka kommuns Tekniska Handbok.

§ 17 STOMPUNKTER

I de fall där stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med exploateringen ska kommunen ersättas för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt gällande taxa. Finns stomnätshöjdfixar i området som kommer att raderas ska Lantmäterienheten informeras innan detta sker för att kunna vidta förebyggande åtgärder.

§ 18 BYGGTRAFIK

Byggtrafik hänförlig till byggnation på Området ska samordnas och organiseras med hänsyn till omgivande verksamheter samt övriga pågående byggprojekt i kommunen. Se bilaga Genomförandekrav för Nya gatan, bilaga 12.

§ 19 ETABLERING

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

§ 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 som avses under § 5 a (se även § 12),
- g) Kostnader för anläggning och drift av mobil sopsug (se § 10),
- 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" genom aktiviteter som Bolaget är med och beslutar om
- k) I enlighet med Kommunens vision för staden i Nacka förväntar sig Kommunen att Bolaget inom Området bidrar med konstnärlig utsmyckning motsvarande en procent (1%) av Bolagets byggkostnader på kvartersmark inom Området.

- l) övriga motsvarande kostnader hänförliga till exploatering på kvartersmark 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 (saneringsbehov) inom blivande kvartersmark, dock inte för sådan åtgärd beställd av Bolaget
- c) utföra och bekosta saneringsåtgärder enligt 11 § ovan
- d) flytt av befintliga ledningar och andra allmänna anläggningar
- e) övriga allmänna anläggningar

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

§ 22 AVTAL MED NACKA VATTEN AVFALL AB

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

§ 23 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN OCH UTFÖRANDE

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 erlægga 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 intermistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked 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 beviljat bygglov och eller annars vad parterna i detta avtal överenskommit avseende gestaltning, se Bilaga 6, gröna värden och miljömål, se Bilaga 11, 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.

I. Viten är omedelbart förfallna till betalning om Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2 ovan, eller

II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3.

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 startbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja,
- f. genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

§ 24 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 gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§ 25 SOCIALT BOENDE

Kommunen äger rätt att till marknadspris få 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 i samråd med Bolaget välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska inom fyra veckor från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), lämna besked till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer. Senast åtta veckor efter att Bolaget har lämnat informationen enligt ovan ska Kommunen lämna ett beslut om förvärv till Bolaget.

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

§ 26 PRAKTIK- OCH LÄRLINGSPLATSER

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen. Praktik- och lärlingsplatser ska främst erbjudas nyanlända. Utförs byggnationen av tredje man ska detta åtagande överlåtas till denna part.

§ 27 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 28 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 29 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET M.M.

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtalet har skett.

Om Bolaget överlåter Området eller avstyckad del av Området, är Bolaget skyldigt att iakttta följande bestämmelser. Bolaget är skyldigt att skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgift om köpare med tillhörande organisationsnummer samt, för det fall del av Området överlåts, karta med tydlig markering av den del som överlåts.

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("Hängavtalet") med Kommunen och Bolaget, se Bilaga 16. Hängavtalet föranleder att den tillträdande ägaren blir skyldig att efterleva de förpliktelser som Bolaget har enligt Markgenomförandeavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Bolaget överlåter Området eller avstyckad del av Området, att Bolagets förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet upphör. Även efter att Området eller avstyckad del av Området

har övergått till ny ägare svarar således Bolaget alltjämt för att exploatering genomförs i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

§ 30 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 30/10-17

För Nacka kommun

Vikdalsvägen Fastighets AB



Per Johner

BILAGOR

1. Markanvisningsavtal
2. Området
3. Detaljplanen
4. Överlåtelseavtalet
5. Anbudsunderlag med bilagor
6. Gestaltningsprogram
7. Planavtal
8. Huvudtidplan
9. Omfattning och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar
10. Uppskattade sprängningsåtgärder inom detaljplaneområdet
11. Miljöförutsättningar för Nya gatan
12. Genomförandekrav Nya gatan
13. Geo- och miljötekniskt PM – 20150217

14. Servitut för offentlig belysning
15. Utdrag ur fastighetsregistret
16. Hängavtal


Fullmakt

Fullmakt för/701225-0150/ Per Jutner att för undertecknat bolags räkning:

- Underteckna "AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NYA GATAN, OMRÅDE 7" med tillhörande bilagor mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen och Vikdalsvägen Fastighet AB.
- Underteckna "MARKGENOMFÖRANDEAVTAL VID ÖVERLÅTELSE AV MARK NYA GATAN, OMRÅDE 7" med tillhörande bilagor mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen och Vikdalsvägen Fastighet AB.

Stockholm den 27 oktober 2017

Vikdalsvägen Fastighets AB
559110-7312



Per Jutner



Stefan Ränk

PROPRIEBORGEN

Nacka kommun, genom kommunstyrelsen, ("Kommunen") och Vikdalsvägen Fastighets AB (org.nr. 559110-7312), ("Bolaget"), har den 30 oktober 2017 ingått ett fastighetsöverlåtelseavtal ("Överlåtelseavtalet") enligt vilket Bolaget förvärvat del av fastigheterna Nacka Sicklaön 134:1 och Nacka Sicklaön 40:14 (nedan "Fastigheten"), benämnt i Överlåtelseavtalet som Nya Gatan, Område 7. Kommunen och Bolaget ska gemensamt arbeta för att en ny detaljplan ("Detaljplanen") för bostäder blir gällande för Fastigheten.

I Överlåtelseavtalet § 6 har Bolaget åtagit sig att tillse att det ställs en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen till ett belopp om 22 474 289 kronor och ska gälla till dess Bolaget till Kommunen erlagt handpenning med motsvarande belopp, alltså 22 474 289 kronor. Nämnada handpenning ska erläggas av Bolaget till Kommunen senast 14 dagar efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Med anledning av ovanstående går undertecknat bolag, Storstaden Stockholm Bostad AB, org.nr. 559062-3368, härmed i borgen såsom för egen skuld för Bolagets rätta fullgörande av Överlåtelseavtalet till ett belopp om högst:

22 474 289 (tjugotvåmiljonerfyrahundrasjuttiofyra tusentvåhundraåttionio) kronor.

Denna borgen gäller som längst till dess Bolaget erlagt handpenningen enligt § 6 i Överlåtelseavtalet till Kommunen. När handpenningen erlagts till Kommunen upphör denna borgen att gälla automatiskt. Kommunen åtar sig att återsända originalet av denna borgen till Storstaden Stockholm Bostad AB på dess registrerade adress så snart denna borgen upphört att gälla. Det noteras att även om originalet inte återlämnas upphör denna borgen att gälla så snart handpenningen erlagts till Kommunen.

Anspråk på grund av denna borgen ska skriftligen framställas till Storstadens Stockholm Bostad AB på bolagets registrerade adress senast den dag som ovan anges som sista dag för borgensåtagandets giltighet. Anspråk framförda efter att giltighetstiden enligt ovan löpt ut kan ej göras gällande mot Storstaden Stockholm Bostad AB.

Denna borgen får inte överlåtas.

Tvist med anledning av denna borgen ska lösas i enlighet med vad som är föreskrivet i Överlåtelseavtalet vad gäller "Tvist".

Stockholm den 30 oktober 2017

Storstaden Stockholm Bostad AB



Per Jutner

Bilaga 1

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 gällt 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 har 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 detaljplanarbetet.
- e) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanarbetet. 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 hänför sig 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 utstälts.

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.

* * * * *

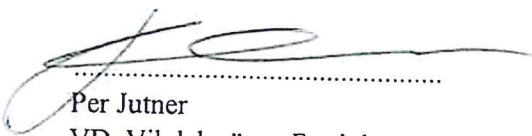
Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den 2017-

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

Vikdalsvägen Fastighets AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande


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

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevitnas:

.....

.....

.....

.....

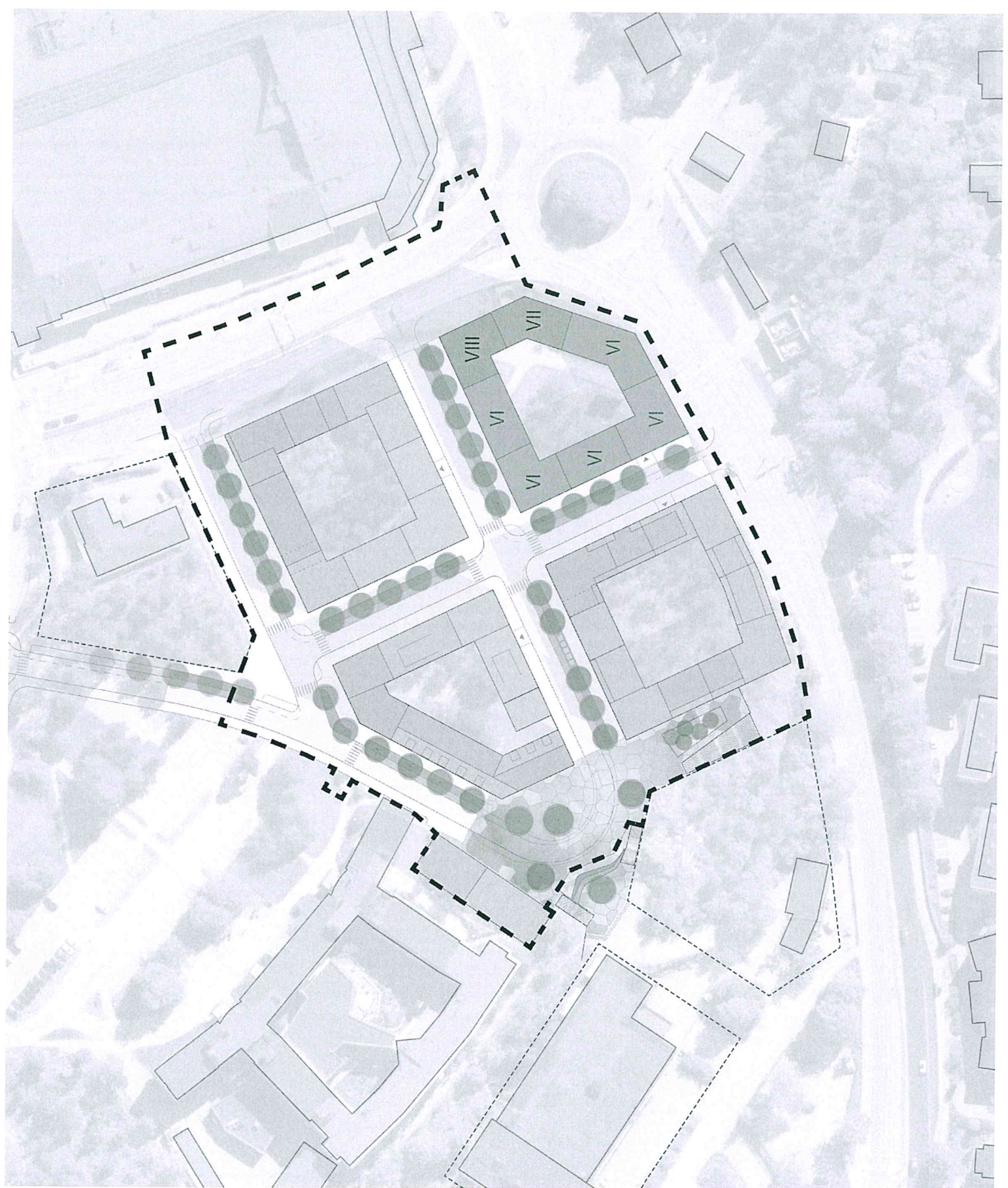
BILAGOR

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



Bilaga 2



7

Bilaga 3

Bilaga 4

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

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NYA GATAN OMRÅDE 7

nedan benämnt "Överlåtelseavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 ("Fastigheten")

Bolaget har undertecknat markanvisningsavtal den 10 oktober 2017 ("Markanvisningsavtalet") med avsikt att uppföra bebyggelse 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 bebyggelseförslag som ligger till grund för detaljplan där Området omfattas ("Detaljplanen").

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

§ 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. Samtliga förrättningskostnader vid lantmäteriet som krävs för att fullfölja detta avtal ska Kommunen stå för.

§ 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

7.

sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande. För det fall villkor enligt denna punkt inte uppfylls enligt ovan ska parternas prestationer enligt detta avtal återgå och Överlåtelseavtalet upphöra att gälla.

§ 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 6 § nedan.

§ 6 KÖPESKILLING

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

Den preliminära köpeskillingen för Området ("Den Preliminära Köpeskillingen") uppgår till 238 324 261 kronor och har beräknats på grundval av de principer som framgår av nedan, med den skillnaden att uträkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals ingående istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till totalt 22 474 289 kr enligt Markanvisningsavtalet, se Bilaga 3. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram tills Bolaget erlägger handpenning, 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 utstälts.

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

Bolaget har i samband med Markanvisningsavtalets ingående erbjudit sig att betala priset, B 18 819 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge den 30 november 2016 ("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.

Skulle den kvadratmeter ljust BTA som medges i bygglov skilja sig från den beräknade arean vid Tillträdesdagen, justeras Köpeskillingen vid överlåtelsen i enlighet med den i bygglovets faktiska ytan för bostadsyta (dvs. ljust BTA).

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 vid framtagandet av Detaljplanen, 620 021 kronor samt handpenning enligt ovan ska räknas av mot Köpeskillingen. Kostnader för sprängning på kvartersmark enligt Markgenomförandeavtalet ska erläggas på Tillträdesdagen.

Antalet ljust 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 2 800 kronor/kvadratmeter ljust BTA. Detta pris per ljust BTA ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel. Av Den Preliminära Köpeskillingen avser 3 866 800 kronor lokaler i bottenvåningen ($1\,381 \cdot 2\,800$ kr).

Trots det som stadgas ovan ska Köpeskillingen under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris i kronor/kvadratmeter ljust BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdebidpunkten.

Vad som utgör ljust BTA definieras närmare i Bilaga 4.

§ 7 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 6 ovan samt övriga erforderliga handlingar i syfte att söka lagfart tagits fram.

§ 8 KOMMUNENS GARANTIER OCH OMRÅDETS SKICK

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Kommunen att:

- a) Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten,
- b) pantbrev som tagits ut i Fastigheten inte är pantsatta,
- c) det inte finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och Kommunen inte är part i någon domstolsvist eller skiljetvist rörande Fastigheten.

Vad gäller sanering av Området regleras detta särskilt i mellan parterna ingånget markgenomförandeavtal.

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

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

Bolaget är medvetet 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 med undantag för att Köpeskillingen kan komma att justeras uppåt eller nedåt med anledning av antal kvm ljus BTA som medges i bygglov och Detaljplanen enligt § 6.

Med beaktande av vad som framgår ovan, är allt annat ansvar, som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, 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 miljöhänsende, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Bolaget påtar sig alltså allt ansvar och alla kostnader för eventuella framtida utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Området som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta innebär att Bolaget ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

Ovannämnda friskrivning ska, till undvikande av missförstånd, ej omfatta kommunens ansvar att utreda och sanera fastigheten i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

§ 9 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingår 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 eller säkerställd extern finansiering för att kunna genomföra transaktionen 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.
- e) Bolaget garanterar att Kommunen, i enlighet med Markgenomförandeavtalet, ska ha rätt att få förvärva bostadsrätt/äganderätt till 5 % av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden. Kommunen ska ha rätt att i samråd med Bolaget välja ut dessa

lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska inom fyra veckor från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), lämna besked till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer. Senast åtta veckor efter att Bolaget har lämnat informationen enligt ovan ska Kommunen lämna ett beslut om förvärv till Bolaget.

§ 10 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta servitut inom Området. Kommunen medger servitut för tömningspunkt för sopsug samt ledningar till denna ut från fastighetsgräns på kommunal mark. Servitutsavtalens intentioner regleras närmare i Markgenomförandeavtalet.

§ 11 KOSTNADER

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

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

§ 12 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

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

§ 13 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 14 TVIST

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

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

Nacka den

För Nacka kommun

genom Kommunstyrelsen

För Vikdalsvägen Fastighets AB

7.

.....
()

.....
()

.....
()

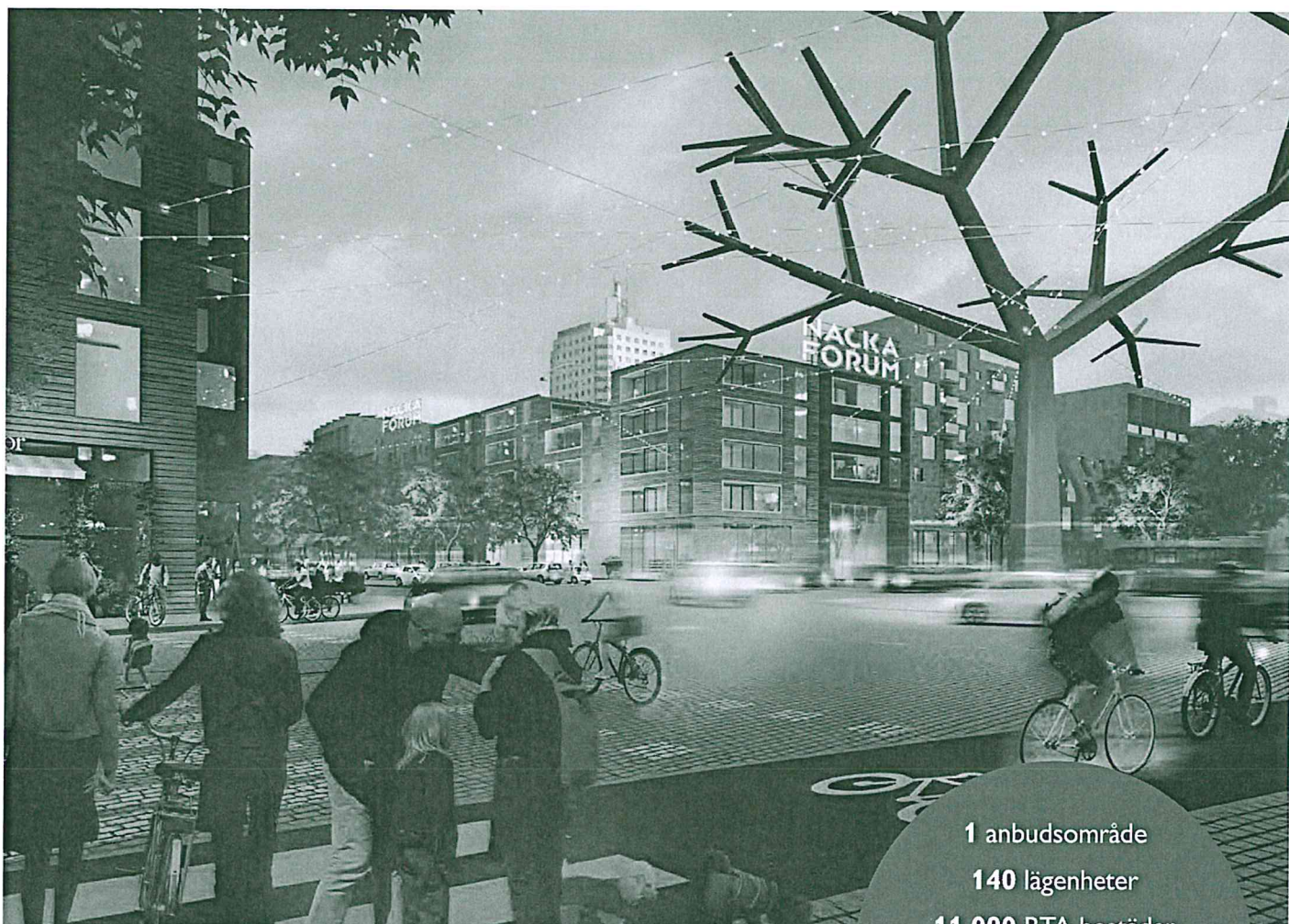
.....
()

Bilagor

1. Området
2. Fastighetsbildningsbilaga
3. Markanvisningsavtal
4. Definition av ljus BTA

Bilaga 5

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**

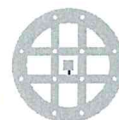
Tredje etappen – sydöstra kvarteret

MARKANVISNING, FRI UPPLÅTELSEFORM

December 2016



NACKA
KOMMUN



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 markanvisningstävling för bostadsbebyggelse med tillhörande verksamhetslokaler inom det sydöstra kvarteret av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävligen 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 anbuderna 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

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

7

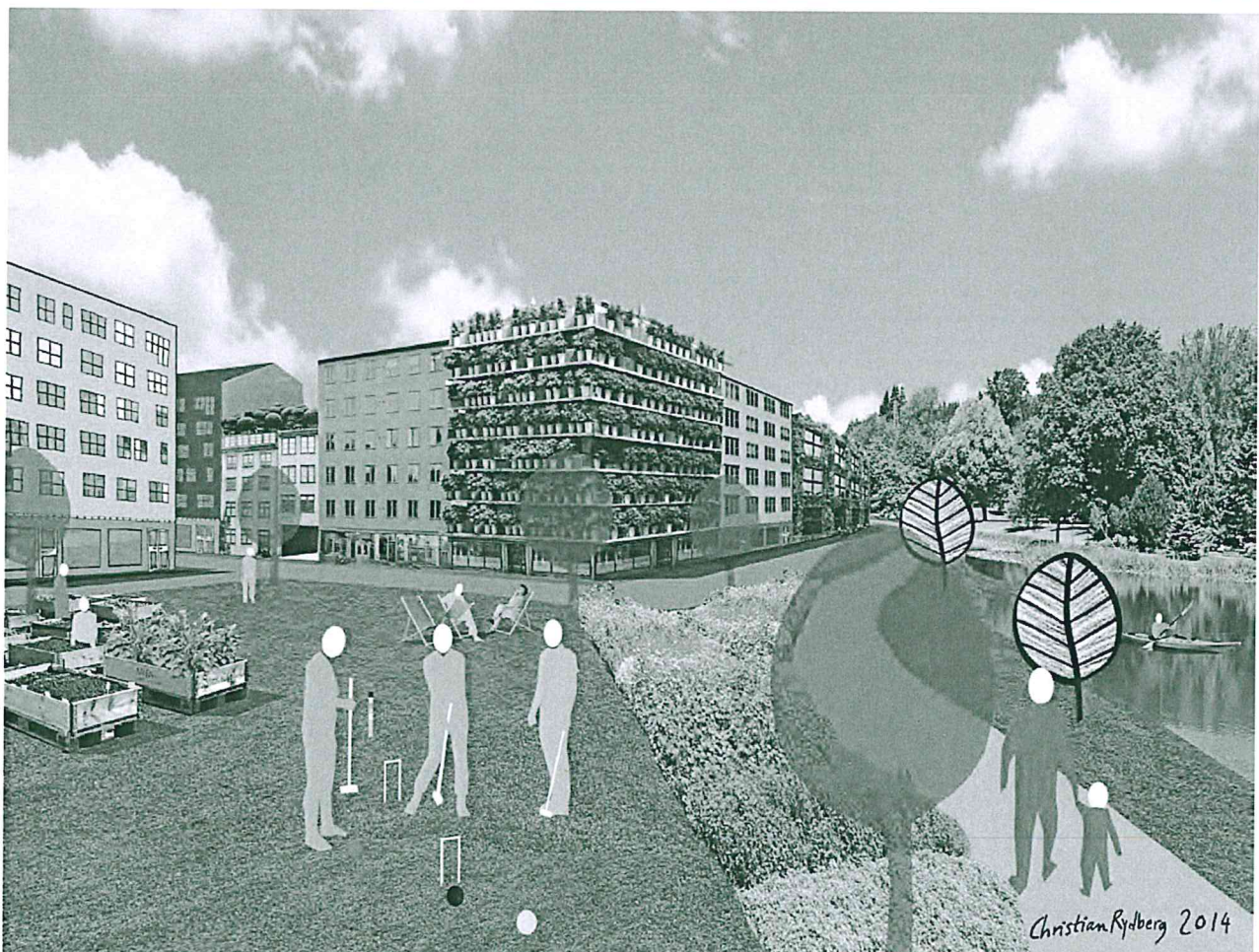
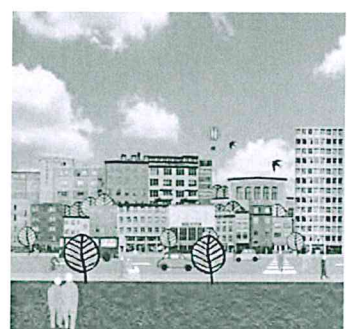
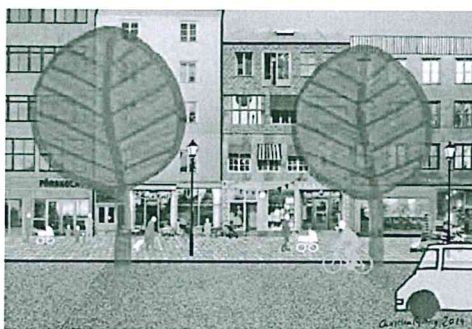


Vision

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.

R.



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 blåa 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.



DETALJPLANEPROGRAM

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 exploatörer 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.

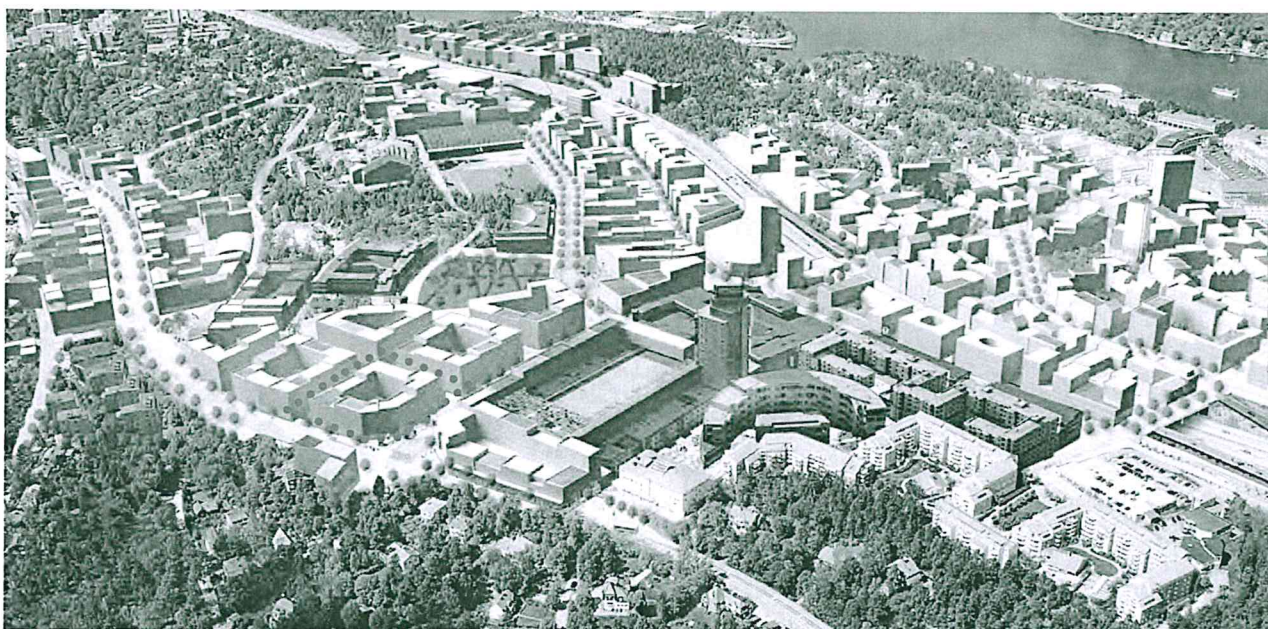
RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

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 exploatörer.

För Nya gatan har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

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

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



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 lokalator 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.

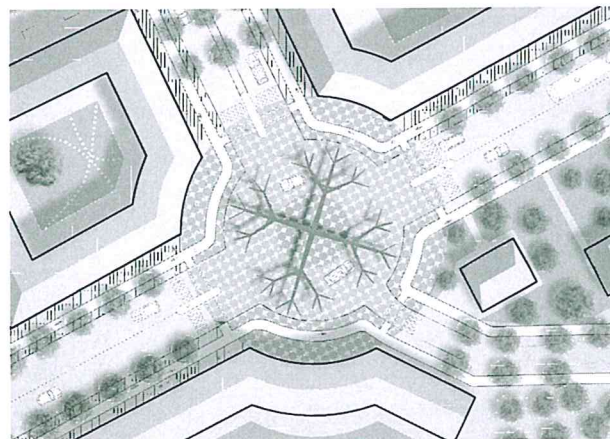
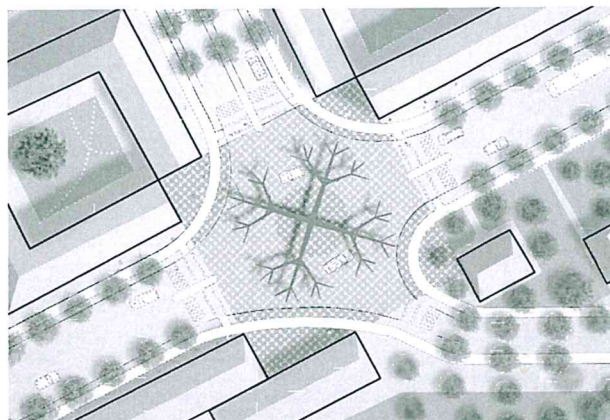
Gränsen mot det avskurna kvartershörnet kan dock överskridas om det kan motiveras utifrån förslagets helhet och rumsskapande kvalitéer samt inte påverkar trafikfunktioner och siktlinjer på ett negativt sätt.

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 anbudsinbjudan 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 uppmontras 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

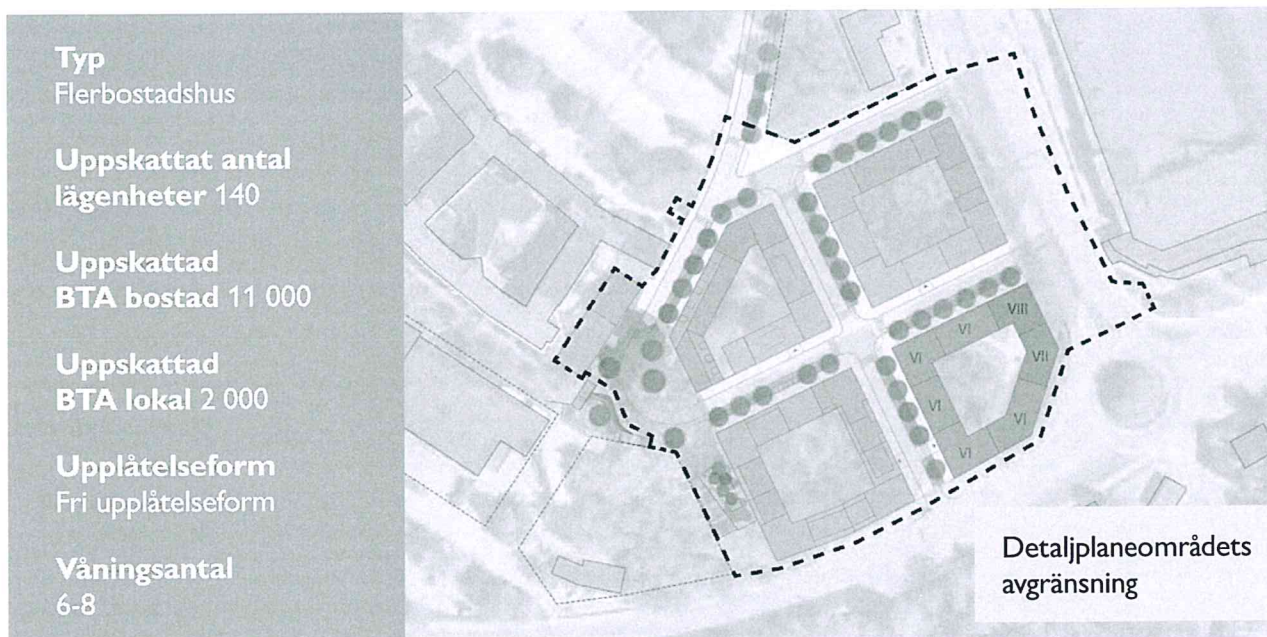
Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 140 lägenheter och cirka 2 000 kvm BTA lokaler. Lokaler i entréplan ska finnas mot Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen där utformningen 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 bud på hela anbudsområdet. Flera bud 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 exploitörer 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

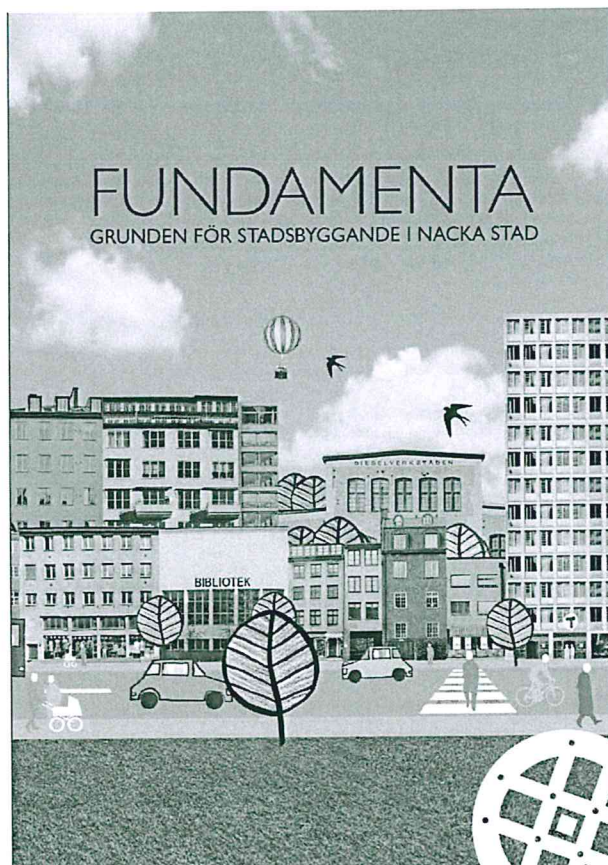
Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Gestaltungsprinciperna i 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 – stadshusetområdet", 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



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 viktigt måste den redan planerade gestaltningen av angränsande kvarter inom detaljplanen också vägas in i förslagets 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 gestaltungs-förslag 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 gestaltungs-förslagen. 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 utkragande 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 lokalatorna. 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 fastställts 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.

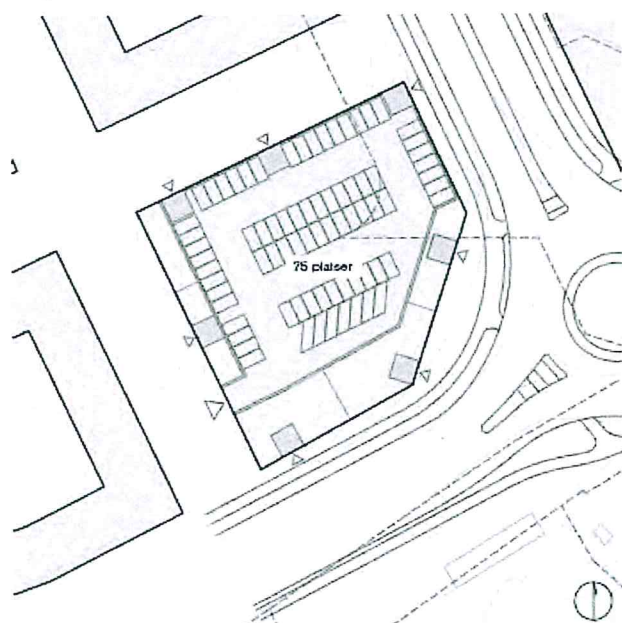
SE BILAGA

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 två-rumslägenheter 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, spillvatten-avlopp 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 kvartersmark 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

Miljöföresättningar 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 sopsrumslösningar. I nuläget utgår planeringen från att hushållsavfall hanteras med mobil sopsug. Sopsrum 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 levande-göra 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 detaljplanelområdet 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 byggrätten 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.

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Som nämnts ovan ligger Nacka kommuns Fundamenta till grund för gestaltningssarbetet. Gestaltningssprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningssfrågorna 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 prispförändringar 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 byggrätt som Nacka kommuns bygglovsenhet beslutar. För det fall bygglovsenheten medger en högre byggrätt än vad som följer av markgenomförandeavtalet, ska köpeskillning enligt ovan beräknas utifrån denna högre byggrätt. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om en lägre byggrätt.

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.

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 obebyggt och bebyggt 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

Dokumentnummer KFKS 2016/153-003	Fastställt/senast uppdaterat 2016-04-18	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Ansvarigt politiskt organ Kommunstyrelsen	Ansvarig processägare Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören		
ADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka	BILDGÅRDESS Stads huset, Granitvagen 15	TELEFON 08-718 80 00	E-POST info@nacka.se	SPR 716 80	WWW www.nacka.se	ORGANISATIONS 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 (markgenomförandevalt) 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 markgenomförandevalt samt överlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för markgenomförandevalt 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*, fasadelevationer 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.



BEDÖMNING

Bedömning av inlämnade anbud görs till 75% med avseende på anbudens gestaltungsförslag 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 sockelvåningarnas, 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, sockelvåningar 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

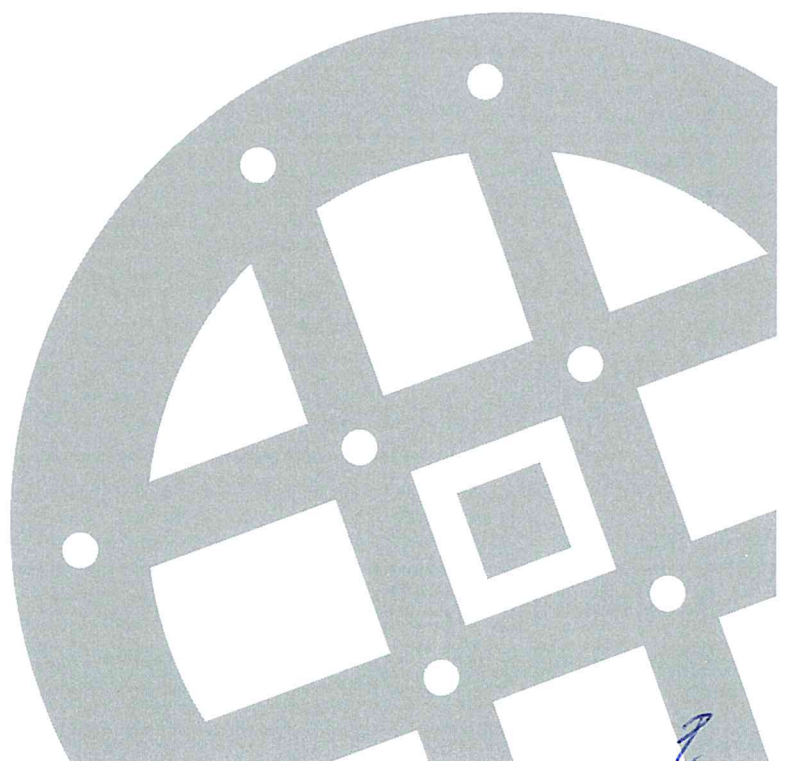
Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning.

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
- Grönytefaktor 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





NACKA
KOMMUN

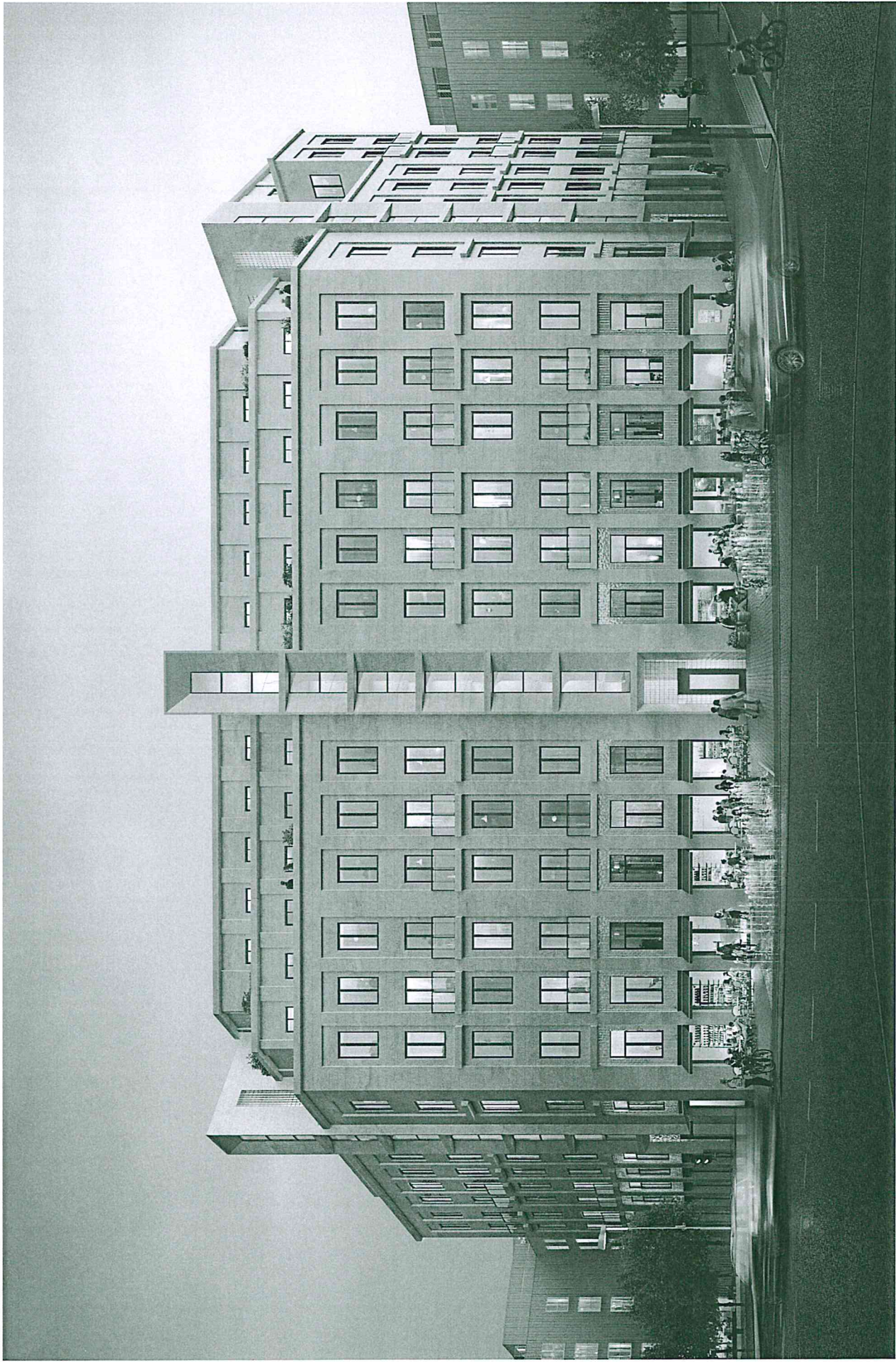
Anbudsmall

<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







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 Forumrondellen. Här krävs en byggnad som med dignitet och egen karaktär dominerar platsen, samtidigt som den samspejar 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 Forumrondellen föreslås uteserveringar och ett fortäntorg för vattenlek och kvällsillumination. Ytterligare caféserveringar, träffpunkter, plats för lek och avkoppling ryms vid varje avfasat kvartershörn.

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

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

Fasadgestaltningen

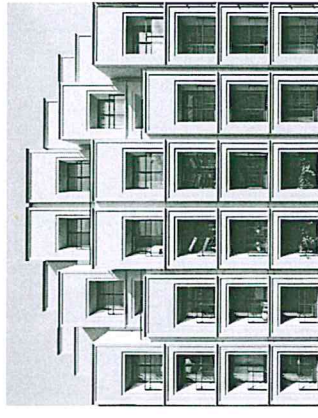
Fasadernas utformning utgår från den klassiska stenstadens grammatik, översatt till modern byggnadsteknik. Tvåvånings höga betongelement av ljus cement med sandblästrad yta utgör grunden i kompositionen (se referensbild). En djup reliefver-

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

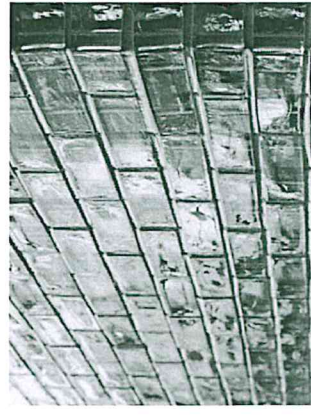
På klassiskt vis utmärker sig sockelväning och avslutande takväning med en extra elegans. Mot huvudgatorna och Forumrondellen bildar sockeln ett tvåvåningsmotiv där väggfästen kläs i glittrande glasklinker, som ramar in både lokaler och den första bostadsvåningens piano noble. Där marken stiger längs lokalgångarna övergår mönstret till att teckna sig som en förhöjd sockelväning med etage, vars skimrande glasklinker försköner lokalernas höga skyltöfnaster (se referensbild).

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

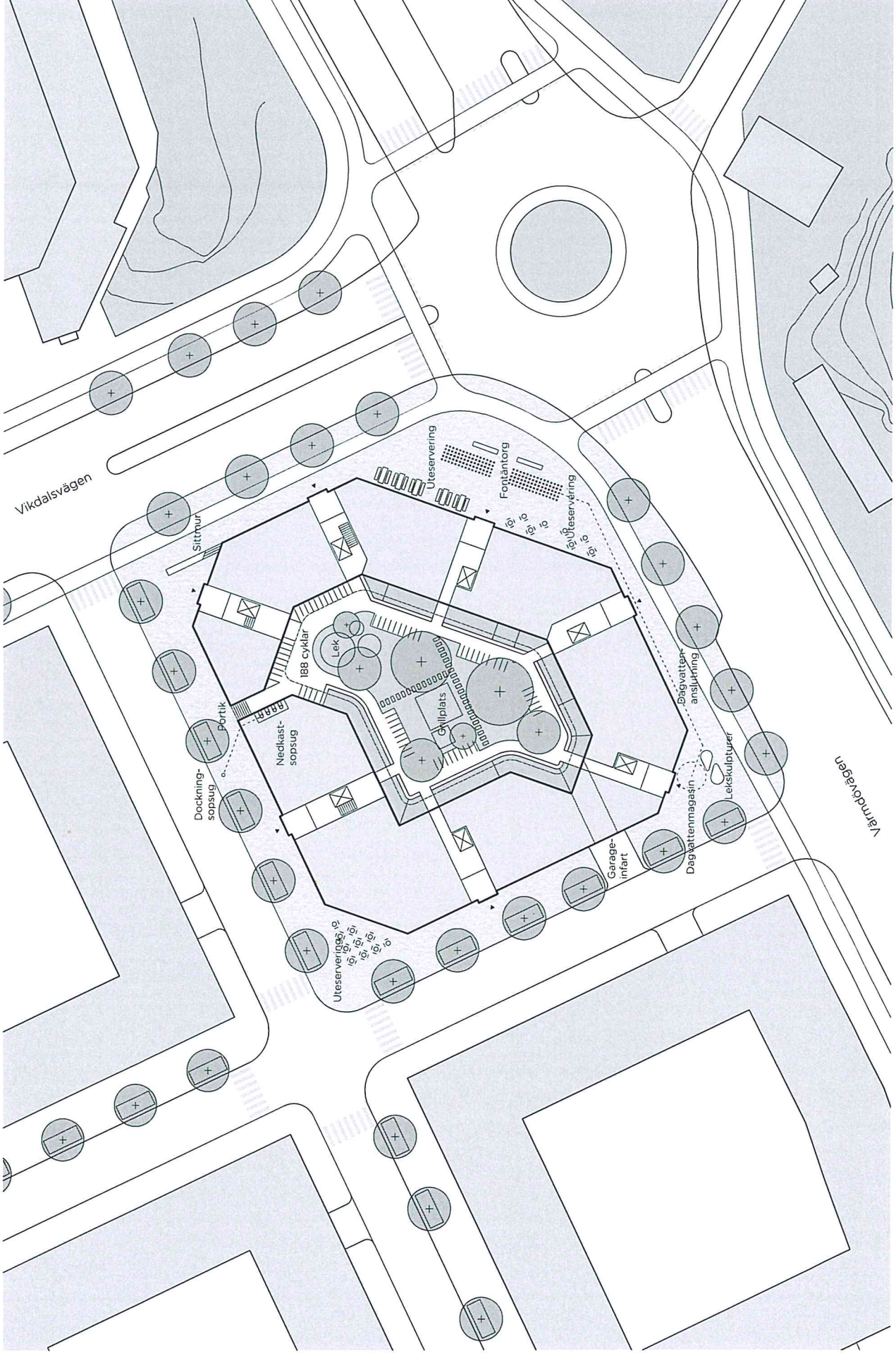
Liksom i den traditionella stenstadsarkitekturen tillåts den överordnade fasadrytmen varieras av särskilda fasadmotiv på hörn och mot platsbildningar samt accentuerande detaljer såsom grupper av franska balkonger, takförlängningar etc. Butlikfronter, fönsterpartier och räcken utförs i bronserad metall.

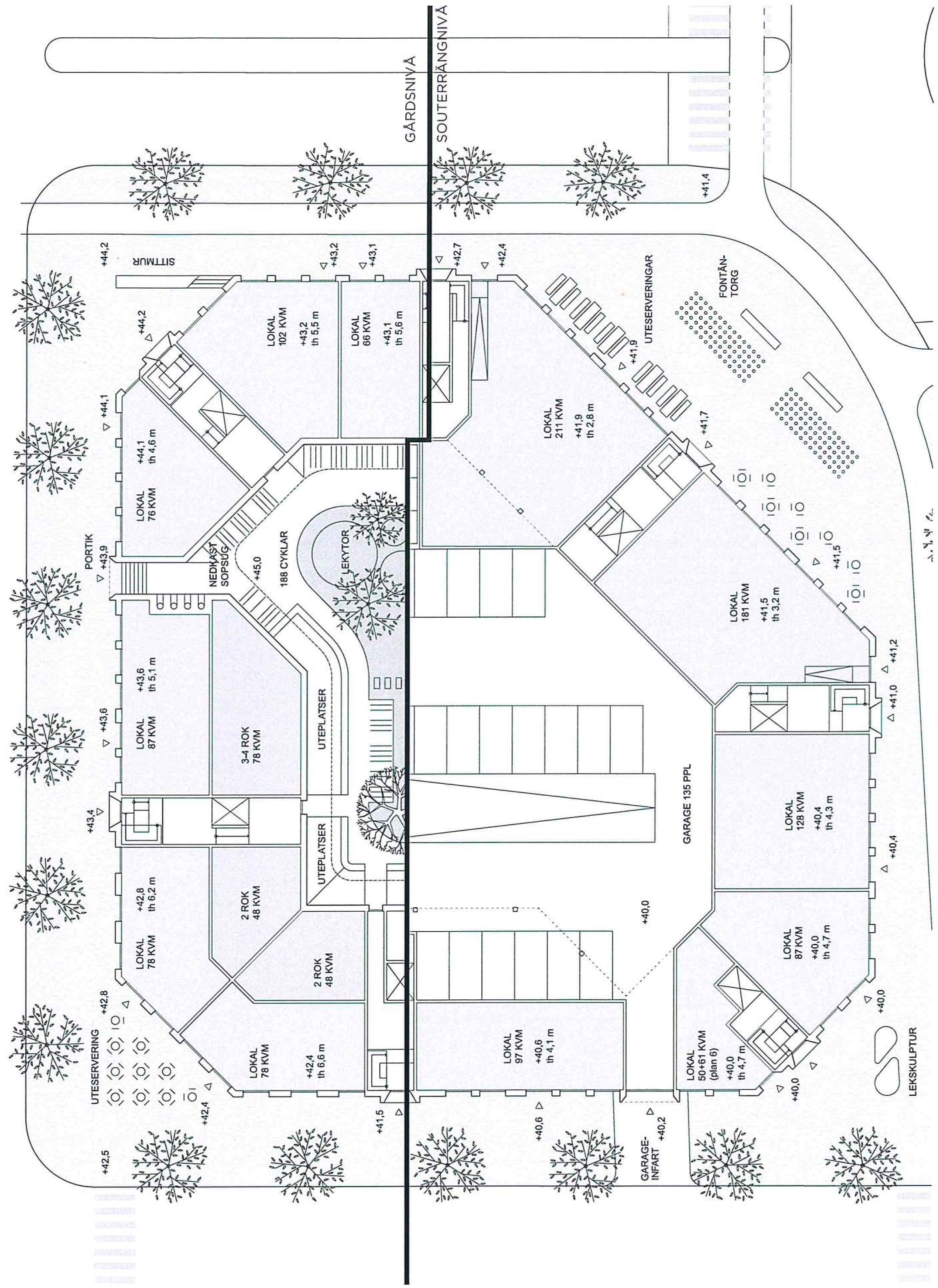


Ture No 8 av VERA Arkitekter, Stockholm



Optical Glass House av Hiroshi Nakamura, Hiroshima





Bottenvåning 1:250
 Nya Gatan 3 - Markanvisningstävling

2017-02-24

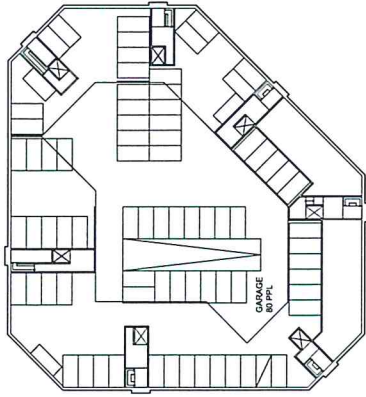
0 2,5M
 12,5M
 Längdskala
 FORMAT A3 SKALA 1:250



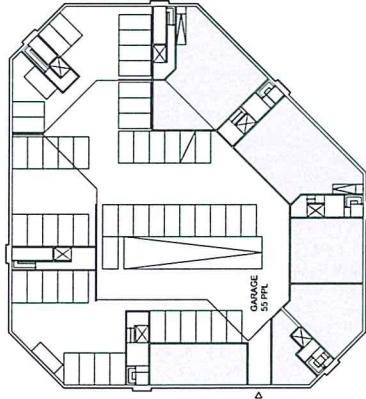
STORSTADEN
 BOSTAD

VERA

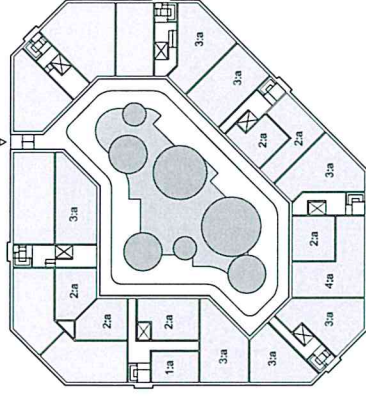
PLAN -1
+37,5



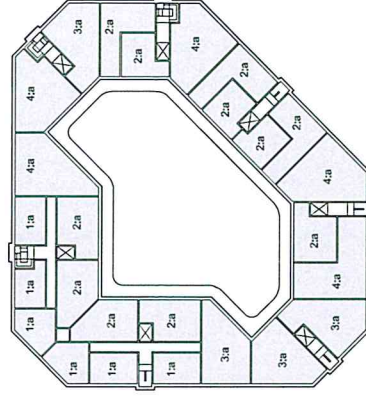
PLAN 0
+40,0



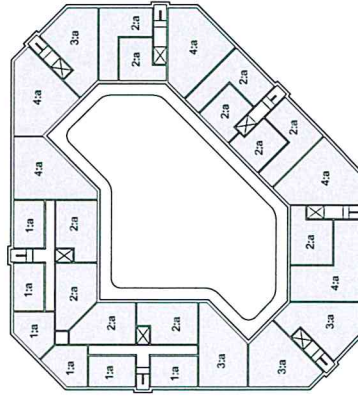
PLAN 1
+45,0



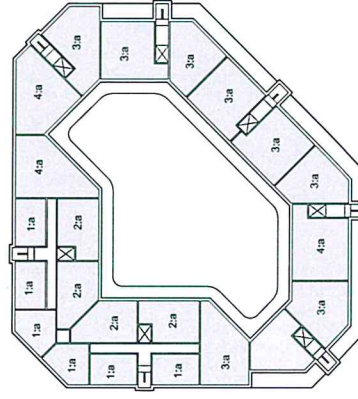
PLAN 2
+49,0



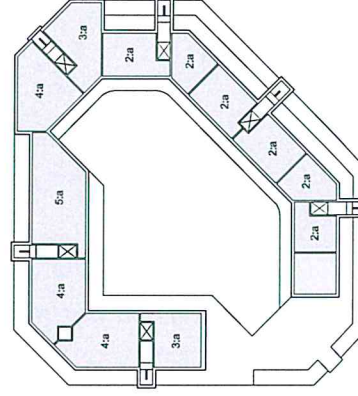
PLAN 3-5
+52,1
+55,2
+58,3



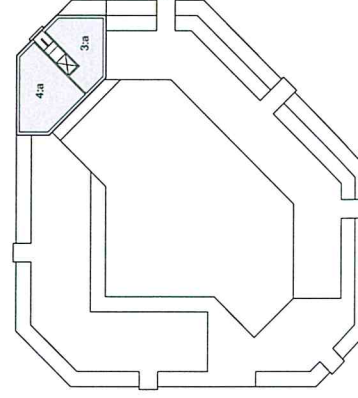
PLAN 6
+61,4

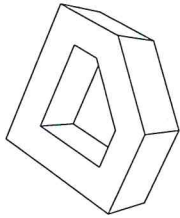


PLAN 7
+64,5



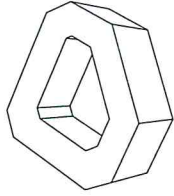
PLAN 8
+67,6





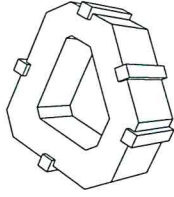
GRUNDTVOLYM

- 6-8 våningar



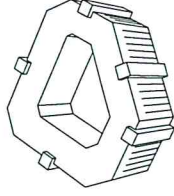
AVSKURNA HÖRN

- Platsbyggningar i gatumiljön
- Vertikala fasadmotiv, fasadindelning
- Omslutande gårdsrum



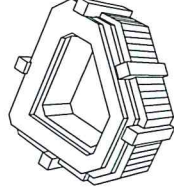
ACCENTURERANDE TRAPPHUS

- Kontakt mellan gata och byggnad
- Vertikala fasadmotiv, fasadindelning
- Entrémotiv och belysning i stadsrummet



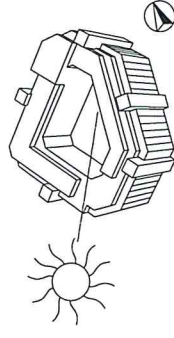
FASADRELIEF

- Skulptural fasadgestaltning
- Vertikala fasadmotiv, fasadrytm
- För ner dagsljus till gaturummet



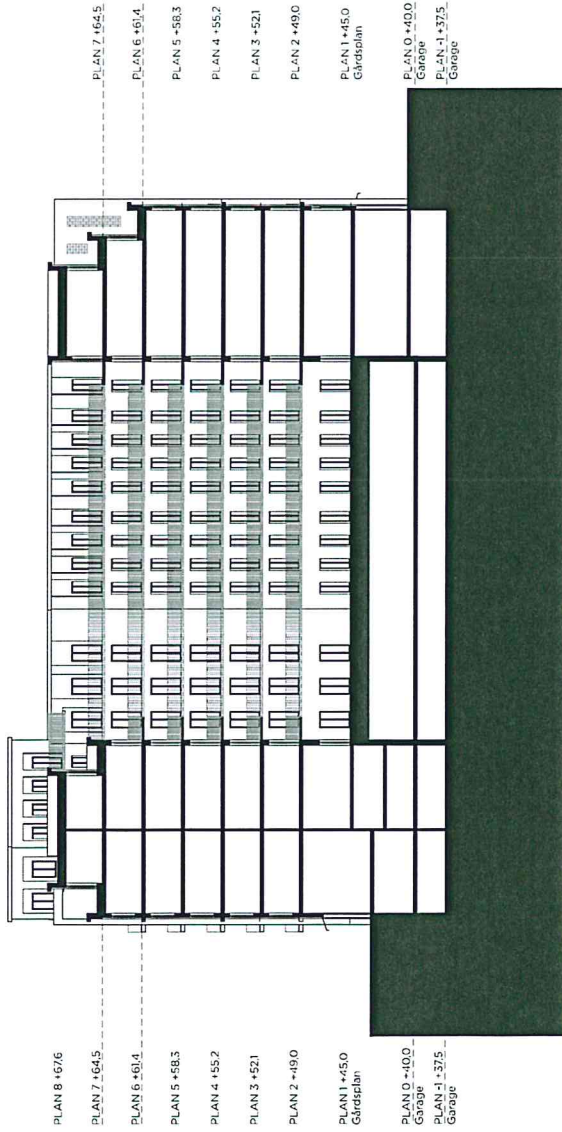
TERRASSERING

- Skulptural fasadavslutning
- För ner dagsljus till gaturummet
- Befolkar och utnyttjar taklandskapet



LÄGRE ÅT SÖDER, HÖGRE ÅT NORR

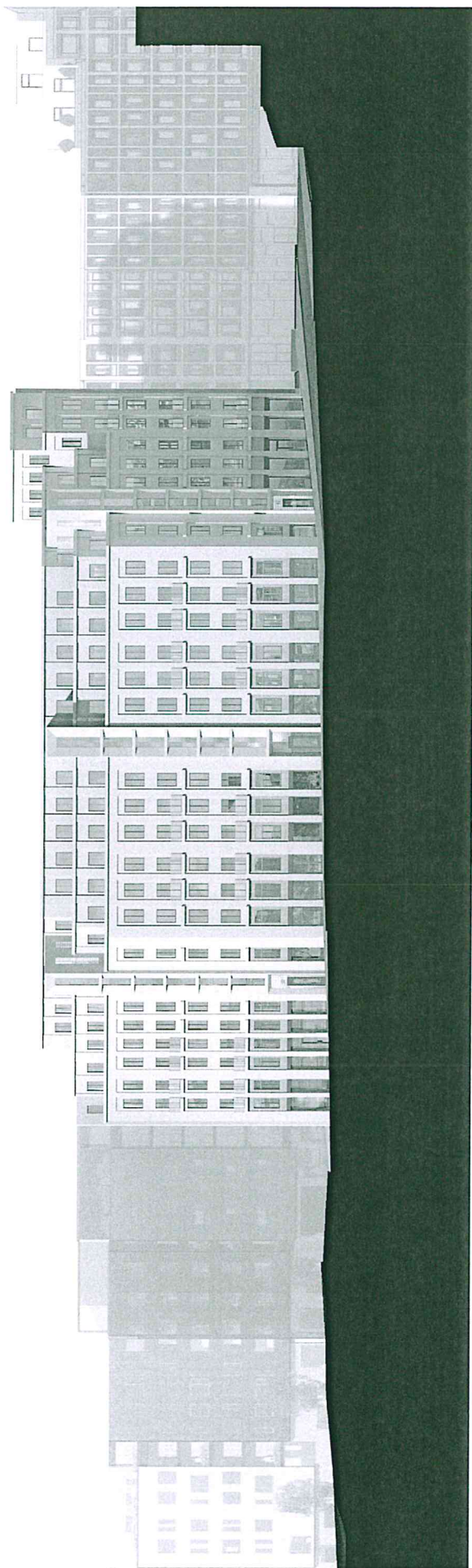
- Följer naturlig topografi
- Gynnar solljus på innergård
- Höjdaccent mot Näcka Forum

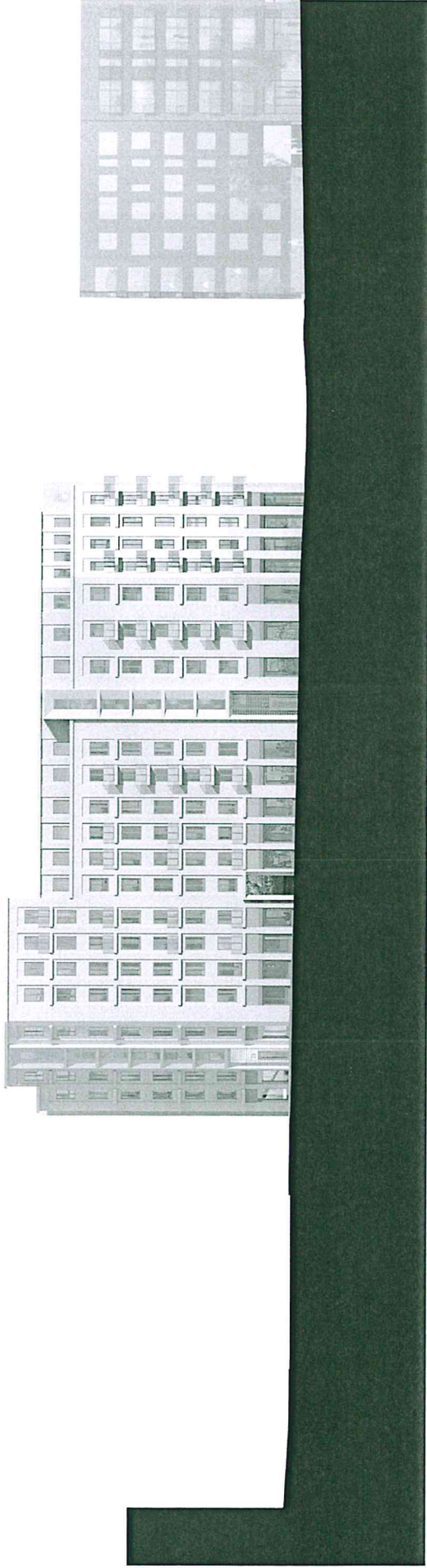


SEKTION 1:400

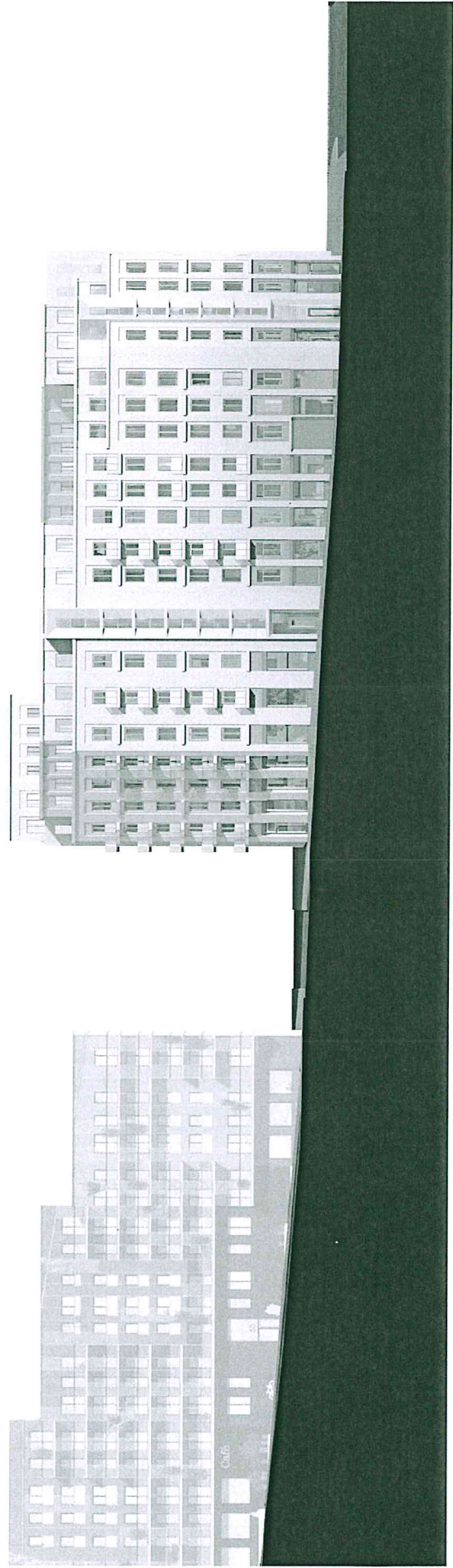


Avskurna hörn och terrassering ger byggnaden visuellt en nättare volym med ett bibehållet högt markutnyttjande.





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 smakfullt 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 bokaffär samt en skybar med servering även i gatuplan. Vi ser gärna hyresgäster som premierar hållbara produkter och råvaror.

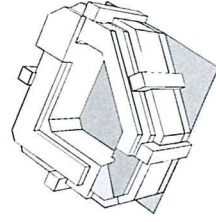
Ett välordnat uttryck uppnås genom samordnade principer för skytning och solavskärmning. Övanför varje butiksparti placeras

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

Med en total BTA för lokaler på uppemot 1700 kvm och butiker av varierande storlek i hela bottenvåningen samt publik access till takterrass bedömer vi att kvarterets kapacitet för lokalarea 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 trädgårdskvarter.



- GEMENSAMMA YTOR
- PUBLIKA RUM
- OFFENTLIGA PLATSER



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 angränsningsficka 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 torgfontänen.



BYGGTEKNIK

Kvarteret byggs med fasader och bjälklag av prefabricerad betong. Det ger en robust, värmetrög och ljudreducerande stomme. Den öppna betongstommen, med stora spännvidder mellan bärande fasadväggar, minimerar betonganvändning i de delar som kan ersättas av lättbyggnadsmaterial och skapar hög flexibilitet över tid. En långsiktig, varaktig och resurseffektiv konstruktion.



BULLER

Samtliga lägenheter som vetter mot gatusida med över 60 dB bullernivå utförs genomgående med hälften av boningsrummen mot bullerskyddad 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

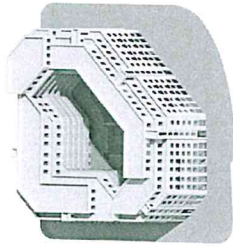
Med erfarenhet från tidigare projekt med grönytefaktor bedömer vi förutsättningarna att nå 0,6 som mycket goda. Framst uppnås detta med bra jordmån för trädplanterad innergård samt planteringar och förberedda odlingsmöjligheter på privata och gemensamma takterrasser.



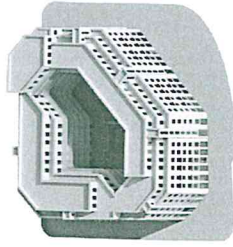
BRANDSÄKERHET

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 boende.

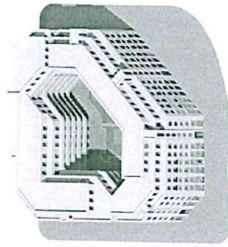
20 MARS
09:00



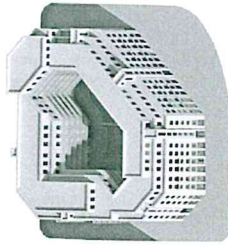
20 JUNI
09:00



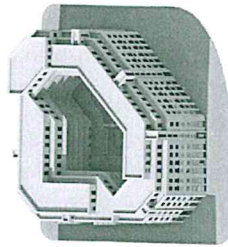
12:00



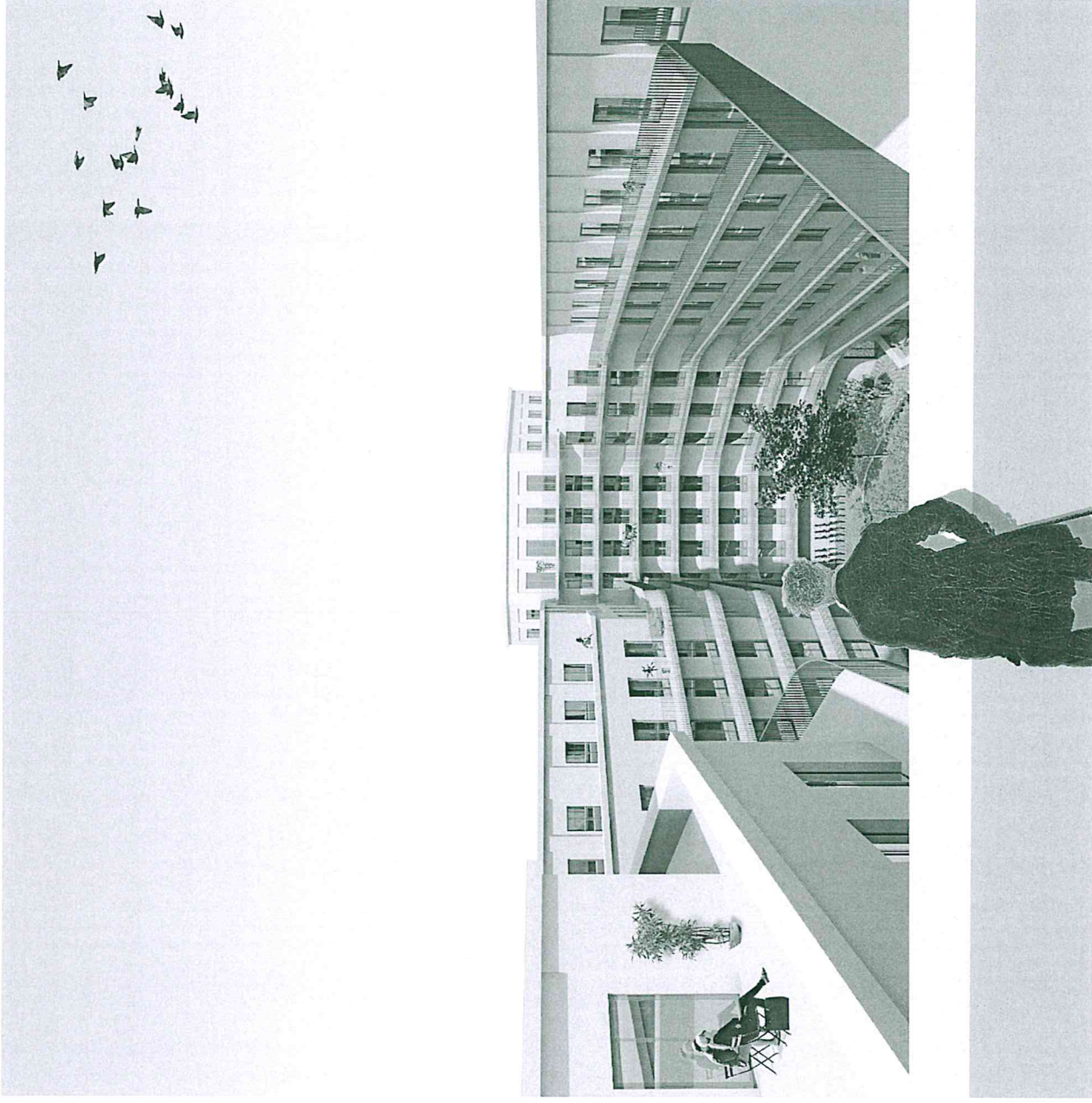
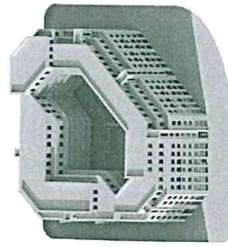
12:00



15:00



15:00



Storstaden Bostad

Verksamhetsmodell

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

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 samarbete med Einar Mattsson som gör oss till en stabil partner. Tillsammans med Einar Mattsson har vi ingått ett samarbete som innebär att båda bolagen blir delägare och delfinansierar i pågående och framtida bostadsprojekt. Det ger trygghet och långsiktighet för företaget att växa.

Hållbarhetsarbete

Ett hållbart samhälle är allas ansvar och vi är inget undantag, 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 överträffar kraven som ställs för miljöcertifieringen "Miljöbyggnad", den mest använda certifieringen i branschen. 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 mindre än silver.

Vi ser till att byggmaterial är klimatsmarta och miljövänliga, att byggavfall och elanvändning resurseffektiviserats 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 kostnadsfria 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 entreprenader. Vi säger nej till svartjobb och företag med dåliga villkor för sina anställda. Byggnaderna ska vara smarta, materialeffektiva, avfallat näste tas väl om hand och vi uppmuntrar alla att transportera energieffektivt. Hållbara, 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 livsförutsättningar 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 bostadsrättsprojekt 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 utvecklar attraktiva kvarter med hållbara, smarta och vackra bostäder som underlättar vardagen och ökar livskvaliteten. Genom att vi alltid arbetar kundorienterat och effektivt kan vi skapa bostäder med hög levnadsnivå för fler. Vi uppför just nu ett projekt, Alprosen i Mariehäll, Bromma, med 109 stycken bostadsrätter med inflyttning första halvåret 2018. Se även bil. 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 Projekt AB. Under tecknad och Einar Mattsson Projekt AB

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

"Ålvängen", 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. "Projekterat för Miljöbyggnad Guld". Inflyttning från februari 2018. Se även bifogad bild.

Kommunreferens

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

Gunnar Jensen, biträdande exploateringschef
Stockholm Stad
08 508 269 58
gunnar.jensen@stockholm.se

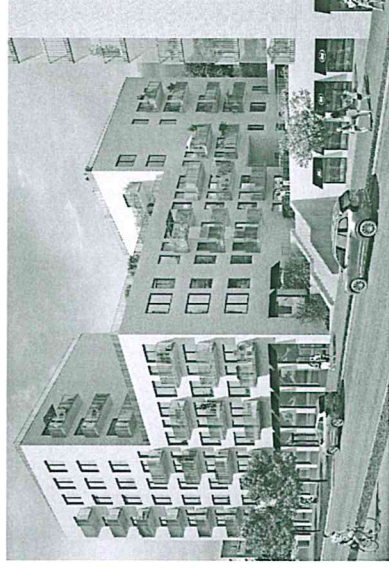
Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör
Nacka kommun
08 718 83 23
gunilla.glantz@nacka.se

Annan referens

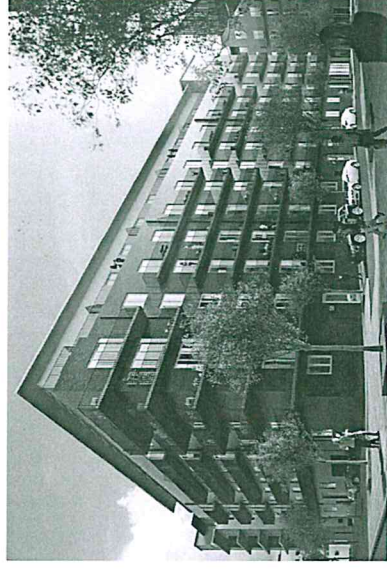
Stefan Ränk, VD för Einar Mattsson Projekt AB
08-586 263 00
stefan.rank@einar mattsson.se

Kontaktperson

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



Alprosen, Mariehäll, Stockholm Stad, VERA Arkitekter



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

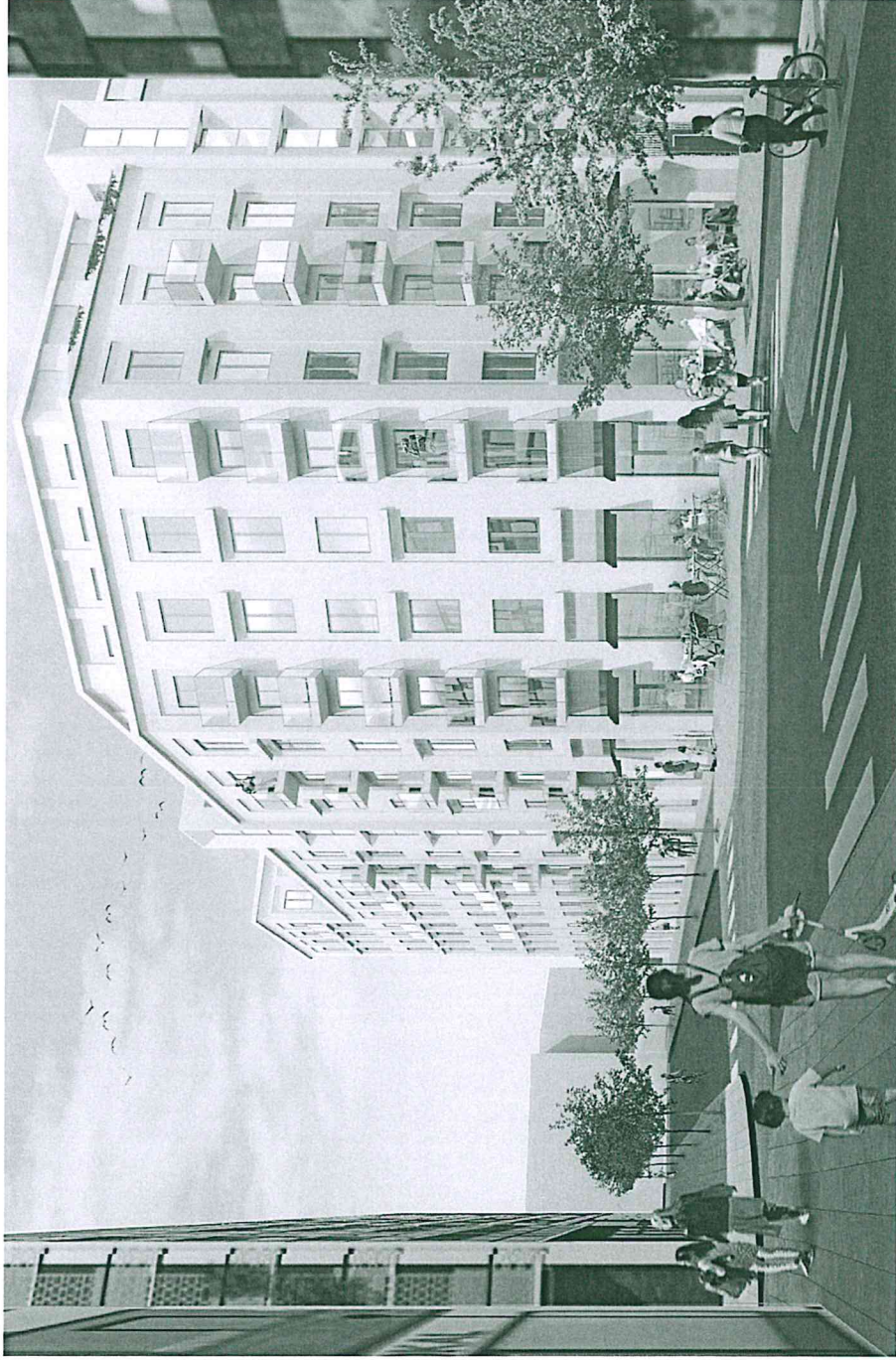
Företagsfakta

Nya Gatan 3 - Markanvisningstävling

2017-02-24

STORSTADEN
BOSTAD

VERA



Bilaga 6

Gestaltningssprogram Nya Gatan, stadshusområdet

Riktlinjer för utformning av allmän plats och bebyggelse
Underlag till detaljplan för Nya gatan – stadshusområdet, Centrala Nacka



Antagandeskede
Projekt 9237
KFKS 2014/967-214

?

Inledning

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet, i centrala Nacka. Gestaltningsprogrammet utvecklar och förtydligar detaljplanens och projektets ambitioner och utgör underlag för övriga planhandlingar samt för fortsatt projektering. Handlingen redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen, ambitionsnivå för fortsatt bearbetning och genomförande.

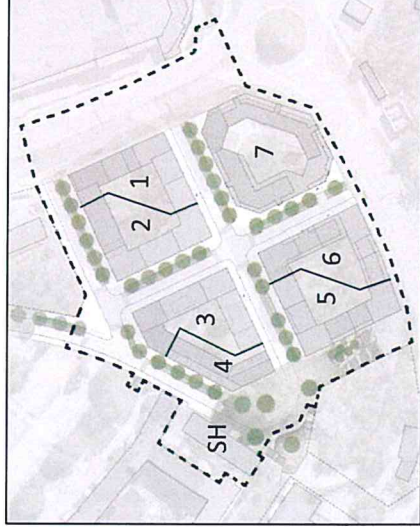
Gestaltningsprogrammet har satts samman av Nacka kommun i samarbete med berörda aktörer och arkitekter. Illustrationsmaterial för bebyggelsen är framtaget av Kirsh+Dereka Arkitekter, Urban Design, ÅWL Arkitekter, Scheiwiller Svensson arkitektkontor, Rotstein Arkitekter, Arkitema Architects, VERA arkitekter och Marge Arkitekter. Illustrationer för bostadsgårdar har tagits fram av Temagruppen, ÅWL, Arkitema arkitekter och VERA arkitekter. Förstudie och övrigt material för allmänna platser är framtaget av Sweco och White arkitekter.

Grundläggande principer och utgångspunkter för detaljplanen och detta gestaltningsprogram utgörs till stora delar av ambitionerna i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2014.

Detaljplanen och detta gestaltningsprogram omfattar Nya gatan, stadshusområdet. Området gränsar bland annat till Vikdalsvägen och Värmdövägen samt omges av Nacka stadshus och Nacka Forum. Inom projektet Nya gatan ingår även detaljplanen Elverkshuset som hanteras som en egen planprocess. Utformningen av Värmdövägen och Vikdalsvägen hanteras på en övergripande nivå utanför aktuellt projekt.

Aktörer inom planområdet

Område	Byggaktör	Arkitekt eller teknikkonsult
Allmän plats samt utbyggnad av stadshuset (SH)	 NACKA KOMMUN	 SWECO  white  marge
Delområde 1 och 2	 sveafastigheter bostad	 KIRSH + DEREKA  URBAN DESIGN
Delområde 3 och 6	 Botrygg	 ÅWL  SCHWEILLER SVENSSON ARKITEKTKONTOR AB
Delområde 4 och 5	 WÄSTBYGG	 ROTSTEIN ARKITEKTER  ARKITEMA ARCHITECTS
Delområde 7	 STORSTADEN BOSTAD	 VERA



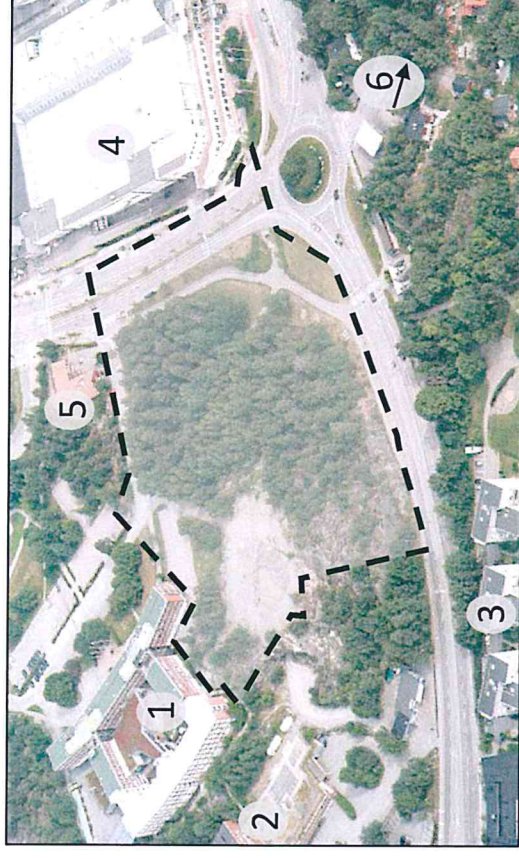
Platsen och dess omgivning

Planområdet består av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader. Mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det mellan 15 och 20 meter i höjdd. På berget finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning, till detta hör ett berggrum som kan angöras från söder. Utöver delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen med cirkulationsplats samt gång- och cykelväg omfattas även delar av Granitvägen samt befintlig gång- och cykelväg och tunnel mellan Forumrondellen och Nacka stadshus.

Väster om planområdet ligger tegelbyggnaderna Nacka stadshus (1 på bilden till höger) och det så kallade Elverkshuset (2). Främst Nacka stadshus har kulturhistoriska värden och är ett exempel på modern tegelarkitektur som med sin utformning, sin monumentala placering på höjden och sitt innehåll representerar viktiga samhällsfunktioner.

Stadshuset är utbyggt flera gånger, den ursprungliga delen invigdes 1961 och ritades av Tor Boije och har bland annat karaktäristiska smidesdetaljer och tegelförband samt variationer i foga färger.

Söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar (3) som färdigställdes 2007, fasaderna har färgfält i olika grå nyanser. Mellan Värmdövägen och punkthusen finns en nivåskillnad samt en mur, viss vegetation och en markparkering. Nacka Forums köpcentrum (4) öster om planområdet har byggts ut i omgångar, den ursprungliga delen i söder öppnades 1989 och den nyare delen i norr färdigställdes omkring 2010. Mot Vikdalsvägen närmast planområdet har Nacka Forum mestadels teknikfunktioner, infart och lastintag. Norr om planområdet ligger Tvaans fritidsgård (5) i en friliggande träbyggnad i ett plan. I sydost ligger villasamhället Storängen (6) som präglas av stora tomter med representativa byggnader. Storängen är ett riksintresseområde för kulturmiljövården.



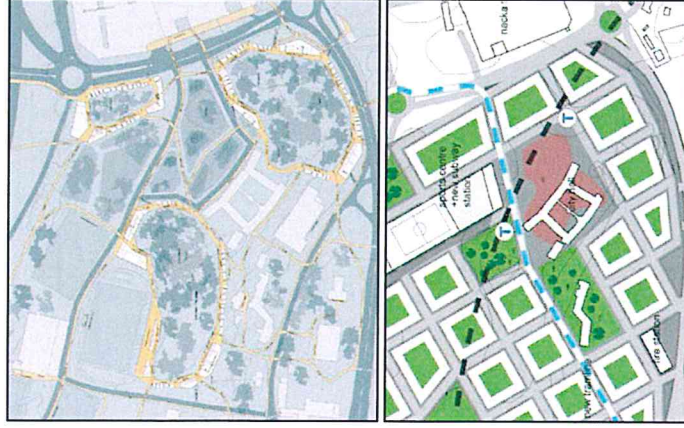
Översikt preliminärt planområde. 1) Nacka stadshus 2) Elverkshuset 3) angränsande flerbostadshus 4) Nacka Forum 5) Tvaans fritidsgård 6) Storängen (i pilens riktning)



Äldre flygfoto av Nacka stadshus med del av planområdet närmast i bild.

Historik och vision – Nacka stad

Planområdet har pekats ut för bebyggelse under lång tid, allt sedan Nacka kommuns så kallade blockplan från 1968 samt i efterföljande översiktsplaner. Planeringen för området och omgivningen har sedan dess konkretiserats i flera steg, bland annat genom medverkan i European 9 (2006–2008), en internationell tävling för unga arkitekter, samt genom vidare planarbete med fördjupad översiktsplan och detaljplanprogram. Detaljplanprogrammet som antogs 2015 bygger på en vision om att Centrala Nacka, tillsammans med angränsande stadsdelar på västra Sicklaön, ska utgöra en tät och blandad stadsbygd med utbyggd tunnelbana, Nacka stad.



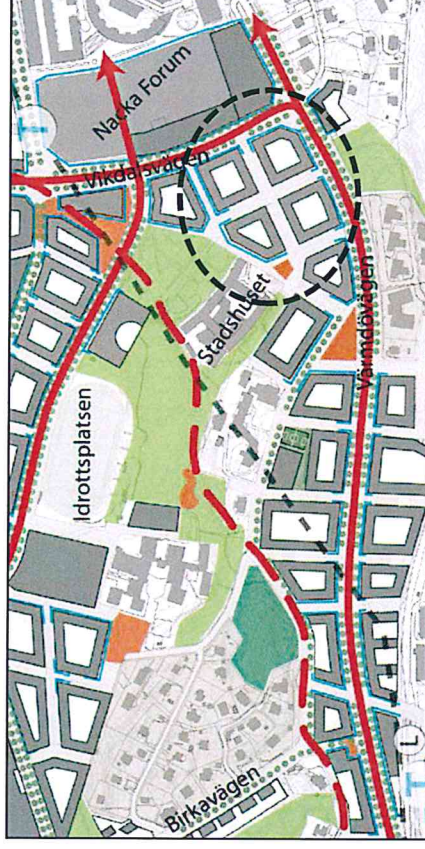
Vinnande förslag European 9

”Nacka Rings”

Olimpia Merry Del Val och
Jacobo Garcia-German

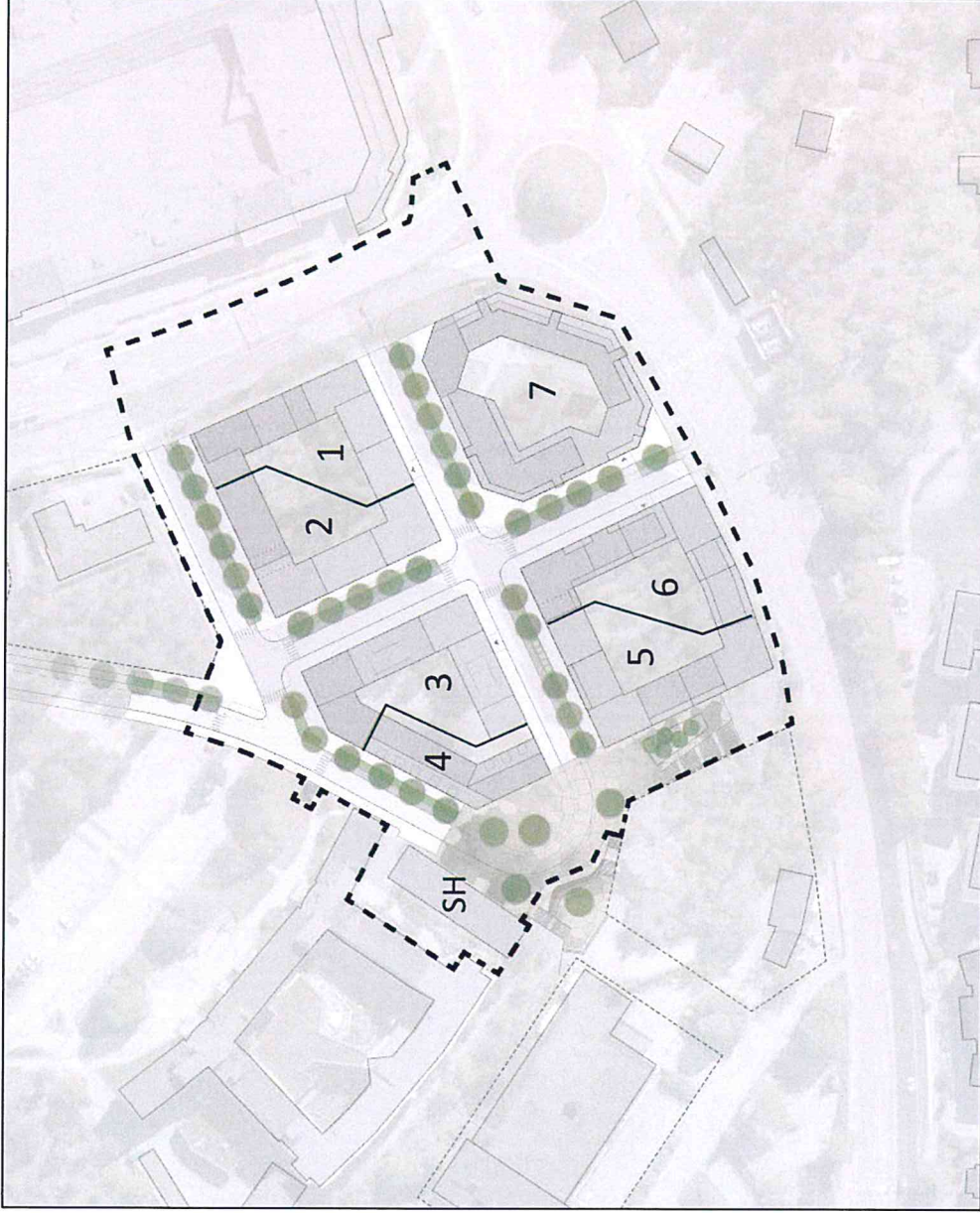
Hedersomnämmande European 9

Stefan Rydin, Alexander
Trimboli, Martin Losos, Ludvig
Netré



Utsnitt av karta och illustration ur antaget detaljplanprogram för Centrala Nacka. Nya gatan, stadshusområdet, markeras med streckad linje.
Nedre bild: *White*

Illustrationsplan

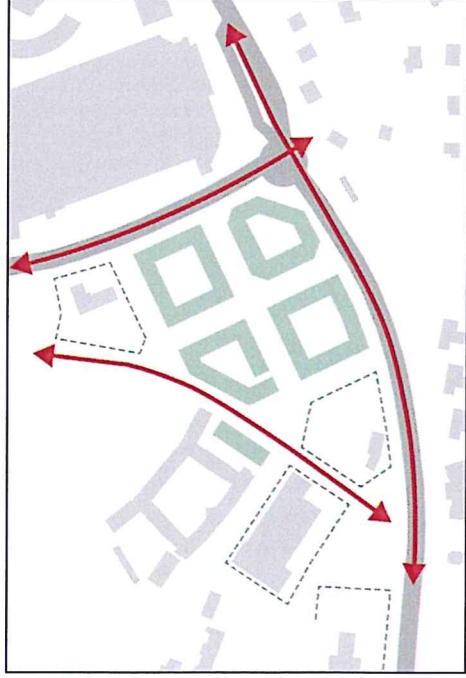


Illustrationsplan med beteckningar för respektive område

Gestaltning av offentliga rum

Stadsstruktur

Strukturen av gator och kvarter baseras på detaljplanprogrammet för Centrala Nacka och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Bebyggelsen är ordnad längs tre huvudsakliga riktningar, Vikdalsvägen (nord-syd), Värmdövägen (öst-väst) och ett diagonalt stråk från Ljällängsvägen, genom planområdet, och vidare mot de norra delarna av Centrala Nacka med framtida bussterminal och tunnelbana.



Röda pilar visar stadsstrukturens dominerande riktningar

Riktningarna utgör grunden i en kvartersstruktur med privata innergårdar och tydliga gator och torg. Detaljplanprogrammet visar en uttrycklig ambition att tillföra en tät och mer traditionell kvartersbebyggelse i det som idag är en funktionsuppdelad och mer modernistiskt präglad stad. Planförslaget följer denna inriktning och möjliggör en tät, sammanhållen och variationsrik miljö.

Bebyggelse, sammanhang och karaktär

Upplevelsen av det offentliga rummet avgörs av många faktorer. Vissa saker kan påverkas med planering och gestaltning medan andra avgörs av mer svårplanerade aspekter som påverkas av människors vardagsliv. De offentliga rummen definieras av sin fysiska ram och därför är själva matkylan och omgivande fasader en stor del av upplevelsen.

Eftersom närliggande bebyggelse kännetecknas av en blandning i skala, arkitektur, ålder och karaktär finns inget givet förhållningssätt för gestaltning av ny bebyggelse. Antaget detaljplanprogram visar att planområdet ska förändras till en tät stadsmiljö och med en kvartersstruktur som planförslaget grundar sig på. En viktig förutsättning är att alla kvarter ska upplevas bestå av flera hus vilket förtydligas genom variationer av fasadmateriäl, fönstersättning och höjder med mera. En generell inriktning för karaktär och sammanhang för Nacka stads nya bebyggelse anges i *Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad*, som är en stadsbyggnadsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2015. De kulissfasader som tagits fram inom *Konsten att skapa stad* och som ställts upp inom planområdet är ett sätt att söka efter nya grepp och möjliga karaktärer för den framtida bebyggelsen. Kulissfasaderna visar lekfulla och nyskapande uttryck med färger, mönster och organiska former samt ger idéer om vegetation och växthus som integreras i bebyggelsen.



Kulissfasader som tagits fram inom *Konsten att skapa stad*

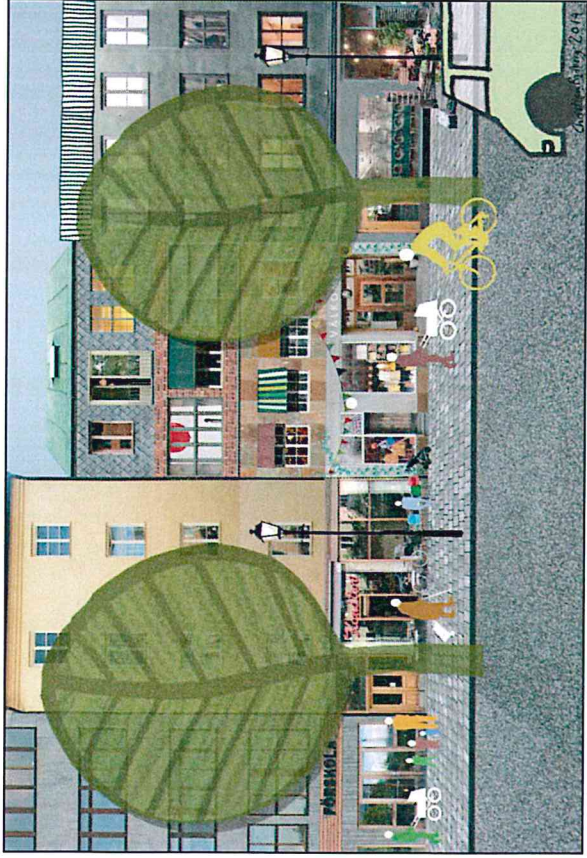


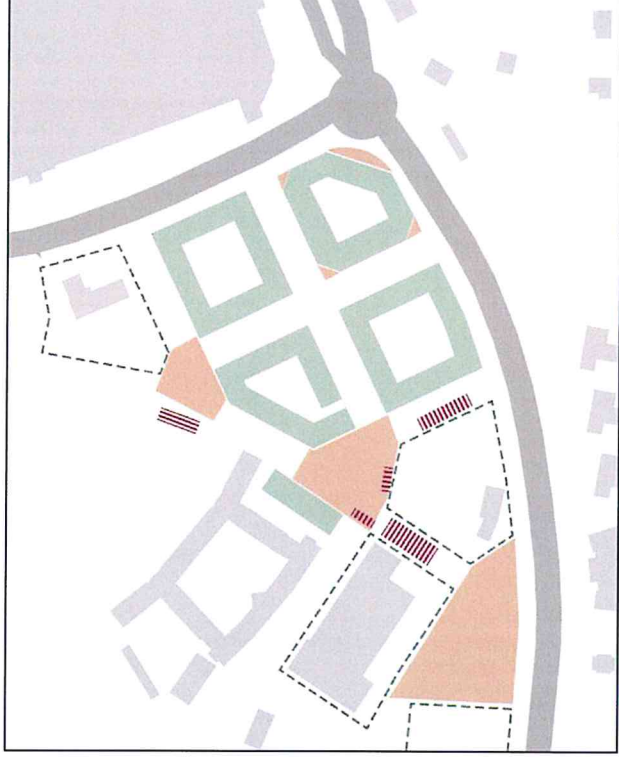
Illustration ur Fundamenta som visar en lekfull tolkning av framtida bebyggelse och dess sammanhang inom Nacka stad. Bilden visar bland annat den tydliga inriktningen att skapa variation och många intryck, främst i ögonhöjd.

Nackas topografi är dramatisk och delar av planområdet utgörs av ett berg med stora nivåskillnader. Att lyfta fram och förtydliga nivåskillnader i en stadsmiljö är effektivt, men samtidigt svårt med avseende på angöring och tillgänglighet. I den föreslagna strukturen eftersträvas full tillgänglighet, men då det inte är rimligt eller möjligt överallt krävs att en gata blir något brantare än 5% och i två fall krävs trappgator. Huvudgatorna föreslås ha samma höjder som idag och planområdets övriga struktur och gator anpassas till dessa.

Siktlinjer

I planområdets ytterkanter finns längre och genomgående stråk där det delvis kommer erbjudas långa siktlinjer. Dessa stadsrum kommer dock vara försiktigt krökta och lutande vilket ger en kombination av orienterbarhet och rumslighet.

I bebyggelsens inre föreslås strikta kvarter som ger tydliga siktlinjer. Dessa siktlinjer är dock inte längre än två kvarter utan bryts vid mindre platsbildningar. Strukturen ger en miljö som är sammansatt av stadsrum med olika grad av slutenhet. Vid de föreslagna trapporna kommer topografin att accentueras vilket medför lite mer speciella vyer och oväntade utblickar.



Orangea ytor visar platsbildningar och lila symboler illustrerar trappor. Gröna symboler utgör kvarteren i planområdet och de streckade symbolerna visar framtida kvarter i närområdet.

Offentliga platser

En stad behöver olika typer av platser, stora och små, formella och informella, lugna och intensiva. Då planområdet ingår i ett större sammanhang kommer inte alla typer av offentliga platser finnas inom just denna detaljplan. I planområdet planeras tre platsbildningar, en i form av ett torg, en lite mindre öppen plats av informell karaktär samt den plats som gränsar till cirkulationsplatsen vid Nacka Forum. Genomgående i projektet ska kantsten utföras i granit och gångytor beläggas med betong eller natursten, även trappor ska vara i granit om inte avvikande material motiveras särskilt. Handedare och andra räckan utförs lämpligen i smide. Utformning, gestaltning och detaljer kommer att bearbetas och fördjupas i fortsatt projektering av allmänna anläggningar.

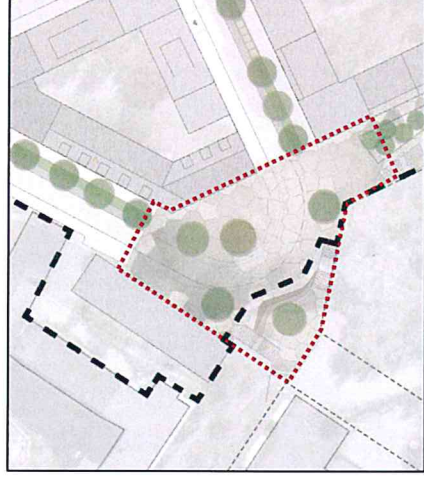
Torget – den formella platsen



Illustration av bebyggelse med torget i förgrunden Bild: Rotstein arkitekter

Sydost om stadshuset, där flera stråk möts och stora höjdskillnader behöver hanteras, planeras för ett torg. Torget ges en utformning som en så kallad shared space-yta, det innebär att området får en markbeläggning som flyter ut över hela ytan och där trottoarkanter undviks eller tonas ned. De omgivande kvarteren ska innehålla lokaler för verksamheter vilket ger goda förutsättningar för ett levande torg. Vid den stora nivåskillnaden i söder mot Elverkshuset behöver trappor anordnas och i de brantaste partierna föreslås berget framhåvas som ett sätt att anknyta till det ursprungliga landskapet. De trappor som anläggs

ska utformas med en lutning som ger bekväm gång, ramper för barnvagn ska finnas.



Illustrationsplan för torget

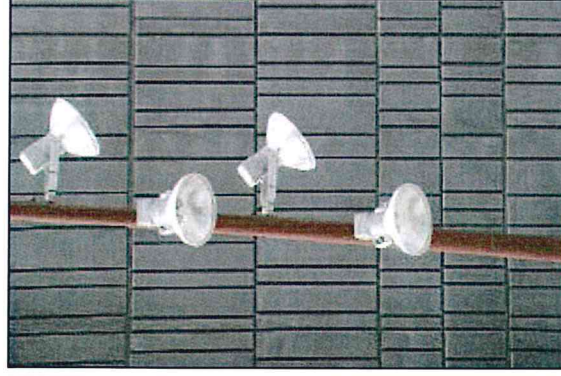
Torget markbeläggning blir extra viktig eftersom hela ytan ska ges samma uttryck. Materialet behöver skilja sig från omgivande gator så att torgets gränser accentueras. Inriktningen är att beläggningen ska vara mönstrad på ett abstrakt sätt så att funktionerna tonas ned till förmån för torgets helhet. Beläggningen bör vara av natursten eller med endast mindre inslag av betongsten, detta för att betona materialkvalitén och att ge en tålig yta som åldras med värdighet. I projektet eftersträvas konsekventa val av material så att även torgytorna inom detaljplanen för Elverkshuset blir integrerade delar i det diagonala trappstråket. Torget utgör en mycket lämplig plats för någon form av offentlig konst.

Med tanke på att genomförandet förutsätter omfattande sprängning bör, om möjligt, delar från berget återanvändas i form av oregelbundna eller sågade block som kan fungera som bänkar eller som avgränsning av körbar yta. På torget utformas belysningen avvikande från

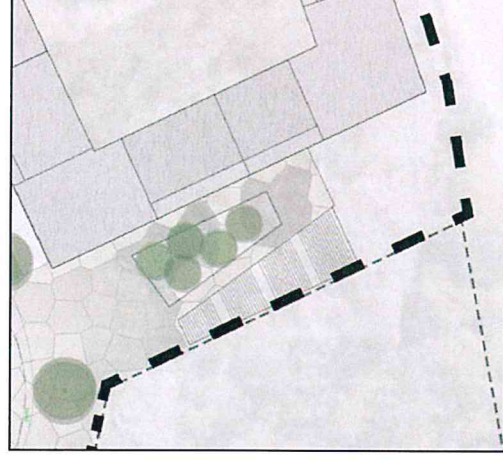
lokalgatorna för att definiera platsen. Lämpligen kombineras vanlig gatubelysning med en eller flera karaktärsgivande belysningsmaster som möjliggör riktat ljus eller projektion. Även belysning på linspänn mellan stolpar kan vara ett sätt att ge delar av torget ett tak.



Smågatsten satt i abstrakt mönster.



Karaktäristisk belysningsmast.



Illustrationsplan för trappa mellan kvarter

Parkentréén

En mer informella plats/mötesplats ligger där stadspark och bebyggelse samt flera gaturiktningar möts. Stadsrummet får tydliga gränser mot bebyggelsen i öster medan den västra sidan mot parken blir mer upplöst, dock förstärks rumsligheten av nivåskillnaderna mot parken som behöver tas upp med trappor.

Trappan

I områdets sydvästra del behöver nivåskillnaderna tas upp av en trappa mellan två kvarter. Kvarteret på västra sidan planläggs i angränsande detaljplan. Trappan utformas förskjuten till gatuumrums västra del vilket ger möjligheter att integrera en elnätstation i den östra delen som blir åtkomlig från söder. På den östra sidan utformas den övre nivån som en terrass av torgkaraktär. Trappan utförs i granit och i bekväm lutning. Räckben, barnvagnsramp, handledare och belysning samordnas med övrig möblering av allmänna platser.

Trappan mot stadsparken behöver utformas som ett landskap med trappa och terrasseringsar för att dela upp nivåskillnaderna i olika steg och minska barriärverkan. Vidare gestaltungsarbete behöver fokusera på utformningen av trappan mot parken samt på platsens övriga karaktär. Den elnätstation som planeras i denna del ska anläggas så att nivåskillnaderna kan utnyttjas för att passa in anläggningen i terrängen. Nätstationen ska upplevas vara motfyllad och den kan även utgöra en del i trapplandskapet. I vidare projektering kan även utrymme ges till offentlig konst som ännu inte är närmare bestämt i detta skede. Vid platsen planeras för verksamhetslokaler i de angränsande kvarteren.

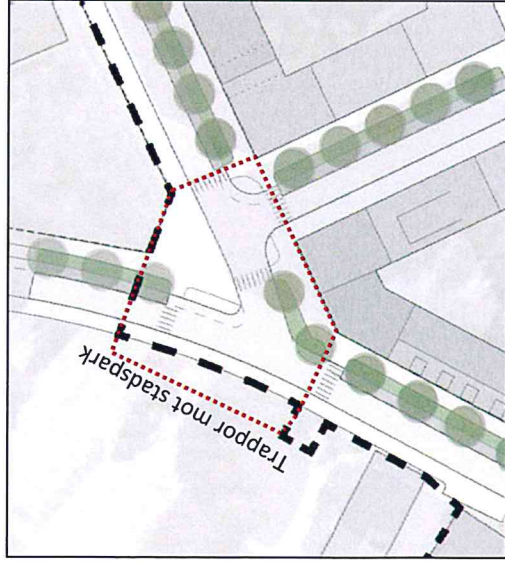
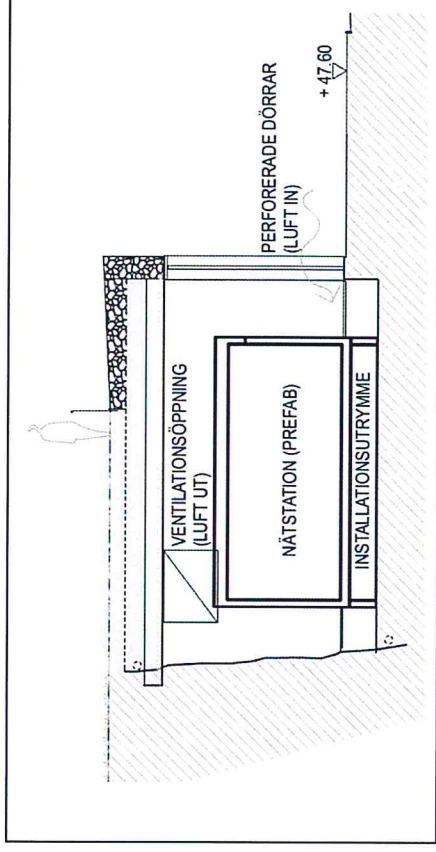


Illustration av den norra platsen – Parkentrén



Exempel på trappor och terrasser som tar upp nivåskillnader. Vid Centralstationen i Uppsala.



Typlösning för nätstation som passas in i toppgrafin. Bild: Urban Design

Cirkulationsplatsen Värmdövägen – Vikdalsvägen (Forumrondellen)

Platsen vid cirkulationen präglas av trafikfunktioner, i ett första skede kommer inte platsen att bli omgiven med bebyggelse på alla sidor, bara hörnet mot Nya gatan hanteras i nuläget. Det är dock viktigt att bebyggelsen inom Nya gatan ger en utgångspunkt för hur platsen vid cirkulationen kan förstärkas och ges en annan karaktär än idag. Platsen definieras till stor del av bebyggelsen inom hörnkvartret, delområde 7. Avsikten är att cirkulationsplatsen ska minskas samt flyttas något söderut, på så sätt kan refuger och restytor minimeras vilket överensstämmer med ambitionerna om att Värmdövägen ska bli en stadsgata. Val av annan markbeläggning än vanlig asfalt är något som kan bidra till minskat trafiktempo i trafikrummet, ökad säkerhet och trivsel. Den befintliga gångtunneln kommer att rivas och ersättas med en passage i plan över Vikdalsvägen. Karaktären ska alltså ändras till ett mer integrerat stadsrum som kantas av bebyggelse och där olika trafikslag samverkar. På längre sikt, då en bussterminal norr om Nacka Forum byggts, kan utveckling av Nacka Forums södra sida prövas.



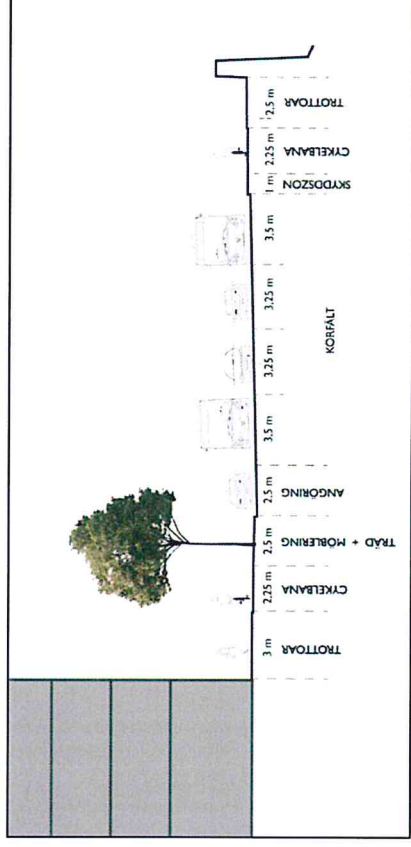


Visionsbild för cirkulationsplatsen på längre sikt. Bild: White arkitekter

Gator

Huvudgator

För huvudgatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen har en förstudie genomförts för att utreda gatuutformning och sektioner med mera, i detta ingår ett betydligt större område än bara vid Nya gatan. Inriktningen är att huvudgatorna ska ha en annan karaktär än idag och istället bli mer av stadsgator där alla trafikslag samsas i samma gaturum, gatorna planteras med träd samt kantas av bebyggelse med entréer och service. Huvudgatorna i närheten av planområdet ska få en bredd om cirka 30-32 meter. Principlösningar och materialval ska ha en konsekvent utformning längs en längre sträcka och avgörs i ett större sammanhang och inte i detta stadsbyggnadsprojekt.



Exempel på möjlig sektion för Värmdövägen ca 30 meter bred

Lokalgator

Lokalgatorna i området ges en relativt traditionell utformning med tydliga funktioner. Gaturummen har en generell sektion på 18 meter mellan fasaderna vilket medger generösa trottoarer, trädplantering samt fungerande lösningar för garageinfarter, leveranser och avfallshantering. Gatumättet på 18 meter fungerar väl även där byggnadsdelar och balkonger krägar ut över trottoar. Körbanan utgörs av asfalt, trottoarer och andra sidoområden beläggs med betongplattor eller marksten. Kantstenar, eventuella trappsteg och andra nivåskillnader utförs i granitsten.



Exempel på möjlig sektion för Lokalgator, 18 meter breda

Gatuträd

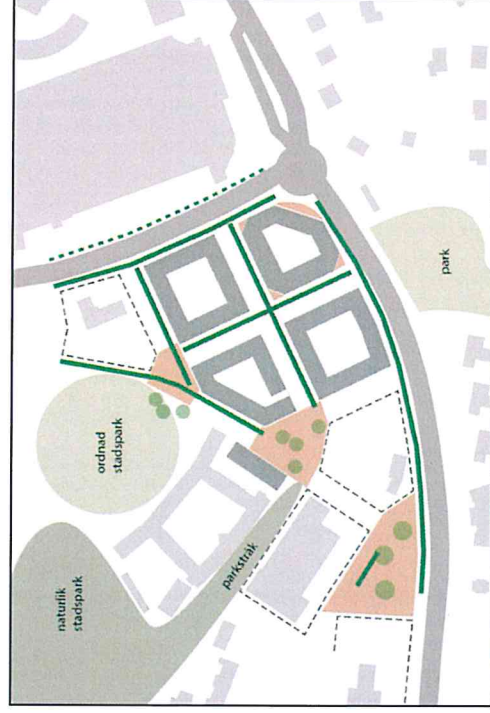
På huvudgator, lokalgator och platsbildningar ska trädplanteringar finnas. Träden ska planteras i skeletjordar för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering. Lösningar för detaljer som trädgaller på mark och liknande avgörs i projekteringskedet där lämpliga val görs med hänsyn till övrig offentlig miljö. Även specifika träddarter avgörs i senare skede, träd på torget kan med fördel vara av storväxande sort.

Grönstruktur och parker

Från planområdet nås de stora naturområdena Ryssbergen, Nyckelviken och Nackareservatet/Erstavik inom 1-2 km. I planområdets närhet finns park och naturmiljöer mellan Nacka stadshus och Nacka IP samt söder om Värmdövägen och mot Lillängen. Nordväst om planområdet, norr om stadshuset planeras för en framtida stadspark för ett större upptagningsområde. Stadsparkens gestaltning kommer att hanteras separat från Nya gatan-projektet, men

i gränsen till parken kommer det behöva anläggas trappor för att hantera nivåskillnaderna, se ovan under rubriken ”parkentrén”.

I planområdet ingår ingen parkmark, de gator och torg som anläggs kommer dock att trädplanteras för att säkerställa gröna inslag i stadsmiljön. Förutom att vara rumsbildande samt ge trivsel och skugga är gatuträd med skeletjordar en förutsättning för rening och fördröjning av dagvatten.



Gröna linjer visar stråk med gatuträd. Mindre gröna cirklar illustrerar befintliga och möjliga större solitärträd.

På kvarterens bostadsgårdar ska det finnas ett jordlager om minst 0,8 meter ovanpå garagejälklaget vilket möjliggör ordentliga planteringar och vårdträd för bostadsnära rekreation och trivsel. Med inslag av vegetationstak och klättrande grönska på fasaderna kan även en extra dimension tillföras när det gäller det gröna på kvartersmark. Gårdarna behöver planeras utifrån solförhållanden och kunna erbjuda bostadsnära lek samt rekreativa värden, detta beskrivs nedan i avsnitten för respektive delområde.

Belysning

Avsikten är att gatubelysning ska spännas upp mellan fasader, så kallad linspännbelysning. Där fasad saknas kan belysningen fastas i stolpar. Belysningen ska generellt uppfylla belysningskraven i VGU (vägar- och gators utformning) för att ge bästa förutsättningarna för trafiksäkra och trygga gator. Under 2017 har arbetet med en belysningsstrategi för Nacka kommun färdigställts, strategins principer ska appliceras på detta projekt. Val av armaturer görs i projekteringskedjet och ska anpassas till övriga Nacka stad för ett enhetligt utseende och effektiv drift.

Utöver den grundläggande belysningen ska kompletterande inslag av gestaltande belysning finnas. Platser där gestaltande belysning blir extra viktig är vid platsbildningarna som redovisades i föregående avsnitt samt vid de bergskärningar som uppstår mot stadshuset samt ned mot Elverkshuset. Vid platsbildningarna, där det är större ytor som behöver belysas, kan lösningar med belysningsmaster alternativt linspänn mellan stolpar förtydliga platsernas särart samt ge möjlighet till variationer mellan årstiderna.

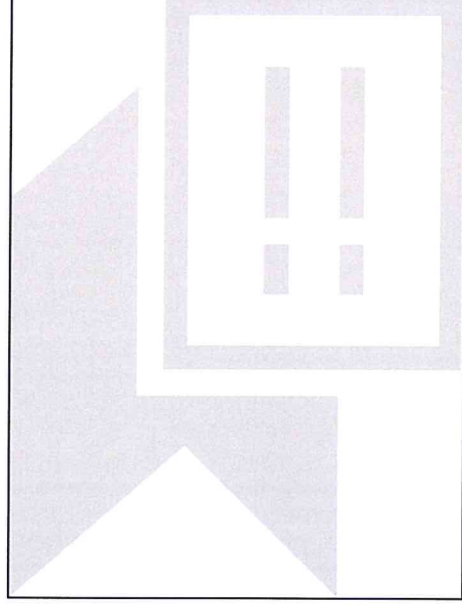
Avfallshantering

Hushållsavfall ska hanteras maskinellt, i projektet är utgångspunkten att mobil sopsug ska användas. I gatumiljön kommer detta bli synligt genom att det i några lägen finns luckor i gatan där en sopbil kan ansluta sig vid hämtning. Gestaltningsmässigt blir det en lösning med begränsad visuell påverkan.

I norra delen av delområdet 5 planeras en så kallad mini-ÅVC (miniåtervinningscentral) där boende i och i närheten av planområdet ska kunna lämna avfall för återbruk eller återvinning. Mini-ÅVC:n ska inte gömmas undan utan snarare framhävas och utformas som en butikslokal med skyltfönster, skyltar och personal.

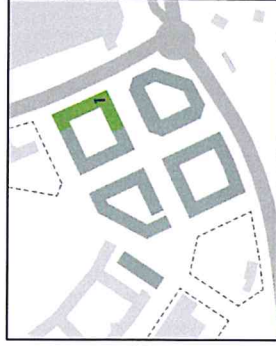
I närheten av Mini-ÅVC-lokalen placeras behållare för tidnings- och förpackningsinsamling. Detta löses i form av nedgrävda bottenrömmade kär. Sådana kär finns i ett flertal utföranden och slutlig modell väljs i projekteringskedjet. Färgsättning av synliga delar ska dock anpassas till färgskalan för övrig möblering i det offentliga rummet såsom belysningsstolpar, räcken, bänkar och papperskorgar och liknande.

Avfallshantering från verksamheter ska i huvudsak lösas separat och lösningar behöver anpassas beroende på vilka verksamheter som blir aktuella i planerade lokaler. I vissa fall kommer det behövas separata soprum med entré mot gata för verksamheterna, i sådana lägen behöver extra omsorg läggas på fasadgestaltning så att det inte blir en tråkig och sluten fasad bara för att det finns ett soprum bakom.



Exempel på verksamhetsoprum med levande fasad / ”fönsterskåp”

Delområde I



Arkitekt: Kirsh + Dereka Arkitekter

Byggaktör: Sveafastigheter bostad

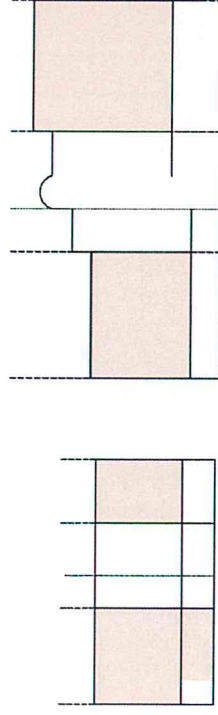
Antal bostäder: ca 96 st. (ca 7100 kvm BTA)

Antal lokaler: 5 st. (ca 100, 150, 45, 75 och 120 kvm)

Beskrivning

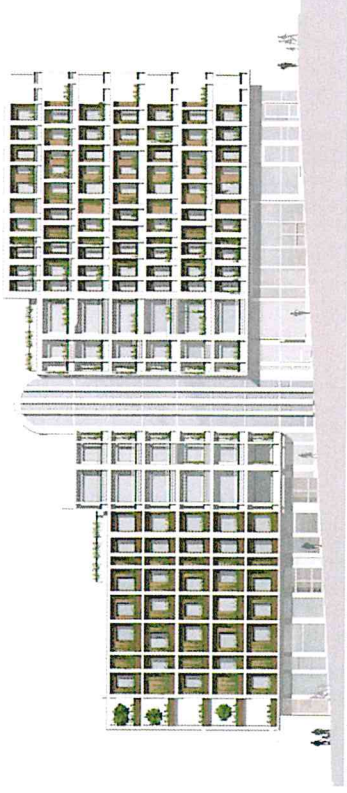
Denna del av kvarteret delas upp visuellt i flera huskroppar med varierad hushöjd, takfot och fasadgestaltning. Ett yttre skikt av balkonger med planteringskärl omsluter fasaderna mot gaturummen. Bottenvåningarnas fasader gestaltas med fokus på det publika och med hög grad av transparens mellan husets verksamheter och gatulivet.

Ovan lokalplanet reser sig kvarteret i flera volymer med 5–7 våningsplan med bostäder. Delområdet karaktäriseras av gatufasader med en återhållsamhet där fasaderna förses med ett yttre skikt där balkonger, planteringskärl och franska balkonger inryms. Det yttre fasadskiktet skapar varierade fasader för de olika husvolymerna.



Schematisk redovisning av den östra fasadens indelning

Fasader mot allmän plats



Fasad mot Vikdalsvägen



Fasad mot lokalgata i söder (högra delen)



Fasad mot lokalgata i norr (vänstra delen)

Det yttre fasadskiktets ruttmönster med varierande geometri kombinerat med planteringskärl, indragna balkonger och träningslag skapar olika identiteter längs gatufasaderna. Mitt på fasaden mot Vikdalsvägen accentueras ett trapphus med kraftigt vertikal riktning och avrundad topp. Stora glaspartier med skärmtak skapar en levande och delvis väderskyddad fasad längs trottoaren för de lokalytor som annonserar sig mot gaturummet.



Vy från Vikdalsvägen

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasadernas karaktär ges en lätthet med det yttre skiktet av hängande planteringar och balkonger. Balkongerna kläs in i ett rutnät av ljus och stringent formad aluminium eller motsvarande. Sockelväningen ges en hög grad av transparens i form av glas. Mot gården utförs fasaden i trä eller puts.

Balkonger och räcken

Balkonger mot gata integreras i husvolymerna och det yttre fasadskiktet. Här skapas solavskärmning och yta för planteringskärl. Räcken i glas kombineras med ljus aluminium eller motsvarande i fasadfronterna.

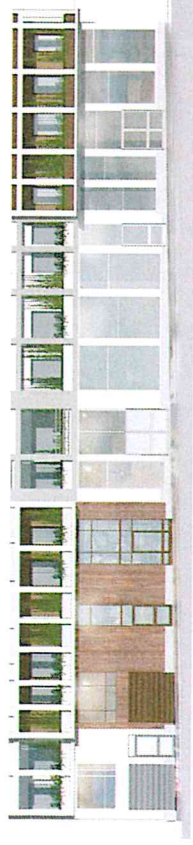
Sockelväning fördjupning

Sockelväningen gestaltas i huvudsak med stora glaspartier mot gata. De vertikala pelarmotiven mellan glaset kläs i ljus stenkomposit eller motsvarande. Skytning görs på glaset eller på insida glasparti. Men kan även kompletteras med fasadhängd skyltning för att ge en mångfald av detaljer i stadsrummet.



Sockelväning mot Vikdalsvägen

De två garageportarna gestaltas som integrerade delar i sockelvåningen som även omfattar kontorslokalen över garageinfarten. Träpartiet delar upp sockelvåningen på ett tydligt sätt. Entrépartier utförs i lackerad aluminium.



Kvarterets södra sida mot lokalgata, garageportar ses längst till vänster

Konstnärliga inslag

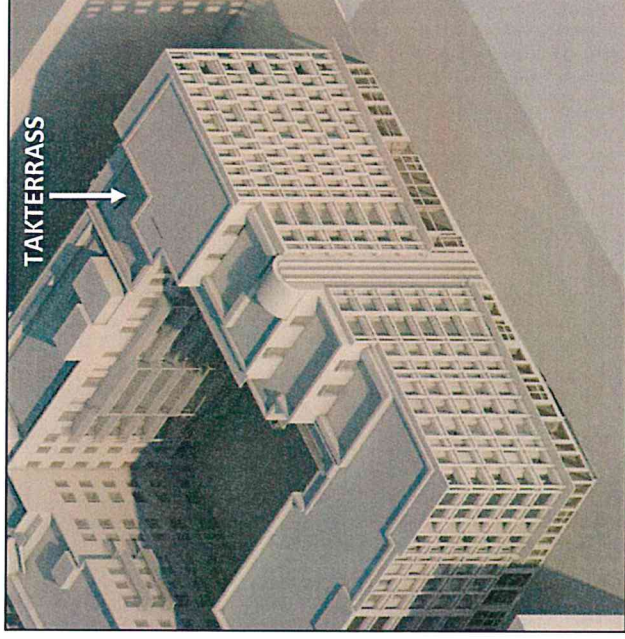
Trapphuset mot Vikdalsvägen med sina vertikala glaspartier avslutas med ett unikt valtak. Den invändiga gestaltningen avses synas utifrån och ges ett konstnärligt inslag med grafik, färg och belysning.

Teknikutrymmen

Ventilationsaggregat sänks i tak men sticker delvis upp, dessa placeras mitt på huset och syns ej i fasad.

Tak

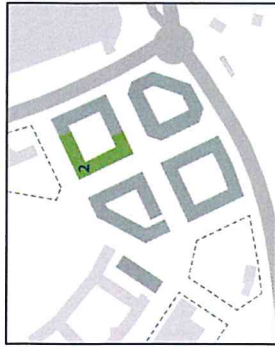
De många taknivåerna ger ett levande taklandskap. Delar av taken utformas som terrasser varav den största i norr görs gemensam för de boende. Övriga terrasser hör till enskilda bostäder.



Vy över fasaden mot Vikdalsvägen. Gemensam takterrass markerad i bildens övre del

A small, handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Delområde 2



Arkitekt: Urban Design

Byggtätort: Sveafastigheter bostad

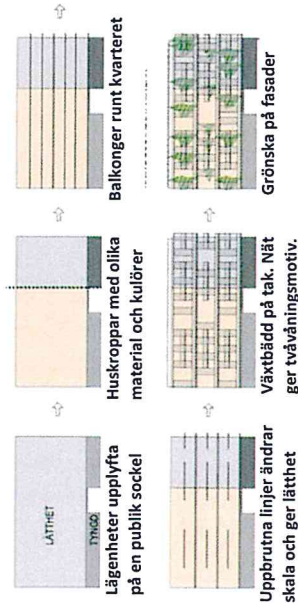
Antal bostäder: ca 85 st. (ca 6200 kvm BTA)

Antal lokaler: 3 st. (ca 200, 50 och 170 kvm)

Beskrivning

Delområdet utformas som flera hus med varierande höjd (6-7 våningar), olika kulörer och med betnad sockelvåning i tegel. Husen sveps in av grunda balkonger som med vissa avbrott skapar variation. Utanpå balkongerna fästs vajrar och metallnät som fungerar både som transparenta räcken och som spaljéer för exempelvis klätterväxter.

De flesta lägenheterna är genomgående med utblick åt både gata och gård. Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Vid ett av trapphusen planeras 24 seniorbostäder, där ordnas även en gemensamhetslokal mot gata i två plan. Social hållbarhet, grönska och bostadskvaliteter har varit ledord i gestaltningen. Taket utformas med gemensamma terrasser och solceller. Gården planteras och utformas för bostadsnära rekreation, lek och dagvattenhantering.



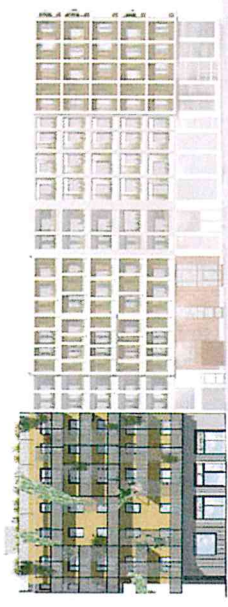
Fasader mot allmän plats



Fasad mot lokalgata i norr (högra delen)



Fasad mot lokalgata i väster



Fasad mot lokalgata i söder (vänstra delen)

Växtnätet omfattning varierar längs fasaderna och accentuerar ett tvåvåningsmotiv som delar upp bostadsvåningarna i tre partier. Vid takfoten mot gatan anläggs växtbäddar för en grönskande takfot. Detta yttre skikt av nät och grönska adderar ett extra lager och skapar liv och djup i fasaderna. På den västra fasaden finns också ett stort utkragande burspråk i tre våningar som bryter upp fasadkompositionen.

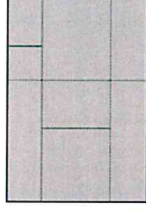


Perspektivbild från lokalgata, det nordvästra hörnet.

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasaderna mot gatan ges en tillbakadragen roll i och med de framträdande balkongerna, fasaderna lyfts dock fram av sin färgsättning. De fyra husens fasader kläs i fiberceMENTSKIVOR, puts eller betong i fyra olika tydliga och accentuerande kulörer. Mot gården ges fasaden ett ljusare och mer neutralt intryck dock med försiktiga variationer i färgtoner. Om fasadskivor används kan dimensionerna och hantering av skarvar varieras på ett genomtänkt sätt för att skapa liv i fasaden.



Respektive hus ges individuell och tydligt avläsbar färgsättning. Den högra bilden visar exempel på hur eventuella fasadskivors dimensioner kan varieras.

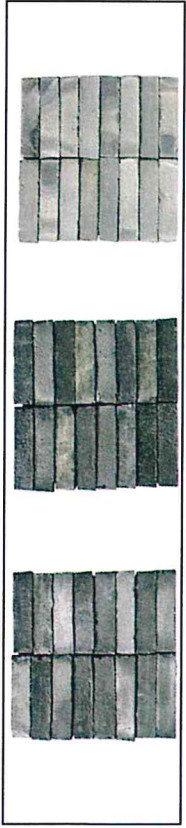


Mot gården väljs ljusa och neutrala kulörer med försiktig variation.

Sockelvåning fördjupning

Till följd av topografin ges sockelvåningarna en höjd på mellan 1–2 våningar vilket ger en solid bas för kvarteret att vila på. Sockeln hålls samman med en tegelfasad vars uttryck i form av kulör och förband varierar för de olika husen. För de olika husen används samma kulör och tegelprincip för både gatu- och gårdssida. Exakt tegelsort och montage är ännu inte bestämt men minst 3 kulörer kommer att väljas.

A.

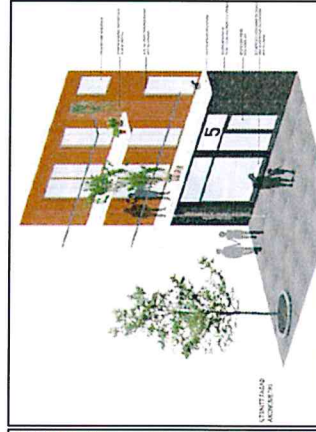


Exempel på fasadtegel för sockelväningarnas fasader.

Sockelväningens murkaraktär bryts upp av hål i form av entréer, portik och fönster. Bostadsentréerna är ljusa och väl annonserade. Sockelväningens tegelförband varierar för att accentuera portar, fönster och portik. I portiken och längs västfasaden finns längre ”murar” utan öppningar som ger goda förutsättningar för konstnärlig gestaltning och lekfull hantering av tegelförband och kulörer. Sockelväningen på den västra sidan kommer bearbetas för att integrera sittbänkar, planteringslådor och liknande. Portar och fasadöppningar till publika verksamheter utförs med generösa övertjus och öppningar ned till mark där det är möjligt. Skyltning integreras både i glasade partier och täta tegelmurar.



Exempel på mönster med hjälp av variationer i tegelförband.



Principlösning för sockelväning.



Fördjupning av sockelväning på kvarterets västra sida.

Balkonger och räcken

De grunda balkongerna tillåts kraga ut 1 meter och utförs med träbeklädd eller målad undersida. Balkongerna förses med ett yttre lager av nät och wire på vilket grönska kan klättra. De fasta balkongräckena ska efterlikna nätets utseende, material och färgskala. Växtbäddar för klättrväxter finns längs takfoten. Möjlighet till ytterligare växttor på marken och balkongerna utreds vidare. Balkonger mot gård finns i två lägen och utförs med samma räcke som mot gata, men utan spaljé för klättrväxter.



Referensbild. Balkonger med räcken och wirenät.

Konstnärlig gestaltning

Vid portiken mot gården och i mittdelen av den västra fasaden är tegelmuren mer sammanhängande. I dessa delar tillämpas ett konstnärligt angreppssätt i detaljeringen, kring nischer, fönster och portar.

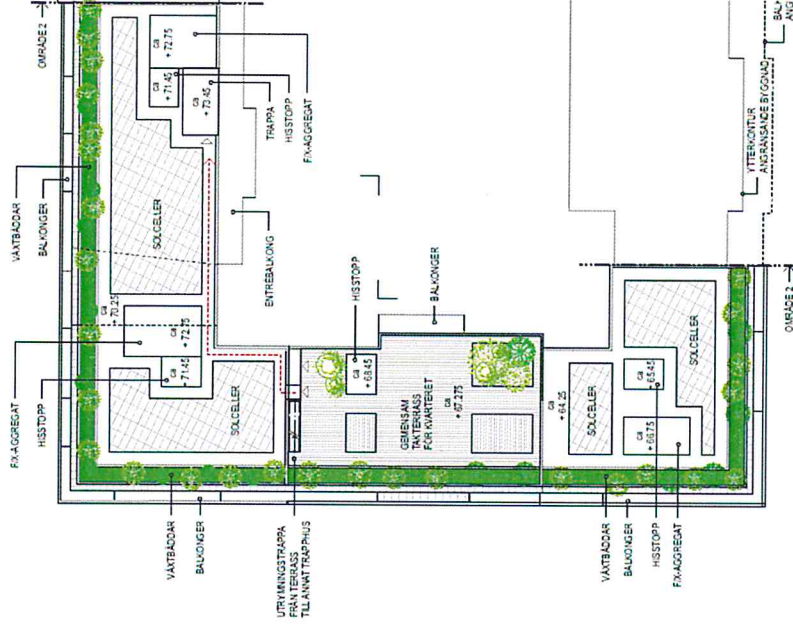
Teknikutrymmen

De flesta teknikfunktioner ryms i garageplan och blir inte synliga utåt. Eventuella teknikfunktioner ska hållas till en låg höjd samt placeras så att de inte blir synliga från omgivningen och inte skuggar gården.

Tak

Social hållbarhet, grönska och bostadskvaliteter har varit ledord i gestaltungsarbetet. I takets ytterkant mot gata anläggs växtbäddar som fungerar som dagvattenfördrojning och möjliggör växtlighet i fasaden. Taket är uppdelade i tre nivåer. De nedre och övre nivåerna förses med solceller. På mellanplanet skapas en gemensam takterrass för hela kvarteret och som görs tillgänglig via hiss.

På taken finns även utrymningstrappa, servicetrappor, stegar, delar av hissstoppar och delar av ventilationsutrustning.



Utformning av tak



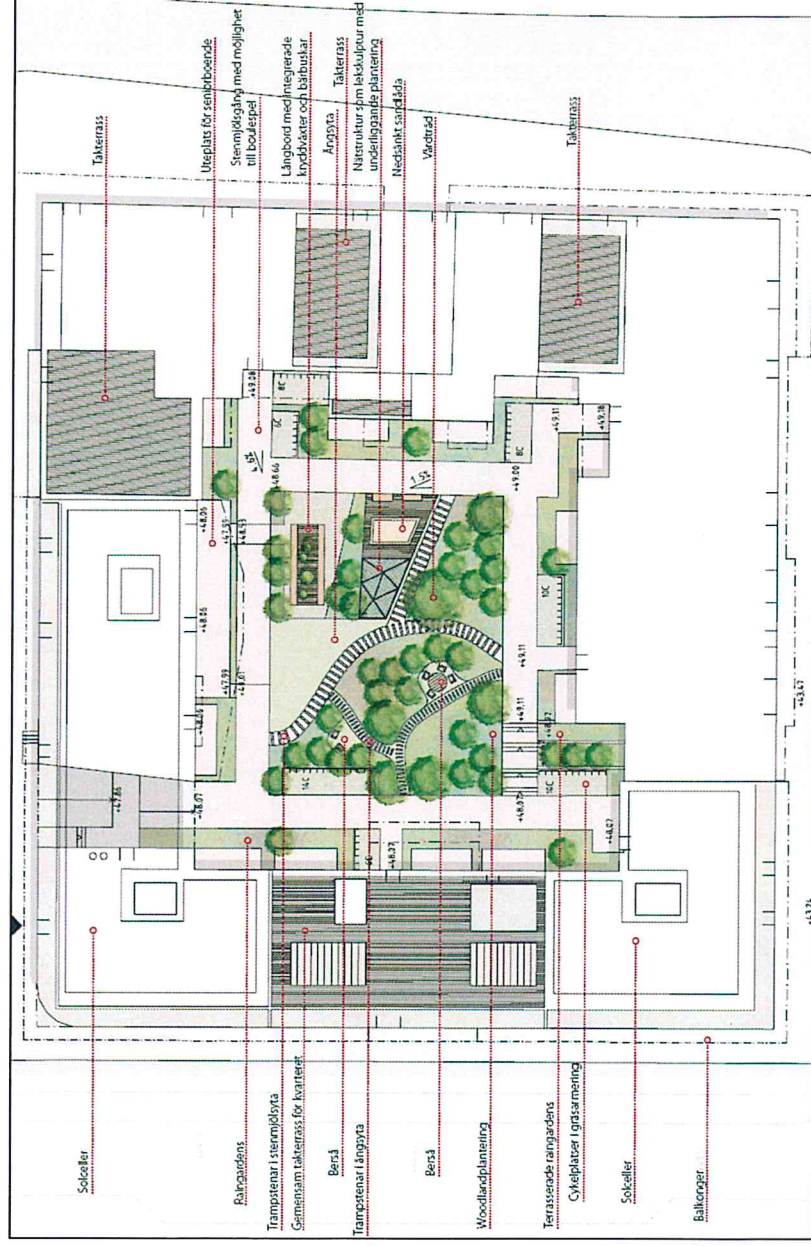
Gemensam bostadsgård delområde I och 2

Landskapsarkitekt: Temagruppen

På gården skapas gröna rum för olika nyttjande, bland annat anläggs trädplantering, lektytor, kryddodling, uteplatser och cykelparkering. En bred portik ger den som går förbi en glimt av den grönskande innergården. Inom gården fördröjs kvarterets dagvatten. Gården utformas i enlighet med Nacka kommuns grönytefaktor (GYF). Grönytefaktorns värde påverkas positivt av byggnadernas fasadgrönska, växtbäddar på tak och sociala ytor.

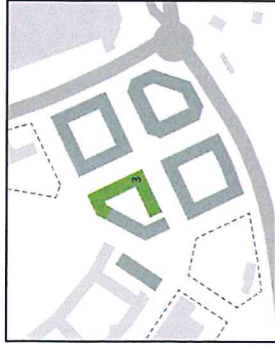
Gården utformas med lutning mot portiken för avledning av stora dagvattenflöden. Gårdens nivåer kommer delvis att terrasseras för att uppnå stora delar med tillräckligt jorddjup för planteringar och vattenhållande förmåga.

De två gemensamma och tillgänglighetsanpassade takterrasserna med plats för avskild samvaro, grillplats och odling kompletterar gården samt ökar möjligheten till direkt solljus.



Illustrationsplan för gård med beskrivningar. Bild: Temagruppen

Delområde 3



Arkitekt: ÅWL arkitekter AB

Byggaktör: Botrygg AB

Antal bostäder: ca 82 st. (ca 5900 kvm BTA)

Antal lokaler: 3 st. (ca 92, 160 och 100 kvm)

Beskrivning

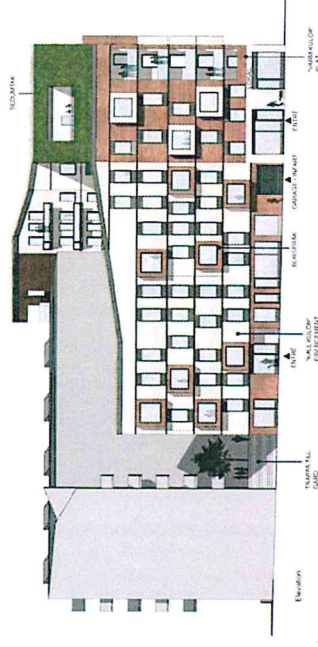
Gestaltningkonceptet utgår från det sluttande taket som följer topografen. Det gröna taklandskapet ger en kontinuerlig övergång mellan olika hushöjder vilket ger en karakteristisk siluett. Genom en variation av fasadmaterial och markeringar av sockelväningar skapas en upplevelse av olika hus bredvid varandra, även om de hålls ihop av ett starkt tema. De originella och fritt placerade burspråken med kontrasterade material är ett lekfullt inslag. Vid hörnbalkongerna utgör hörnpelare och takfot viktiga element för att förtydliga kvarters form.

Det gröna taket bidrar även till att lösa dagvattenfördröjningen. Takformen och den lägre höjden mot söder medför att gården får mer solinstrålning och ger ett anpassat möte med kvarterets västra del. Kvarteret är öppet i söder med en trappa mot gatan som skapar en trevlig entré till den gemensamma kvartersgården.

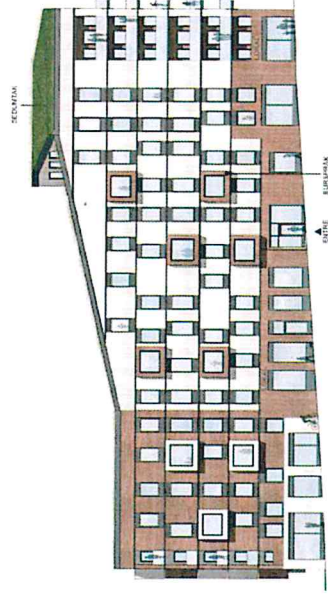


Skiss som visar taklandskapets princip

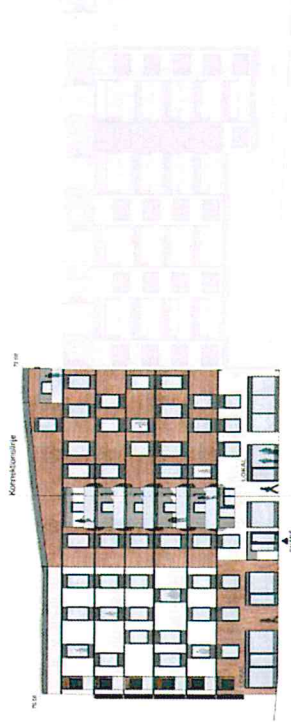
Fasader mot allmän plats



Fasad mot lokalgata i söder



Fasad mot lokalgata i öster



Fasad mot lokalgata i norr

Fasaderna varierar vertikalt genom att material och kulör växlar där volymen höjs och taket reser sig. Våningarna markeras med horisontella band som förtydligar att volymen följer topografin. Fasaderna mot lokalatorna har fritt placerade våningshöga burspråk i kontrasterade fasadmateriell. Mot den lilla platsbildningen i norr är sockelmotivet förhöjt och volymen höjer sig och ”kikar över” grannhuset. Balkongerna är indragna helt eller delvis. Fönstersättningen är fri med en och samma fönstertyp med bröstning och överstycke i avvikande, mörk kulör.



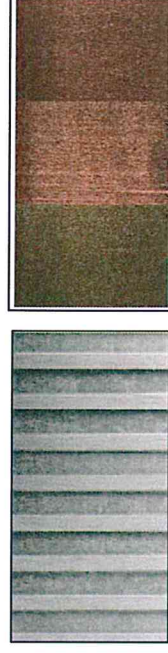
Perspektivbild från lokalgata, det sydöstra hörnet. Viktiga element är hörnpelare vid balkonger och tätt räck på den nedersta balkongen.

Materialpalett och detaljer

Fasader

Byggnaderna kläs med skivmaterial med tydlig kontrast mellan en känsla av varmt och kallt. De ljusa/kalla fasadpartierna kläs med ljusgrå fiberbetong med reliefmönster (exempelvis Equitone Linea). De

mörka/varma partierna ges en metallfasad i brun kulör (exempelvis Aurubis Nordic Standard eller Nordic Brown). Både de ljusa och mörka elementens form och riktning används för att förstärka vertikala eller horisontella riktningar. Infästningen av fasadskivorna och plåten sker med omsorgsfull behandling av skarvar och infästningspunkter, eventuellt med skugglist mellan elementen. Den horisontella våningsmarkeringen utförs som en bredare, dock inte dominerande, plåtlist i mörk kulör.



Föreslaget fasadmateriell för ljusa och mörka delar.



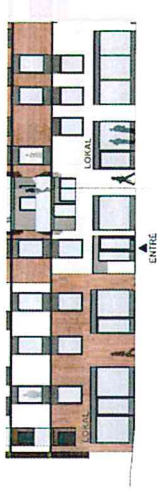
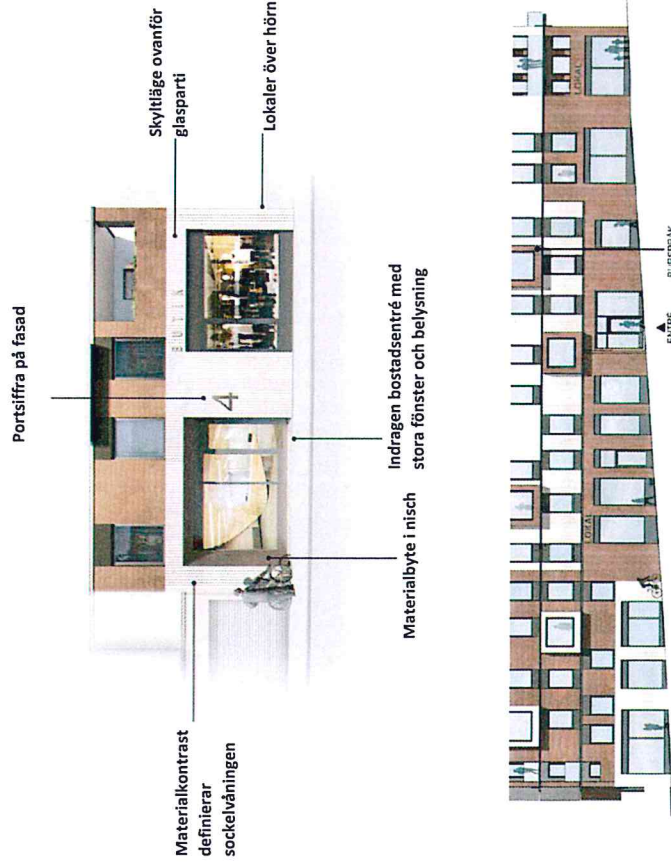
Exempel på våningshöga element med mörk list.

Gården skall upplevas som så ljus som möjligt. Gårdsfasaderna får därför ett enklare uttryck med putsade fasader som varierar mellan två ljusa nyanser som reflekterar dagsljuset.

Sockelväning fördjupning

Sockelväningarna är aktiva med stor andel skyltfönster för att ge förutsättningar för en öppen, trygg och levande stadsmiljö.

Sockelväningarna markeras med kontrasterande fasadmateriäl i relation till fasaden ovanför. Hörnmotiven och sockelmärkning mot norr är förhöjda för att markera lokalernas placering och för att relatera till omgivande stadrum. Verksamhetslokaler och övriga utrymmen har generösa glaspartier som exponerar innehållet mot gatan. Bostadsentréerna utförs indragna.



Illustrationerna ovan visar principer för kontrasterade sockelväning, trappad respektive förhöjd sockelmärkning.

Balkonger och räcken

Balkongerna är helt eller delvis indragna. Räcken närmast över sockelväningen utförs täta i samma material som fasad. Övriga räcken mot gatan utförs i glas, delvis insynskyddade, dock ej mönstrade. Väggar till de indragna balkongerna ges en varm materialkänsla av trä. Balkongerna mot gården utförs med pinnräcken.

Konstnärliga inslag

Trapphusen ges en konstnärlig utformning genom att trapphusens fönsterpartier utformas på ett avvikande sätt med färg, spröjs eller raster som även syns utifrån. I kvarterets öppning mot söder samordnas konstnärlig gestaltning tillsammans med delområde 4.

Teknikutrymmen

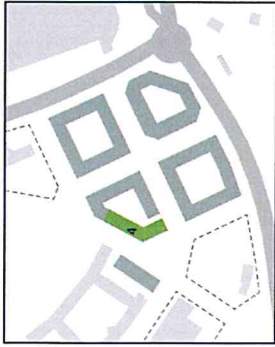
Teknikfunktioner som hisstoppar, teknikrum och Ventilationshuvar och liknande inryms under det obrutna vegetationstaket. Övriga teknikutrymmen läggs i huvudsak i de delar av bottenplan som inte exponeras mot gata.

Tak

Ett starkt gestaltungsgrepp för delområdet är de gröna taken. Takterrasserna är infällda i det sluttande taket. Vegetationstaket kommer vara i blickfånget från de omliggande kvarteren. Förutom att vara ett starkt gestaltungsmotiv så fungerar även de gröna taken som fördrojjare av regnvatten och bidrar positivt till grönytefaktorn.

7

Delområde 4



Arkitekt: Rotstein arkitekter/sandellsandberg

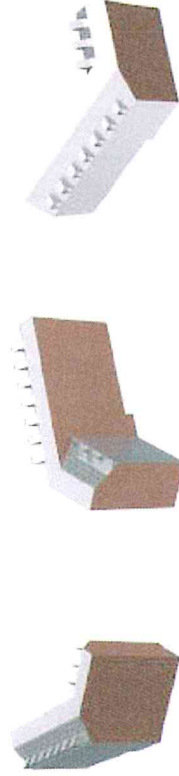
Byggaktör: Wästbygg

Antal bostäder: ca 75 st. (ca 5100 kvm BTA)

Antal lokaler: 4–6 st. (ca 400 kvm totalt)

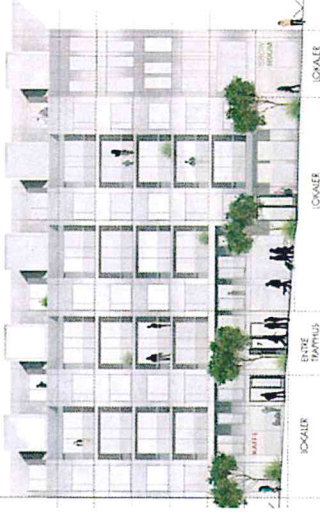
Beskrivning

Huset har formats utifrån väderstrecken och platsens specifika egenskaper. Kvarteret ges en öppning mot söder för att öka dagsljus och sol på gården. Öppningen tillför visuell kontakt mellan gården och gatan. Husvolymens varierande takkontur och växlande fasadmateriäl på de olika sidorna ger två sammanbundna arkitektoniska karaktärer. Tillsammans med sina karakteristiska takkupor får byggnaden på detta sätt tydlig egen identitet. Sockelvåningen markeras främst med den tydliga fönstersättningen, fasadmateriälen är kontinuerliga för hela fasaderna vilket ger ett plastiskt och heltäckande uttryck. Byggnadens utformning följer riktlinjer i Nacka kommuns strategidokument Fundamenta samt beaktar tekniska och estetiska hållbarhetsaspekter.

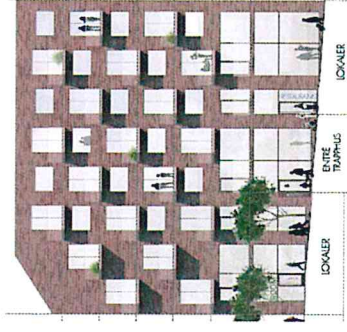


Den skarp skurna volymen har växlande fasadmateriäl och en geometri som tar ned taktoten i strategiska lägen.

Fasader mot allmän plats



Fasad mot Iokalgata i väster



Fasad mot torg i sydväst

Byggnaden ges två kontrasterande fasadmateriäl i metallkassetter och keramiska plattor. Materiälen följer sin respektive typologi kopplad till takkonturen och växlar för att bryta ner skalan. Den förhöjda sockelvåningen med franska fönster på första bostadsvåningen ger en generös tvåvåningsskala mot de allmänna platserna. ”Plåthuset” ges en tydlig vertikaliät med sina raka fönsteraxlar och burspräken med mellanliggande balkonger. Upplevelsen av den mörkare volymens fasad mot torget påverkas till stor del av de mer fritt placerade balkongerna som kontrasterar plåthusets vertikaliät. Balkongutformningen blir extra viktig i denna del, läs mer om balkongerna nedan.



Perspektivbild från angränsande torg

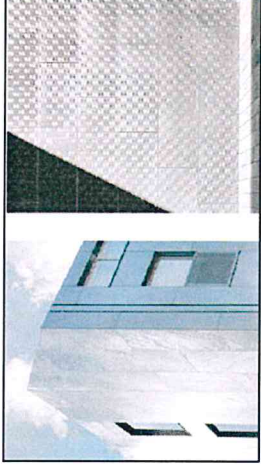
Materialpalett och detaljer

Fasader

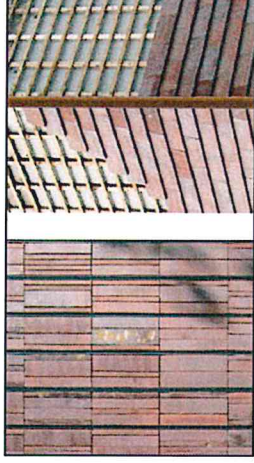
Fasaderna hanteras med heltäckande fasadmaterial utan materialmässig markering av sockelvåning. "Plåthuset" ges fasader av metallkassetter (förzinkat stål alternativt aluzink). Materialet ger byggnaden en lätt karaktär med naturliga skiftningar. Plåtkassetterna har distinkta smala fogar. Fönster av metall i närliggande kulör och ljushet som fasad.

De mörkare fasaderna utförs av keramiska plattor som byggs upp med en överlappning liknande fjällpanel, som ger en horisontell skuggning. Den keramiska fasaden ges en rödbrun melering genom olika närliggande kulörer i plattorna eller variation inom varje platta. Fönstren i närliggande rödbrun kulör, monteras i fasadens ytterliv. Sockelvåning uttrycker sig tydligt genom större fönster i bottenvåningens lokaler samt på andra våningen.

Mot gården används samma material som mot gatan, men på omvända delar. Se principskiss på föregående sida.



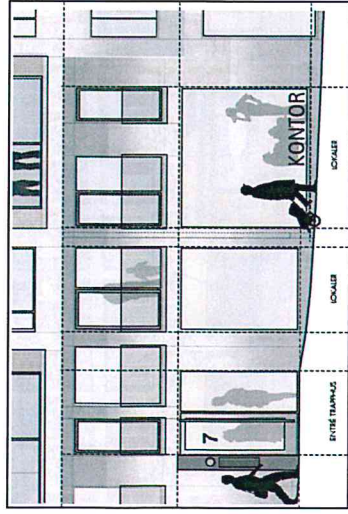
Metallkassetter med naturliga skiftningar och smala distanser/fogar. Till höger ses en variant av plåt med mönstrad yta som ger en detaljering och används vid balkonger och i andra detaljer.



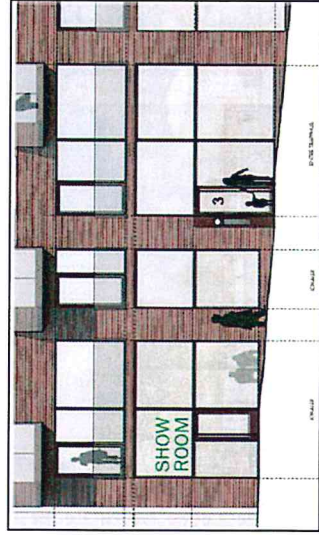
Keramiska fasadplattor i olika montage och färgvariation.

Sockelvåning fördjupning

Bostadsentréer ges tydlig igenkännande utformning med tydligt gatunummer, belysning, porttelefon med mera. Trapphusentréerna ges fönsterpartier för att underordnas den övergripande fasadutformningen. Skyltning till verksamhetslokaler löses på, alternativt bakom, skyltfönster eller genom fasadskylt.



Fördjupning för plåthuset som visar principer för verksamhetslokaler, trapphusentré och franska fönster på andra våningen.



Fördjupning för det keramiska huset som visar verksamhetslokaler, trapphusentré och franska fönster på andra våningen.

Balkonger och räcken mm

Balkongerna, både mot allmän plats och mot gård, har en slät undersida, räcken av glas som går ned och täcker balkongplattans kanter. Balkongfronterna i glas ska ha en hög grad av transparens, ej frostade eller mönstrade. Mot torget ges de fritt utkragande balkongplattorna en asymmetrisk form vilket betonar det skulpturala och ger en övåntad kvalitet till det offentliga rummet. För att behålla det skarpa och avskalade uttrycket ska stuprör, snörasskydd och liknande installationer integreras i gestaltningskonceptet.

Konstnärliga inslag

I kvarterets öppning mot söder planeras en trappa till gården som bearbetas konstnärligt. Även själva luftvolymen mellan huskropparna kan integreras i detta genom något hängande/svävande objekt.



Tidig skiss på konstnärlig gestaltning där trappans sättsteg accentueras.



Exempel på färgsatt trappa samt svävande objekt.

Teknikutrymmen

Två hisstoppar placeras i mittzonen av byggnadens tak. Det ska strävas efter att hålla nere höjden på de uppstickande volymerna och de underordnas huset i övrigt genom att kläs med material lika anslutande tak.

Tak

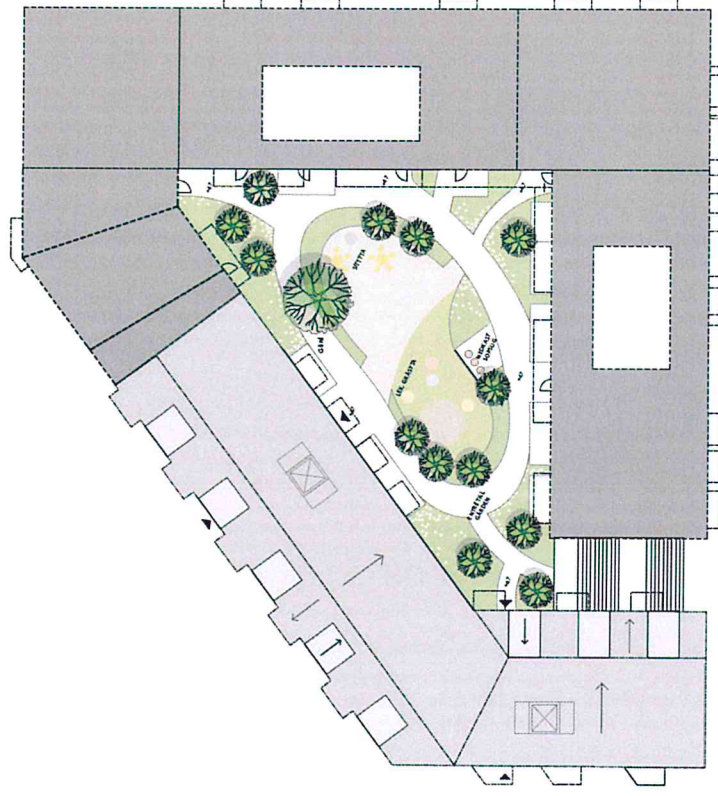
Taken bekläs med förzinkad plåt alternativt aluzink i likhet med plåtfasaderna.

Gemensam bostadsgård delområde 3 och 4

Landskapsarkitekt: ÅWL

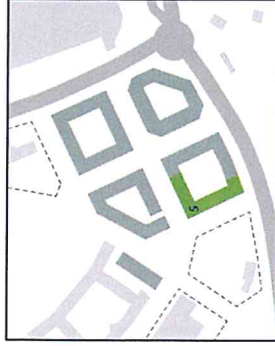
Gården utformas som en grön oas med träd, sittplatser och organiskt formade planteringsytor med plats för lek och rekreation. Gården nås från trapphusentréerna och via trappan från lokalgatan. Från gatan kan man blicka upp mot gården dock utan att den får offentlig karaktär. Marklägenheterna har uteplats mot gården.

Cykelparkering sker i huvudsak i cykelrum och inte på gård. Bostadsgården är underbyggd med garage och bjälklaget utförs planterbart samt med möjlighet att rena och fördröja dagvatten. Gårdens form och föreslagna våningshöjd ger en trång gård som därför behöver planeras noga med tanke på solförhållanden, fasadkulör och indirekt ljus. Även insynsproblematik och slitage behövs hanteras i kommande detaljstudier. Det angränsande allmänna torget erbjuder bättre solförhållanden och kompletterar gårdsmiljön.



Illustrationsplan för gård med beskrivningar. Bild: ÅWL

Delområde 5



Arkitekt: Arkitema Architects

Byggbätkör: Wästbygg AB

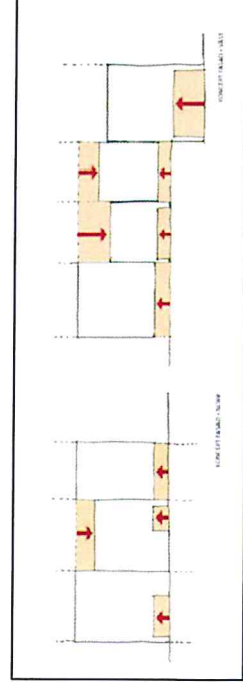
Antal bostäder: ca 84 st. (ca 9100 kvrm BTA)

Antal lokaler: 3 st. (ca 190x2, 250 och 100 kvrm)

Beskrivning

Bebyggelsens grundläggande koncept utgår från idén att med hjälp av nedbrutna och indragna volymer skapa en varierad fasadgestaltning mot omgivande gator, där kvarteret får intrycket av att vara uppdelat och bestå av flera hus med olika kulörer, fönstersättning och utformning. Huvudsakliga material är tegel, puts eller skivmaterial med detaljer i aluminium eller lackerad plåt. Kvarteret har sin högsta punkt i dess nordvästra hörn där det når sex våningar, för att sedan falla två våningar mot Värmdövägen för att ge så gynnsamma ljusförhållanden som möjligt för den privata bostadsgården.

Strukturen och konceptet medger såväl konventionella trapphus som loftgångslösningar mot gårdssida beroende på slutgiltig lägenhetsfördelning. Samtliga lägenheter förses med tillgängliga uteplatser i form av balkonger eller uteplatser på gård.



Schematisk redovisning av principer för fasadindelning

Fasader mot allmän plats



Fasad mot lokalgata i norr



Fasad mot trappa i väster



Fasad mot Värmdövägen i söder

Genom att de översta våningarna i vissa delar görs indragna och ges klättrande växtlighet sänks den upplevda takfotshöjden vilket är ett bärande motiv som även bidrar till att överbygga de stora nivåskillnaderna. Fasadernas tegel går hela vägen till mark och sockelvåningarna markeras på annat sätt än med material, bland annat genom den delvis indragna fasaden i gatuplan. Mot Värmdövägens större stadsrum ges sockelvåningen ett generöst tvåvåningsmotiv. Fönster och balkonger ges en symmetrisk placering, dock med varierande fönstertyper vilket förstärker upplevelsen av olika hus.



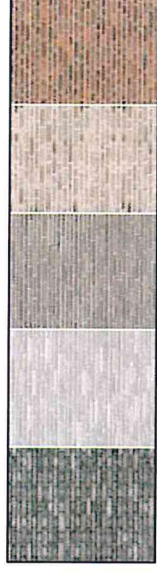
Perspektivbild på det nordvästra hörnet sett från angränsande torg.

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasaderna föreslås utföras i tegel i varierade färgskalor för att bidra till att bryta ner bebyggelsens skala. Bottenvåningen gestaltas delvis med indraget fasadliv och stora glasparterier för att ge ett öppnare intryck och exponera såväl lokaler som ”bokaler” mot gatan. I sockelvåningen

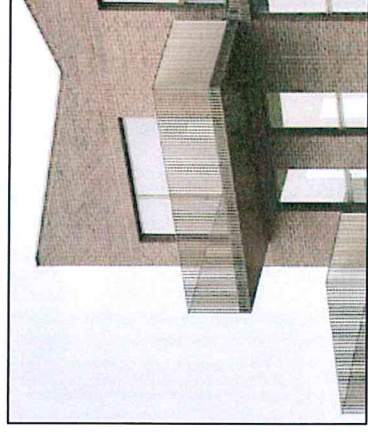
varieras materialen och konstnärliga inslag utförs för att skapa ett mer levande och varierat intryck i ögonhöjd. Verksamhetslokalerna ger förutsättningar för närservice och mindre verksamheter vilket bidrar till en levande och inbjudande stadsmiljö. Den indragna fasaden i sockelvåningen mot lokalgata skapar en halvprivat zon mellan fasad och gata och fungerar som buffert vid bokaler/bostäder samt ger möjlighet för verksamheter att flytta ut i gaturummet.



Variationer av tegel i olika färgskalor.

Balkonger och räcken mm

Grunda balkonger mot gata och något djupare mot trappgatan i väster tillför stora boendekvalitéer och ska utformas med en öppen karaktär. Bostädernas balkonger kan därmed bidra till en mångfald i stadsmiljön men ska inte dominera fasaderna. Balkongräcken utformas som pinnräcken i metall alternativt täta i glas och metall. Undersidan på balkongplattorna målas ljusa för att ge bättre dagsljus till bostäderna.



Exempel på balkong med pinnräcke som ger en öppen karaktär.

Fasadelement

Förslaget bygger på att använda tegel, antingen som färdigt beklädnadssystem eller i prefabricerat utförande. Eventuella skarvar inarbetas i arkitekturen för att minska karaktären av elementbyggeri.

Sockelvåning fördjupning

Fönsterpartier och entréer ges harmonierande utformning avseende profiler och kulörer medan fasadmaterialets kulörer, indragna husvolymner och de konstnärliga inslagen bildar en variationsrik fond.

De olika funktionerna i bottenvåningen i form av service, handel, mini-ÅVC, entréer och så kallade bokaler gör att sockelvåningen blir intressant att röra sig vid. Skyltning integreras främst ovanför och i fönsterpartierna men även individuellt utformade skyltar med fri placering är en möjlighet som stärker mångfalden. Bebyggelsen ger en sekvens av händelser som stärker den urbana karaktären i kvarteret.



Fasad med så kallade bokaler i bottenplan mot gata.



Fasad mot Värmdövägen som ges en sockelmarkering i två våningar.

Konstnärliga inslag

Delar av fasaden i sockelvåning ges konstnärlig utsmyckning i form av mönster, kulörer, grafik eller annan utsmyckning som är identitetskapande och bidrar till spännande, oväntade och lekfulla upplevelser i gaturummet. Inspiration kan hämtas från den långa svenska traditionen av att jobba med friser eller muralteaman, exempelvis som i Stockholms tunnelbana.



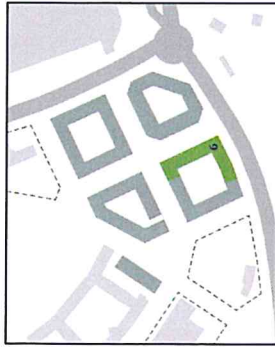
Exempel på ett kraftfullt och färgstarkt fasaduttryck som ger stark karaktär

Teknikutrymmen och tak

Det eftersträvas att inte ha några uppstickande teknikutrymmen på taken, fläktrum förläggs till källare, taksarger har höjder som medger att hisstoppar rymms inom taköverbyggnaden. De översta våningsplanens indragna fasadliv utförs som gröna fasadytor med klättrande växtlighet. Taken utförs som låglutande tak med avvattning mot gata och gård.

7

Delområde 6

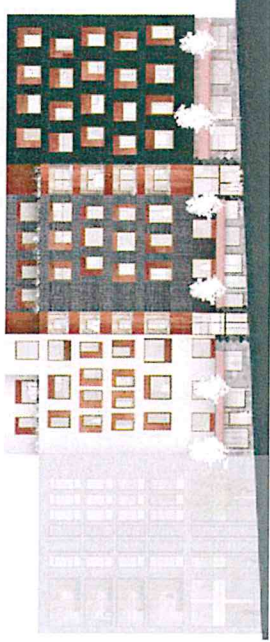


Arkitekt: Scheiwiller Svensson arkitektkontor
 Byggtör: Botrygg AB
 Antal bostäder: ca 75 st. (ca 6100 kvm BTA)
 Antal lokaler: 2 st. (ca 320 kvm)

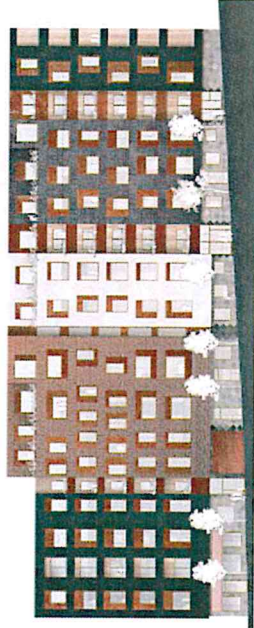
Beskrivning

Bebyggelsen delas upp i vertikalt så att den uppfattas bestå av olika hus som står på tydliga sockelvåningar i avvikande fasadmaterial, dock med gemensamma principer. Sockelvåningen står i kvartersgräns medan delar av övrig fasad kragar ut ca 0,5 meter vilket förstärker sockelvåningen och ger skydd till entréer och fönsterpartier. De två hörnen betonas med mörkare volymer med jämn takfot medan de övriga delarna har ljusare kulör och en mer levande takfot med helt eller delvis indragna översta våningar. Balkonger mot gatan utförs indragna och i fasaden utnyttjas teglets möjligheter att skapa livförskjutningar och skugglistor.

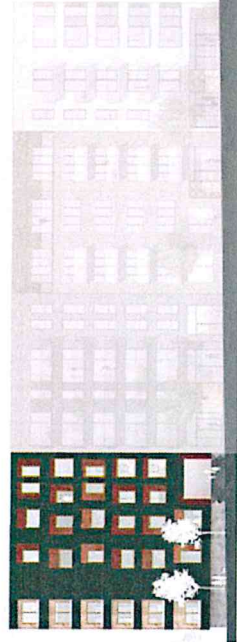
Fasader mot allmän plats



Fasad Värmdövägen i söder



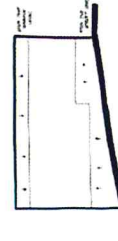
Fasad mot lokalgata i öster



Fasad mot lokalgata i norr



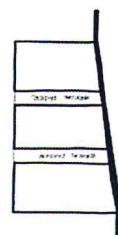
Topografi som skär nedtill



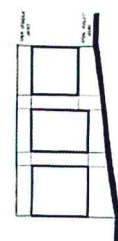
Horisontella möten med mark och himmel



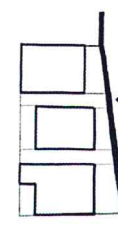
Uppdelning i tre hus



Vertikala axlar



Horisontella möten + vertikala axlar



Unika egenskaper för varje volym

7.

Fasaderna skapar yttre ramar inom vilka fönster placeras fritt med små förskjutningar. Den fria fönstersättningen accentueras av oregelbundet utformade plåtomfattningar. De varierande indragna våningarna med kupor betonar områdets nivåskillnader. I den ljusare sockelvåningen skapas verksamhetslokaler främst mot Värmdövägen men även över hörnet mot lokalgatan där sockelvåningens höjd även ökas.

Teglens möjligheter används för att skapa levande fasader genom varierande förband, fogfärger och djupverkan. Vid takfoten och i höjd med balkongräckena betonas den horisontella riktningen. Balkongerna integreras i fasaderna och bildar smala vertikala avbrott mellan de olika husen.



Perspektivbild av det sydöstra hörnet sett från Värmdövägen

Materialpalett och detaljer

Fasader



Variationer av tegel i olika färgskalor.

Gatufasaderna utförs i huvudsak i tegel med varierande förband och med färgskiftningar för att ge liv till tegelytorna. De vita volymerna putsas, dock i bruten kulör och inte i helvitt. Fasaden innanför balkong utförs i avvikande material exempelvis trä. Fasaderna mot gård ges ett enklare utförande i ljus puts i minst två olika toner som skiftar likt gatuidans volymindelning. Synliga elementskarvar undviks.



Detaljutsnitt som visar tegel med olika riktning samt balkongernas tränslag

Balkonger och räcken mm

Fönsteromfattningar, balkongfronter och övriga metallarbeten utförs enhetligt i alla delar, se fasadutsnitt ovan. Balkonger mot gård ges en enklare utformning med glasfronter eller enkla pinnräcken i samma karaktär som övriga metallinslag.

Sockelvåning fördjupning

Den tydliga sockelvåningen i grå natursten ges ett okonventionellt diagonalt mönster vilket ger en lekfullhet som skapar en avvikande karaktär i ögonhöjd. Sten med naturliga färgskiftningar väljs. Gränserna för de olika husen förtydligas i sockeln genom mörkare sten. Garageinfarten som placeras mot lokalgatan ges en port som relaterar till övriga metallarbetens rödbruna kulör.



Stensockel med diagonalt mönster och mörka markeringar

Mot Värmdövägen och över hörnet mot lokalgatan ordnas verksamhetslokaler med skyltfönster och hög grad av exponering mot gata. I sockelvåningens övriga delar finns kompletterande lokaler/cykelrum och glasade entréer. Mot Värmdövägen i söder arbetas markiser eller andra solskydd in i tidigt skede, något som bidrar till en detaljrikedom. Just mot huvudgator där många passerar är skyltar en viktig del av att skapa landmärken och ett levande stadsrum. Fasadytan ovanför själva sockelvåningen kan med fördel användas för skyltar, målade eller monterade.



Utåtriktade verksamhetslokaler mot Värmdövägen.

Konstnärliga inslag

I kvarterets norra del skapar en portik möjlighet att ta sig in till gården. Portiken utmärks inte särskilt genom fasadgestaltningen utan förstärks genom konstnärlig gestaltning. En idé för konst, som ska utvecklas vidare, är att montera belysta fotografier som anspelar på Nackas natur. För ökad effekt och spridning till gaturummet kan ljuset färgsättas, permanent eller växlande, preliminärt i rött. Den konstnärliga gestaltningen kan även präglade portikens golv, en ramp upp till gård som genom sin lutning blir synlig från gatan.



Ursnitt av fasad mot norr med portik till gård

Teknikutrymmen och tak

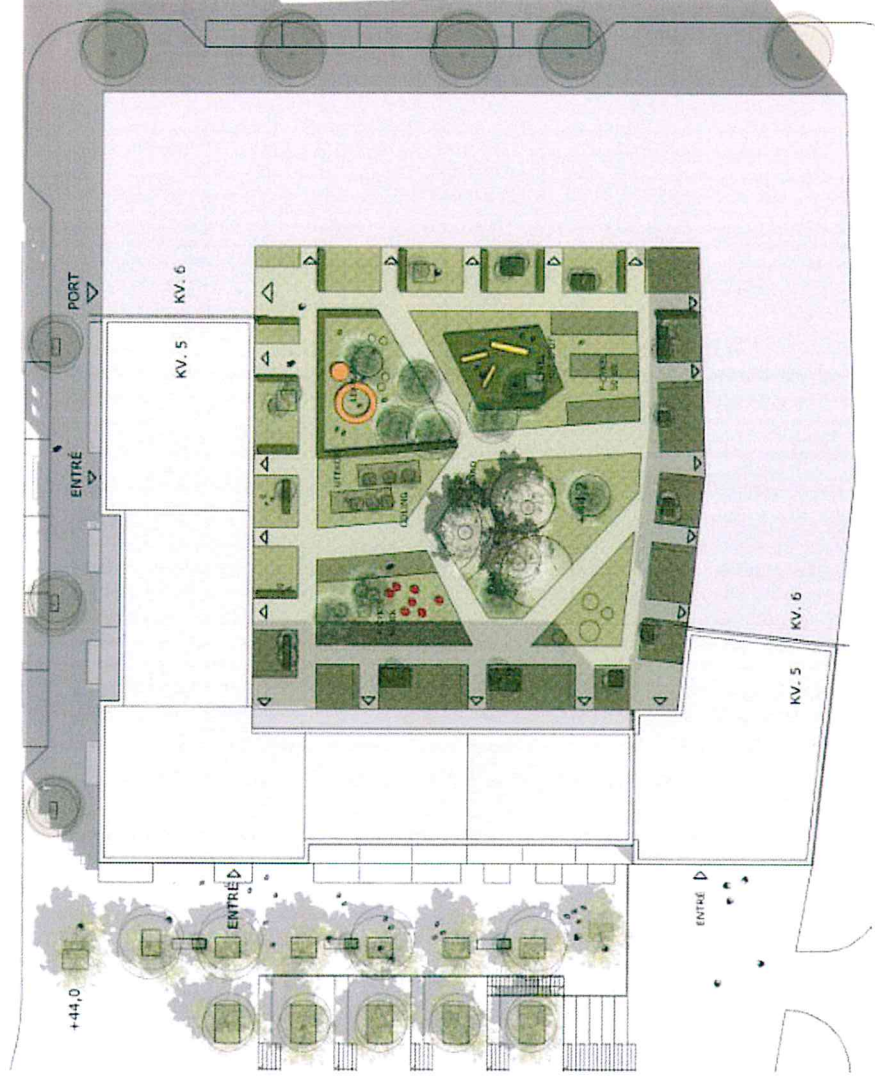
De flesta teknikutrymmen inryms i garageplan. Teknikfunktioner som hissar och ventilation på tak ska i huvudsak inrymmas innanför byggnadens volym. Mindre delar kan sticka upp lokalt, höjden ska dock hållas ned så mycket det går och den uppstickande volymen dras in från övrig fasad för att inte synas från omgivningen.

Gemensam bostadsgård delområde 5 och 6

Skiss: Arkitema

Gården blir kvarterets gröna oas med olika funktioner som öar med gångstråk emellan. Här ges plats för lek, grillning, odling eller fixa cykeln. Gården utförs med mycket växtlighet och genomsjäppliga material för att understödja biologisk mångfald, infiltration och fördröjning av dagvatten.

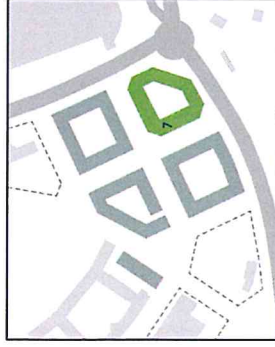
Kompletterande cykelställ med tak och andra mindre skärmtak utförs som låga volymer för att inte ge skugga på gården och inte hindra utblickar från lägenheter i bottenvåningarna. De lägenheter som vetter mot gården får uteplatser längs fasadlivet med direkt access mot gården. Bäst solförhållanden finns i det nordvästra hörnet, i anslutning till portiken, vilket kommer vägas in i den slutliga utformningen.



Illustrationsplan för gård med beskrivningar. Bild: Arkitema

M

Delområde 7



Arkitekt: VERA arkitekter

Byggaktör: Storstaden bostad AB

Antal bostäder: ca 140 st. (ca 2000 kvm BTA)

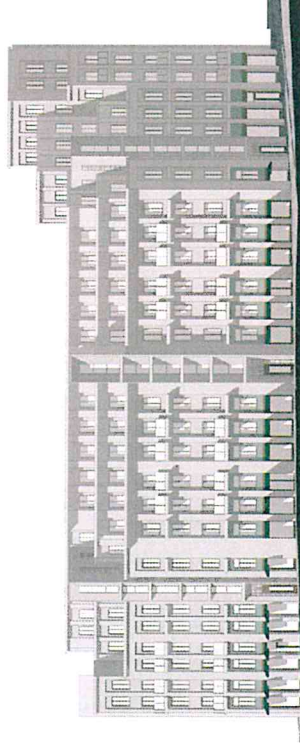
Antal lokaler: 9-11 st. beroende på stortekar (ca 2000 kvm)

Beskrivning

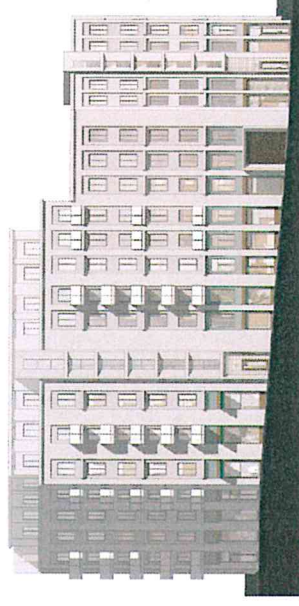
Platsen där Värmdövägen och Vikdalsvägen möts är en viktig plats i stadsdelen som helhet och platsen kräver en byggnad som sätter ett tydligt avtryck samtidigt som utformningen samspekar med de omgivande mer uppbrutna kvarteren. Med sin utformning bildar kvarteret ett fondmotiv mot Forumrondellen. Kvarteretsutformningen med de avfasade hörnen skapar små mötesplatser där exempelvis verksamheter kan växa ut. Hela sockelväningen inrymmer publika verksamheter och delar av taklandskapet kan vara offentligt eller gemensamt. Den uppglasade bottenvåningen och de markerade trapphusen i fasad skapar liv, ljus och trygghet kvällstid.

Kvarteretsformen gör kvarteret resligt genom att fasadlängderna mot huvudgatorna förkortas. Fasaderna ges en variation av vertikala fasadmotiv och mellanliggande delar samt ges en tydlig karaktär genom de upplysta trapphusen. Takavslutningen artikuleras genom avtrappande kungsvåningar som bryter ner kvartersvolymens skala. Mot söder är volymen som lägst och tornar upp sig i norra hörnet mot Nacka Forum. Hushöjderna följer med topografin och gårdens utsträckt utformning ger möjlighet för solinstrålning. Gården får en sammanhållen gestaltning med balkonger som slingrar sig fram i mjuka former längs gårdsfasaderna. Här finns plats för grönska, cyklar, avfallshantering, lek och gemenskap.

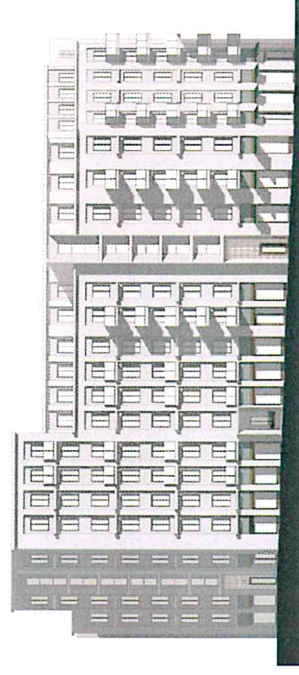
Fasader mot allmän plats



Fasad mot cirkulationsplatsen och huvudgatorna i sydost (avfasade hörn i kanterna)

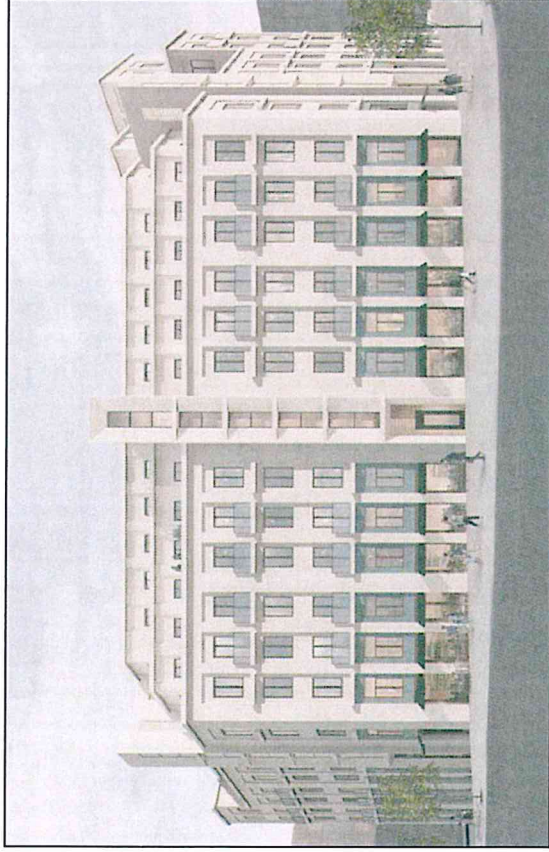


Fasad mot lokalgata i väster (avfasade hörn i kanterna)



Fasad mot lokalgata i norr (avfasade hörn i kanterna)

Fasadernas utformning utgår från den klassiska stenstadens grammatik, översatt till modern byggnadsteknik. Tvåvåningshöga ljusa betongelement bygger upp fasadens helhet och ger ett skuggspel över fasaden. Kvarterets bas i form av en kraftigt förhöjd sockelväning samt den övre delen med indragna takvåningar har klassiska förebilder som utgångspunkt. Där marken stiger längs lokalgata och Vikdalsvägen övergår tvåvåningssockeln till en förhöjd sockelväning med etage. De högresta bostadstrapphusen markerar entréerna. Den överordnade fasadrytmen varierar genom särskilda fasadmotiv på hörn och mot platsbildningar samt accentuerande detaljer såsom grupper av franska balkonger och takfotshöjningar.

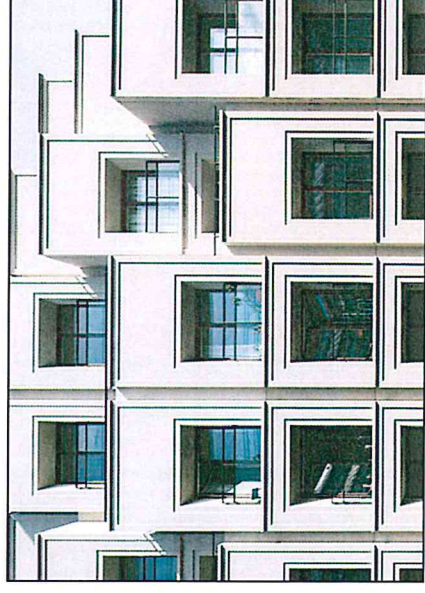


Perspektivbild av det sydöstra hörnet mot cirkulationsplatsen

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasaderna byggs upp av tvåvåningshöga betongelement av ljus cement med sandblästrad yta. En djup reliefverkan av vertikala pilastrar och horisontella gesimser döljer elementskarvarna och ger ett skuggspel. Sockelväningens väggfalt kläs med glittrande glasklinker som ramar in både lokalerna och mot huvudgatorna även den första bostadsvåningen. Vid de karaktäristiska bostadstrapphusen utformas fasaden runt portarna med transparenta glasbetongblock vars materialitet harmonierar med glasklinkern. Trapphusens exteriöra avtryck är starkt och den fasade ramen är en viktig del i att skapa en skarp ram runt trapphusen. Butiksfronter, fönsterpartier, räcken och liknande utförs i bronserad metall. Gårdsfasaden ges en enklare utformning men i samma kulör och material som mot gata. Gårdsmiljön karaktäriseras i huvudsak av sammanhängande balkonger. Räcken och liknande mot gård utförs i bronserad metall i likhet med projektets övriga metallarbeten.



Referensbild som visar hantering av betongelement

Balkonger och räcken mm

Kvarteret utförs genomgående med butiksfrenter, fönsterpartier och räcken i bronserad metall och glas.

Fasadelement

Fasadelementens utformning och detaljering är av avgörande betydelse för att nå den avsedda helhetskvaliteten. Fasadelementens skarvar döljs genom fasadens livförskjutningar.

Sockelvåning fördjupning

Ett välordnat uttryck uppnås genom samordnade principer för skyltning och solavskärmning. Ovanför varje butiksparti placeras en kåpa i samma bronserade metall som fönsterpartiet. Denna kan rymma markiser eller utskurna ljusskyltar. Den glittrande glasklinkern ovanför ger höjd till hela sockelvåningen. Fasadens djupverkan tillsammans med sittmöjligheter i fönsterpartierna bidrar till en detaljrikedom i ögonhöjd.



Perspektivbild av det nordöstra hörnet mot Vikdalsvägen



Fördjupning av sockelvåning mot huvudgata

Konstnärliga inslag

Bebyggelsens konstnärliga inslag kommer att bearbetas i genomförandeskedet. En inriktning är att hitta lösningar som ger konstnärliga mervärden både för boende och som även vänder sig utåt mot allmänheten.

Teknikutrymmen och tak

Bebyggelsen ges ett förhöjt fasadliv vid takfoten vilket döljer eventuella teknikfunktioner på tak.

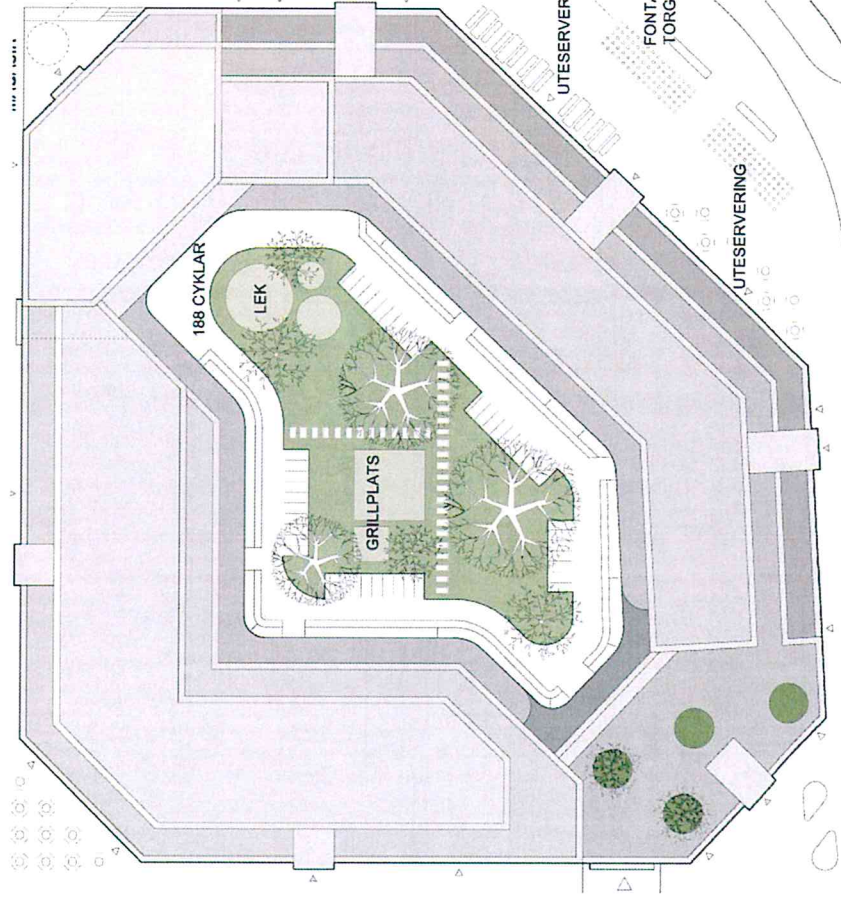
Bostadsgård delområde 7

Skiss VERA arkitekter

Kvarterets bostadsgården blir liten sett till bebyggelsens täthet. Bebyggelsen och gården ska utformas i enlighet med kommunens grönytefaktor (GYF) vilket ger verktyg för att utforma en grönskande gårdsmiljö som även kan fördröja dagvatten och understödja biologisk mångfald.

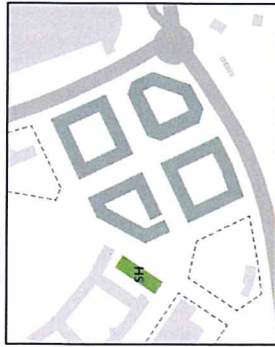
Gårdens utformning är inte låst utan arbetet kommer fortgå under hela processen. Det ska dock finnas plats för bostadsnära lek och rekreation samt plats för samvaro och cykelparkering.

Bäst solförhållanden finns i det nordvästra hörnet, i anslutning till portiken, vilket kommer vägas in i den slutliga utformningen. Gården kompletteras med gemensam takterrass i sydväst som nås med fullgod tillgänglighet.



Illustrationsplan för gård med beskrivningar. Bild: VERA arkitekter

Utbyggnad stadshuset



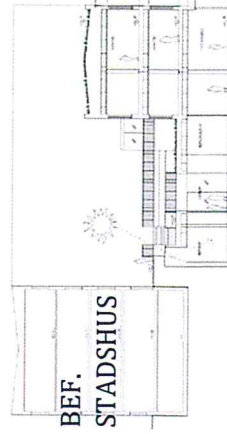
Arkitekt: Marge arkitekter

Byggherre: Nacka kommun

Verksamhetslokaler: 1700 kvm
BTA (ca 1300 kvm LOA)

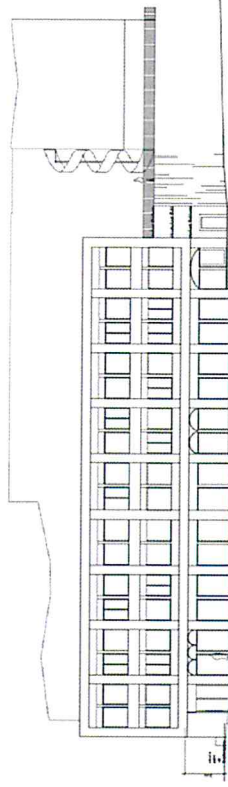
Beskrivning

I och med de nya gatorna som kommer anläggas på en lägre nivå än befintligt stadshus kommer det uppstå en nivåskillnad mellan stadshusets östra del och angränsande gata/torg. För att undvika en hög och lång bergvägg föreslås att nivåskillnaden tas upp av en byggnad. Byggnaden kommer ligga vid det planerade torget och blir en viktig del i stadsbilden. Det befintliga stadshusets arkitektur behöver beaktas i gestaltningen så att den nya byggnaden blir ett form- och materialmässigt logiskt tillägg. Detaljplanen medger kontorsinnehåll men även andra verksamheter såsom utbildning, kultur- och fritidsverksamhet etcetera om det skulle bli aktuellt. Därmed ges möjligheter för en tydligare blandning av funktioner samt att angränsande torg kan levandegöras genom en uppglasad och aktiv bottenvåning. I ett första skede har funktioner som musikskola och fritidsgård studerats.

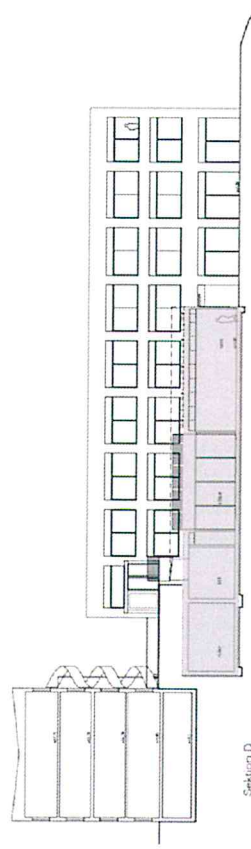


Sektion genom
föreslagen byggnad
och befintligt stadshus

Fasader



Fasad mot torget



Fasad mot befintligt stadshus (källarplan i genomsjärning i grått)

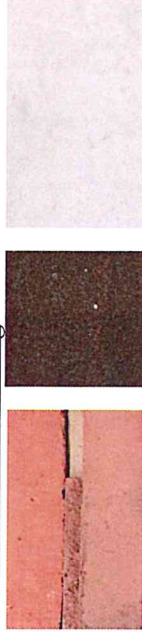
Byggnaden ges en relativt stram och horisontell gestaltning och uppförs i tre våningar, en skala som knyter an till befintligt stadshus snarare än de planerade bostadskvarteren. Med tanke på att det är en bergknalle som ersätts av en byggnad är det naturligt med en volym som upplevs tung. Byggnadens entréplan breder ut sig fram till befintligt stadshus men utformas som en terrassbyggnad/källarplan. Den norra gaveln som möter befintligt stadshus förses med klätterväxter/grön fasad. Vid den södra gaveln är bottenvåningen avskuren i en sned vinkel, något som möjliggör en tillgänglig gångförbindelse till stråket söder om stadshuset (se bild på nästa sida). I markplan ska byggnaden vara uppglasad för att ge liv till torget. Fasadens sockelvåning markeras på ett tydligt sätt.



Mötet mellan befintligt stadshus och ny byggnad. Tegelfasadens forskjutningar i djup framhäver teglet och ger ett vävliknande uttryck.

Materialpalett och detaljer

Fasader och sockelvåning

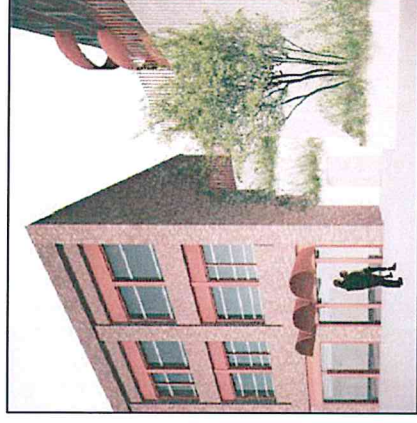


Slaget rött tegel med pigmenterad fog, cortenstål samt betong (exempelvis glättad matrisgjutet)

Fasaden mot torget samt gavlarna ges en tegelfasad med vissa forskjutningar i djup vilket ger skuggverkan och en tydlig indelning. Tegelanvändningen blir en nytolkning av den tegelarkitektur som ursprungligt stadshus representerar med en stram volym och tydliga fönsteraxlar men en mer samtida hantering av tegelförband, mönster,

fogfärger och skugglistor. Ursprungligt stadshus har vissa stående tegelförband vilket med fördel kan tas vidare i denna nya byggnad. Sockelvåningen ges samma material som övriga fasaden men med en accentuerad markering mellan första och andra våningen där skärmtak och skyltar placeras.

Mot gårdssidan ges byggnaden en ”snittyta” i ett avvikande material i en ljusare nyans för att ge en bättre ljusförhållanden till gården. Mot gård föreslås fasad i betong som exempelvis kan glättas och ha mönster genom en matrisgjutning. Denna princip med en ljusare inre fasad samspelar med de mer sentida tillbyggnaderna på stadshusets slutna gård där fasaderna klätts med ljus natursten. Plåtarbeten i fönsterpartierna görs i corténplåt eller motsvarande naturligt färgat material.



Norra gavelns möte med berget vid stadshusets östra flygel

Balkonger och räcken mm

Balkonger undviks generellt, grunda balkonger kan dock prövas i enstaka lägen om det skulle bli aktuellt. Räcken vid trappor och terrasser utförs i smide och ansluter till övriga plåtarbeten i kulör och material.



Där exteriöra solskydd behövs för fönsterpartierna integreras dessa med fördel i den övriga gestaltningen, exempelvis i plåtdelarna ovan fönsterpartierna.

Sockelvåning fördjupning

Sockelvåningen mot torget utförs med flera entréer samt fönsterpartier för att säkerställa en aktiv fasad mot torget. Eftersom torgytan sluttar svagt söderut behöver även golvnivån på entréplanet variera i motsvarande grad och anpassas till tänkta entrélägen. De skärmtak som behövs vid entréerna ges en karaktäristisk och mer lekfull utformning, exempelvis med organiska former som förtydligar att byggnaden är en ny del till det befintliga stadshuset.



Exempel på betonad sockelvåning i 1,5 våningshöjd samt lekfulla skärmtak.

Även om det föreslagna innehållet inte är kommersiellt ska uttrycket mot torget inspireras av en butikskaraktär för att bidra till en detaljrik, levande och varierad miljö. Detta kan uppnås med individuella skyltar för de olika entréerna samt inslag av markiser eller motsvarande.

Fasadens möte med marken görs antingen med en låg sockel eller genom att teglet möter trottoaren direkt. Inslag av glaserat tegel kan även vara en möjlighet.

Teknikutrymmen

Utrymmen för installationer och avfallshandtering och liknande föreslås ske i det undre planetets mörka delar och ges en separat entré i byggnadens norra del. Uppstickande installationer på taken ska om möjligt undvikas.

Gård och tak

På terrassbyggnadens tak skapas en gård som behövs korsas för att gå mellan byggnaderna. Gården ges nivåer som motsvarar dagens så att utrymningsvägar och entréer inte byggs bort. Eftersom stora delar av området blir bebyggt behöver dagvattenfrågan beaktas extra och hanteras inom kvartersmarken. Vegetationstak och mindre magasin krävs för att klara dagvattenfördröjning.

Bilaga 7

Detaljplaneavtal Nya gatan (område 7)

§ 1 BAKGRUND OCH PARTER

Följande detaljplaneavtal har upprättats mellan Nacka kommun, nedan kallad kommunen, och Storstaden Bostad Nacka AB (organisationsnummer 559110-7296), nedan kallad Exploatören. Detaljplaneavtalet reglerar arbete och kostnader med att ta fram förslag till detaljplan för område 7 inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 april 2017 att anvisa markområde 7 till Storstaden Stockholm Bostad AB (organisationsnummer: 559062-3368) på de villkor som gällt för genomförd markanvisningstävling. Detta bolag har sedermera meddelat att Exploatören, som utgör ett dotterbolag till bolaget, ska svara för planarbetet och exploateringen och därmed utgöra part i kommande avtal. Till grund för detaljplaneavtalet gäller därmed bland annat de villkor för kostnader för framtagande av detaljplan som gällt som förutsättning för markanvisningen.

Inom planområdet finns flera intressenter. Omfattningen av exploatörens del av planområdet är markerad med gult i bilaga 1.

Förekommer det stridigheter mellan detta avtal och av båda parter underskrivet markanvisningsavtal, har lydelse i markanvisningsavtalet företräde.

§ 2 DETALJPLAN

Syftet med arbetet är att i ett förslag till detaljplan pröva möjligheten att skapa byggrätter för bostäder och tillhörande verksamhetslokaler, i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

I och med godkännandet av detta avtal förbinder sig kommunen att ställa tillräckliga resurser till förfogande.

Avtalet innebär däremot ingen förpliktelse från kommunens sida vad avser kommunalt beslut att anta detaljplanen. Ingenting av parten har heller rätt till ersättning från den andre, utöver vad som framgår nedan, om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas eller vinna laga kraft.

§ 3 BUDGET

En preliminär budget för detaljplanearbetet redovisas i bilaga 2. Budgeten är osäker och kan komma att justeras, särskilt gällande konsultutredningar. Kommunen ska snarast redovisa eventuella förändringar i budgeten.

§ 4 ERSÄTTNING

Kommunen debiterar fastighetsägaren för kommunens planarbete. Debiteringen sker mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster (timdebitering). Timpriserna är exklusive moms. Ingen moms utgår på kommunens planarbete. Dessutom tillkommer kommunens faktiska och verifierade kostnader för konsultutredningar, kartor, fastighetsförteckning och andra administrativa kostnader.

Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen. Fakturering sker löpande var tredje månad. Kostnaderna fördelas på planområdets intressenter utifrån de preliminär byggrätter som redovisats i markanvisningsprospektet för Nya gatan, se fördelning i bilaga 3. Fördelningsgrunden kan över tid förändras beroende av tillkommande kvarter (intressenter) i delprojektet.

Om fördelningen av byggrätter i den slutliga planen/planerna avviker från estimerad byggrätt med mer än 5% kommer kostnadsfördelningen att justeras när planen vunnit laga kraft.

§ 5 TIDSPLAN

En preliminär uppskattning av planprocessens tidsplan redovisas i bilaga 4. Alla parter skall snarast redovisa eventuella förändringar i tidsplanen.

§ 6 PLANAVGIFT

I samband med ansökan om bygglov debiterar kommunen en avgift för bygglov och bygganmälan. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med detta.

Upparbetade kostnader för detaljplanearbetet kommer att avräknas köpeskillingen för område 7, vilket sker vid tidpunkt för tillträdet till fastigheterna. Exakta förutsättningar för tillträde och köpeskillings erläggande kommer att framgå i markgenomförandavtalet.

§ 7 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om exploatören vill avbryta planarbetet före antagandeprövning skall kommunen ha ersättning för hittills nedlagt arbete och kostnader. Om någon av parterna vill avbryta plan/programarbetet, skall detta omedelbart skriftligen meddelas den andra parten.

§ 8 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

§ 9 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG


Ändringar av och tillägg till detta avtal skall för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

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



BILAGOR

1. Område
2. Budget
3. Fördelning
4. Tidsplan

Nacka den 17/10-2017
För Nacka kommun


.....
Angela Jonasson, T.f. planchef

Nacka den 17/10-17
För Storstaden Stockholm Bostad
AB


.....
Firmatecknare 



7. etg 7.

Detaljplan inom Nya Gatan
Preliminär budget 20151123

Ta fram planförslag 2015 kv.3 - 2016 kv.2	Timtid kommunens personal 210000 Grundkarta 100000 Dagvattenutredning 150000 Gestaltningprogram - allmänplats 150000 Förprojektering Gata-VA-Park 500000 Bullerutredning -allmän 200000 Trafikutredning cirkulation 200000 3400000
Samråd, inkl. ändringar 2016 kv.2-4	Timtid kommunens personal 780000 Annonsering, lokal mm 50000 Gestaltningprogram - allmänplats 150000 Förprojektering Gata-VA-Park 500000 1480000
Granskning, antagande 2017 kv.1-4	Timtid kommunens personal 700000 Annonsering, lokal mm 50000 750000
Överprövning, laga kraft 2018 kv.1	Timtid kommunens personal 80000
Oförutsett	290000
Summa	6000000



Detaljplan inom Nya Gatan

Fördelning av kostnader för detaljplanearbete 20151124 REV 20170828

Område	Exploator	Estimerad bygggrätt (BTA)	Fördelningstal	Kostnad prel. kalkyl
1	Sveafastigheter Bostad AB	7200	15%	887064
2	Sveafastigheter Bostad AB	7100	15%	874743
3	Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	7300	15%	899384
4	Wästbygg Projektutveckling Sthlm AB	4400	9%	542094
5	Wästbygg Projektutveckling Sthlm AB	6000	12%	739220
6	Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	6700	14%	825462
7	Storstaden Stockholm Bostad AB	10000	21%	1232033
Totalt		48700	100%	6000000

7. 08/17

Tidplan

Markanvisningsavtal fjärde kvartalet 2017

Markgenomförandeavtal fjärde kvartalet 2017

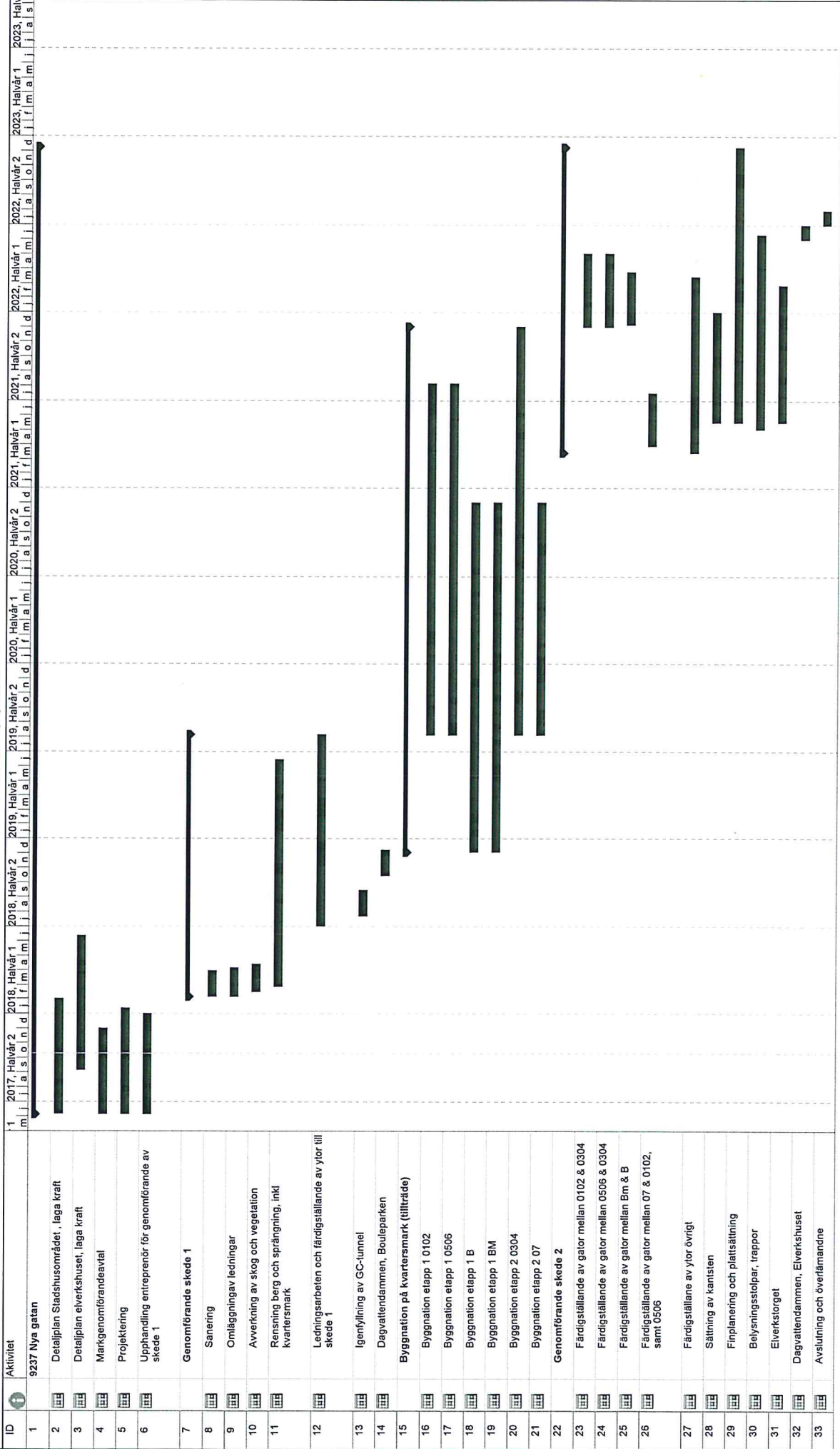
Samråd tredje kvartalet 2016

Granskning tredje kvartalet 2017

Antagande fjärde kvartalet 2017

7/10

Bilaga 8



Bilaga 9

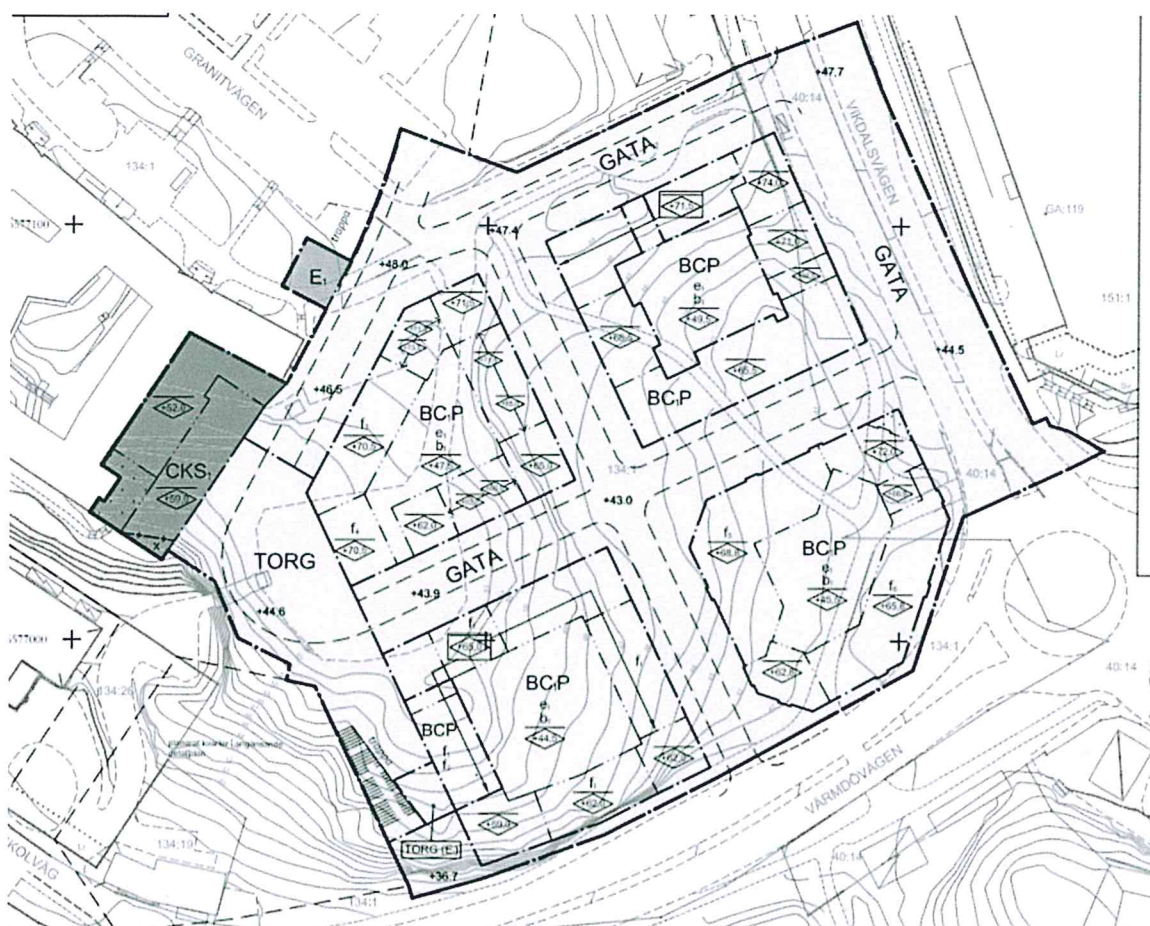
Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Innehåll

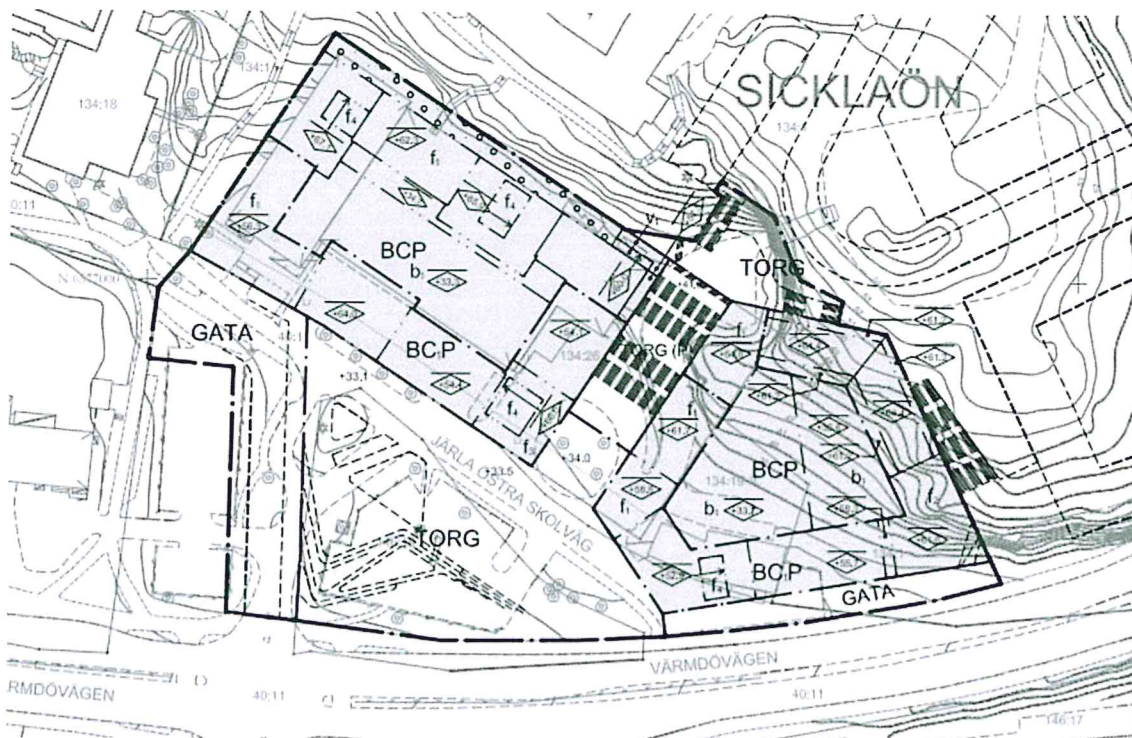
Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar	1
1 Förutsättningar	3
2 Allmänna platser	6
2.1 Gator	6
4 Möbleringszon	9

1 Förutsättningar

De allmänna anläggningarna inom detaljplan för Nya gatan stadshusområdet- samt Elverkshuset på västra Sicklaön, ska utföras av Nacka kommun och enligt denna omfattnings- och utförandebeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar till bl. a Gestaltungsprogram Nya Gatan, stadshusområdet.



Nya gatan stadshusområdet på västra Sicklaön



Nya gatan Elverkshuset på västra Sicklaön

Finns motstridiga uppgifter gäller följande prioritetsordning:

- Markgenomförandeavtal
- Överlåtelseavtal
- Markanvisningsavtal
- Planbeskrivning detaljplan för del av Nya gatan stadshusområdet- samt Elverkshuset på västra Sicklaön, Nacka kommun
- Nacka kommuns Tekniska handbok

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

Kommunens entreprenör förbinder sig att följa arbetsmiljölagen med tillhörande förordningar och föreskrifter. I enlighet med 3 kap. 7 c § arbetsmiljölagen avtalas att Entreprenören ska ha det arbetsmiljöansvar som avses i Genomförandekrav Nya gatan samt i 3 kap. 6 § arbetsmiljölagen och i de anslutande föreskrifterna, för de arbeten som utförs.

Kommunens entreprenör är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 med vite.

Relationshandlingar ska upprättas och levereras på det sätt som anges i Nacka kommuns tekniska handbok.

Alla anläggningar och utrustning ska klotterskyddas.

Ramböll är kommunens konsult och ansvarar för projektering av de allmänna anläggningarna.

2 Allmänna platser

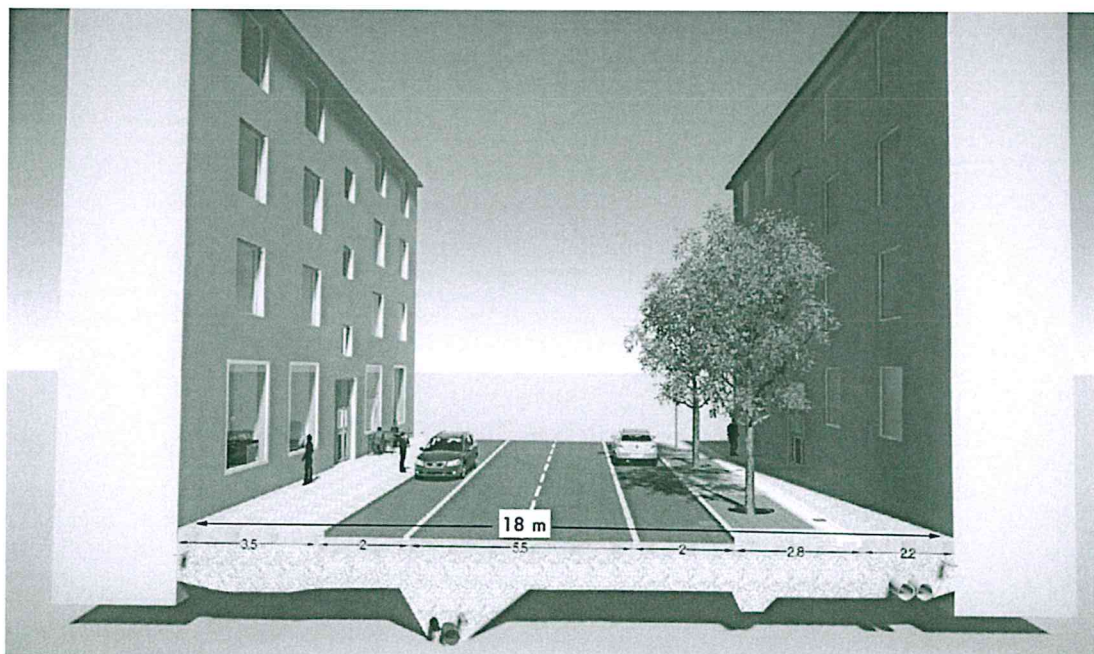
Allmänna platser ska byggas i enighet med Nacka kommuns Teknisk handbok och Gatustandard Nacka stad reviderad 16-10-31.

2.1 Gator

Lokalgatorna i området ges en relativt traditionell utformning med tydliga funktioner. Gaturummen har en generell sektion på 18 meter mellan fasaderna vilket medger generösa trottoarer, trädplantering samt fungerande lösningar för garageinfarter, leveranser och avfallshantering. Gatumåttet på 18 meter fungerar väl även där byggnadsdelar och balkonger kragar ut över trottoar. Körbanan utgörs av asfalt, trottoarer och andra sidoområden beläggs med betongplattor eller marksten. Kantstenar, eventuella trappsteg och andra nivåskillnader utförs i granitsten.

På huvudgator, lokalgator och platsbildningar ska trädplanteringar finnas. Träden ska planteras i skelettjordar för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering, se exempel på hur en gata sektion kan se ut enligt *figur 1.1*. Specifika lösningar för områdets olika delar framgår av projektering. Fler exempel finns i Gatustandard Nacka stad reviderad 16-10-31.

Genomgående i projektet ska kantsten utföras i granit och gångytor beläggs med betong eller natursten, även trappor ska vara i granit om inte avvikande material motiveras särskilt. Handledare och andra räcken utförs i smide.



figur 1.1

2.2. Torg

Torget markbeläggning blir extra viktig eftersom hela ytan ska ges samma uttryck. Materialet behöver skilja sig från omgivande gator så att torgets gränser accentueras. Inriktningen är att beläggningen ska vara geometriskt mönstrad på ett abstrakt sätt så att funktionerna tonas ned till förmån för torgets helhet. Beläggningen bör vara av natursten eller med endast mindre inslag av betongsten, detta för att betona materialkvalitén och att ge en tålig yta som åldras med värdighet. I projektet eftersträvas konsekventa val av material så att även torgytorna inom detaljplanen för Elverkshuset blir integrerade delar i det diagonala trappstråket. Torget utgör en mycket lämplig plats för någon form av offentlig konst.

På torgen utformas belysningen avvikande från lokalgatorna för att definiera platsen. Lämpligen kombineras vanliga lyktstolpar med en eller flera karaktärsgivande belysningsmaster.

Det övre torget ges en utformning som en så kallad shared space-yta, det innebär att området får en markbeläggning som flyter ut över hela ytan och där trottoarkanter undviks eller tonas ned.

2.3 Trappor och allmän hiss

De trappor som anläggs ska utformas med en lutning som ger bekväm gång, ramper för barnvagn ska finnas.

Det ska finnas utrymme för en allmän hiss vid det södra trapploppet mellan de två detaljplanerna och i anslutning till den blivande inbyggda elstationen. Idag projekteras ingen allmän hiss för platsen, men ytan reserveras för det önskemålet.

2.4 Uppställningsplats för sopbil

Anslutningspunkten för mobilsopsug ska vara genomtänkt och anpassad för verksamheten. Anslutningspunkterna från samtliga fastigheter ska längst samma stråk, buller från tömningstillfällen ska beaktas.

Tillgänglighet, framkomlighet samt tömningstider ska samordnas med Nacka vatten och avfall samt projektören Ramböll.

I anslutning till planerad mini-ÅVC i den nordvästra delen av kvarter 5/6 kommer det finnas nedsänkta kärl för insamling av tidningar och förpackningar på allmän plats. Även här behöver säkerhet, framkomlighet och arbetsmiljö mm vid tömning beaktas.

2.5 Hantering av dagvatten

I Nacka stad ska det ges förutsättningar att rena och fördröja dagvatten från gatan lokalt, s.k. lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, innan det leds vidare ut via ledningssystemet till recipienten. Dagvattnet från gatans körytor för bil och buss, bilparkering etc. är förorenat och måste renas från föroreningar som t.ex. närsalter, tungmetaller, oljespill och mikroplaster från däck. Dagvatten från gång- och cykelytor som inte är lika förorenat behöver också renas och fördröjas med en kombinerad lösning, se Gatustandard i Nacka stad nedan. Överskottsvatten som växtjorden inte kan hålla kvar dräneras ut i botten och

leds till en dagvattenledning i gatan. Om det kommer regnmängder som överstiger infiltrationskapaciteten i växtbädden, ska regnbäddarna hålla kvar vatten till en viss nivå, vilket ger ytterligare fördröjning. Lövverket i trädens kronor tar upp, fördröjer och renar också regnvatten under växtsäsongen. Om träd i regnbäddar kan placeras i möbleringszonen längs gatan med jämna mellanrum (ca var 10:e meter), ges goda förutsättningar för att rena och fördröja gatans dagvatten. på lokalgatorna räcker det med träd med regnbäddar på ena sidan för att få tillräcklig fördröjnings- och reningseffekt

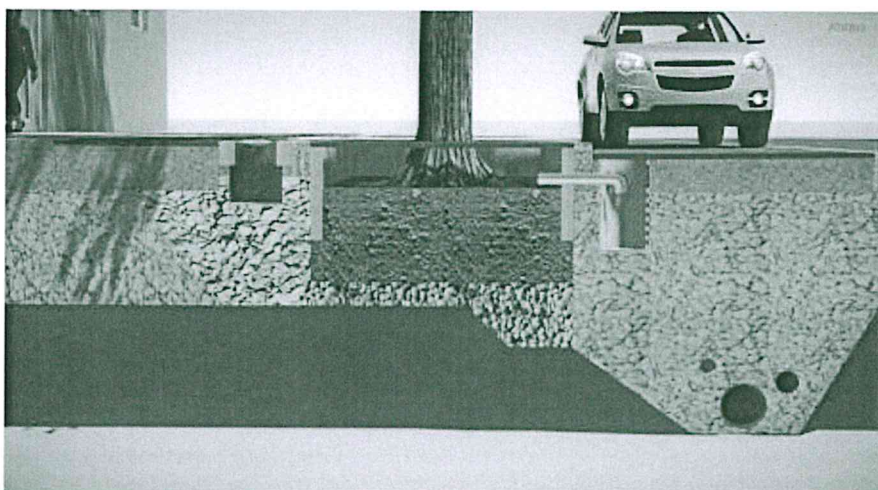


Bild: dagvattenlösning sett i sektion

2.6 Inkommande media

Inkommande media så som VA, fjärrvärme, fiber, sopsug, kraft mm, ska redovisas från samtliga fastighetsägare till Ramböll i god tid. Dessa anslutningspunkter ska samordnas med övriga ledningar och kanalisationer som kan finnas i vägen.

3 Belysning

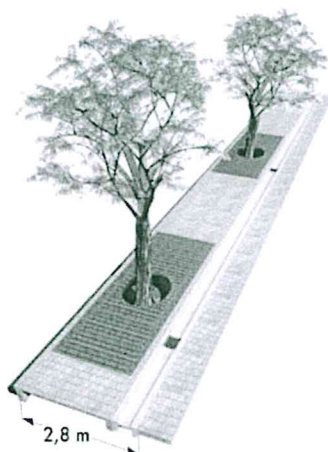
3.1 Allmän belysning

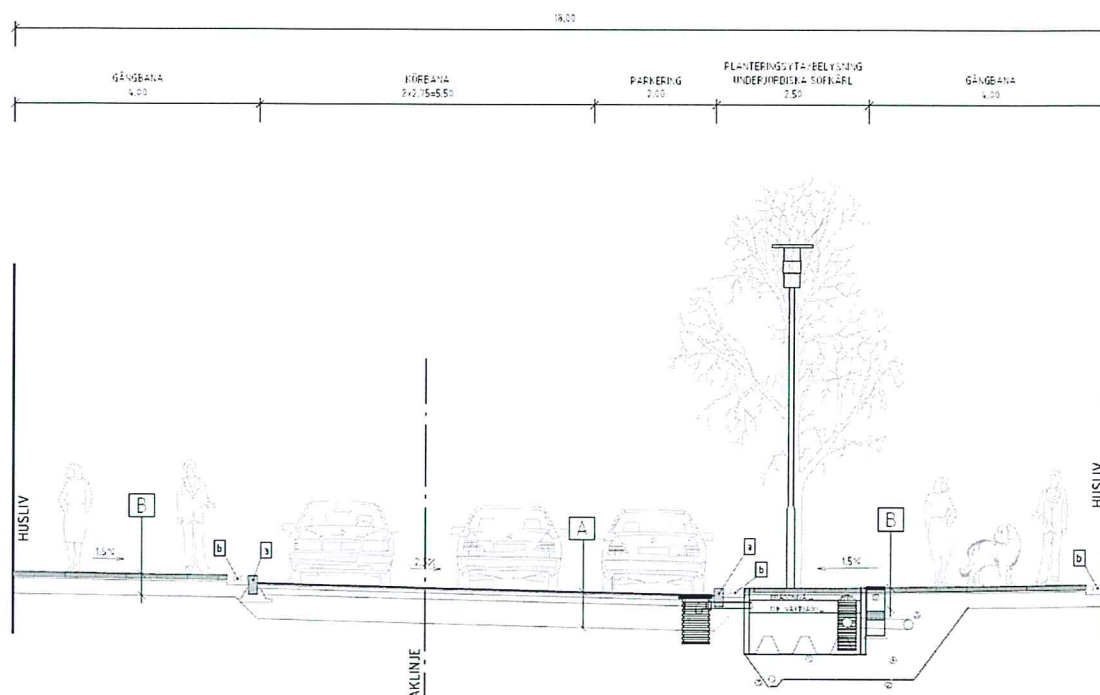
Belysningen ska generellt uppfylla belysningskraven i VGU (vägar- och gators utformning) för att ge bästa förutsättningarna för trafiksäkra och trygga gator. Under 2017 har arbetet med en belysningsstrategi för Nacka kommun färdigställts, strategins principer ska appliceras på detta projekt.

Nacka kommun har för avsikt att installera s k belysning med linspänn som ska fästas i fasaden på byggnaderna inom området. Mer utförlig och detaljerad beskrivning för utförandet framgår från markgenomförandeavtalet samt se bilaga Servitut för offentlig belysning.

4 Möbleringszon

Möbleringszonen används till bland annat träd, planteringar, dagvattenhantering, bänkar, sopkorgar, och eventuella belysningsstolpar. Även cykelparkering kan vara aktuellt där rätt förutsättningar finns. Placeringen av gaturummets möbler ska vara samordnad och inte hindra framkomligheten. Möbleringen kan med fördel följa ett konsekvent system då man på så sätt vänjer sig vid att lätt hitta till exempel en papperskorg. Genomtänkta och bra placeringar gör också att onödiga skyltar och markeringar kan undvikas. Träd i möbleringszonen ska vara av en art som går att stamma upp så att trafik kan passera under trädkronan. Möbleringszonen bör ha samma beläggning som trottoaren. Vintertid ska möbleringszonen kunna användas som temporär plats för snöupplag. Möbleringszonen ska även kunna användas till "möbler" som inte tillhör gaturummets standardutrustning. Detta kan exempelvis vara elskåp, mobila kiosker, informationsskyltar, parkeringsautomater, och blomsterurnor.

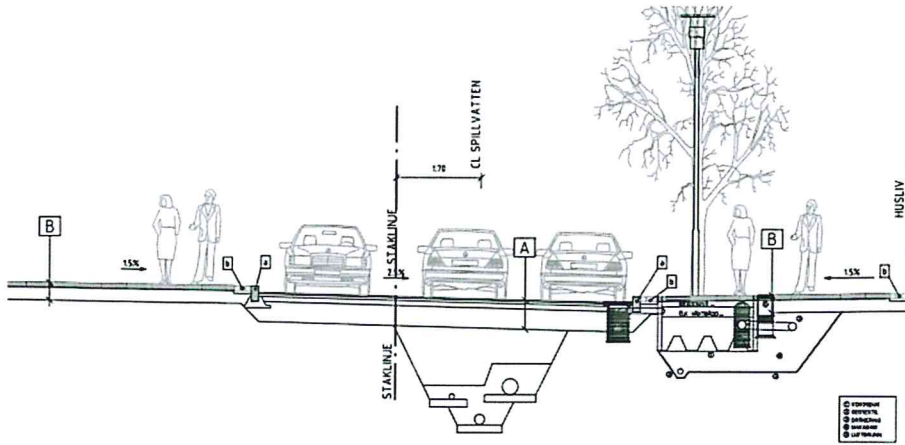


principlösning**5 Skedesplaner**

Utbyggnaden av allmänmark kommer att ske i två etapper s k skedesplaner. Nacka kommun har i avsikt att i första skedet bygga ut infrastrukturen för byggtrafiken inom exploateringsområdet, innan tillträde till kvartersmark sker.

Arbetsmoment som ska ingå i skede ett är följande:

- Avverkning av skog och grön ytor (markavtäckning)
- Schakt för framtagning av bergytor
- Rensning och sprängning av berg
- Sprängning av berg för ledningar och för nedsänkta behållare för tidnings- och förpackningsåtervinning i gatan
- Ledningsarbeten, framdragning av anslutningspunkter till fastigheter och färdigställande av gator till nivå 1
- Körbanan ska beläggas med s k AG
- Tillträde till kvartersmark kan ske



Gatusektion

När bygget börjar närma sig sitt slut och inflyttning närmar sig, skall Nacka kommun kontaktas i god tid för samråd och start av sk Skede 2: Arbete innefattar bl. a

- Sättning av råkantsten
- Justering av trottoar mot fasad ytor
- Plantering av träd
- Montering av belysningsanläggning
- Asfaltering
- Färdigställande av ytor.
- Slutbesiktning och övertagning.

Bilaga 10

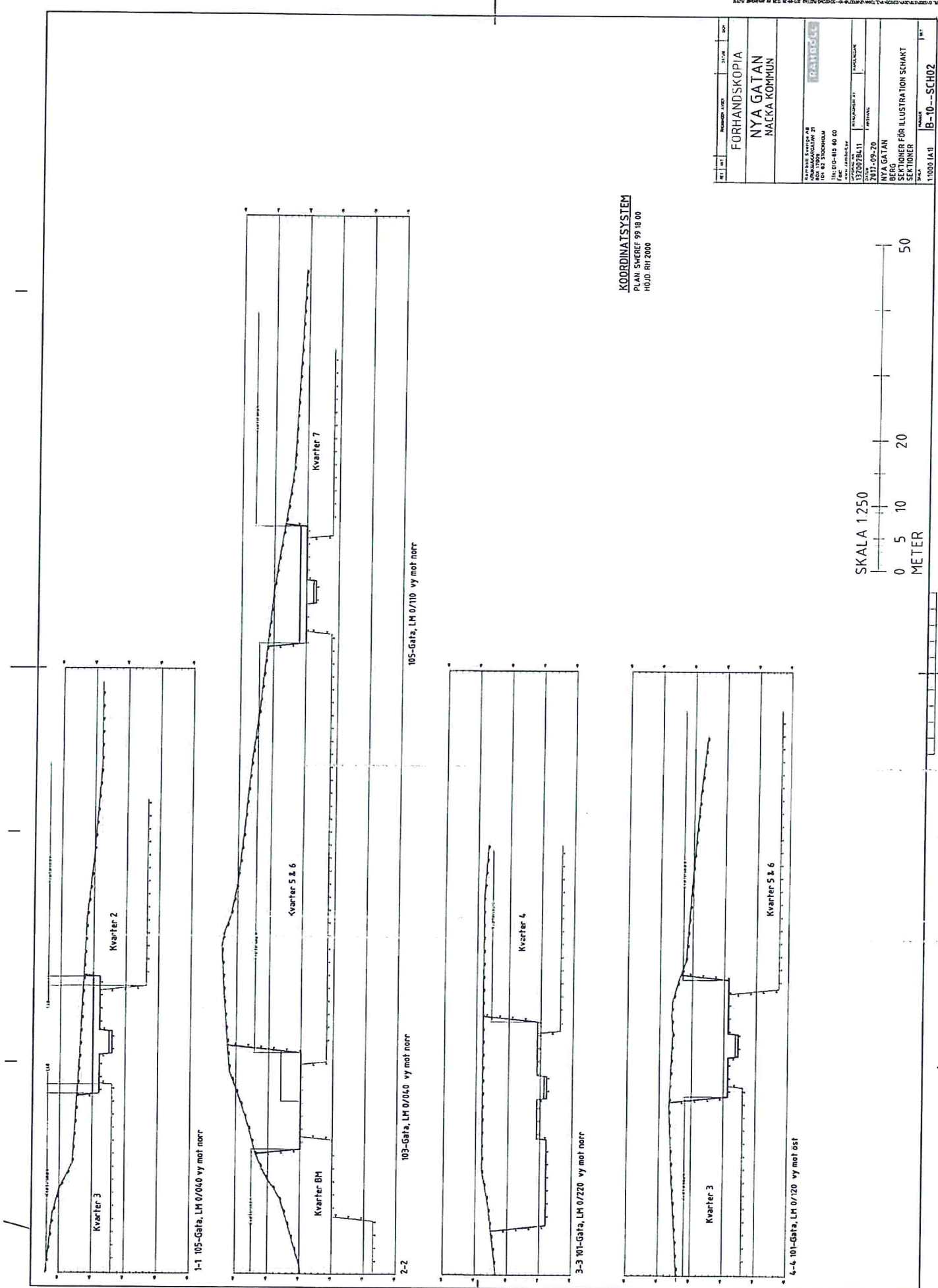


KOORDINATSYSTEM
 PLAN SWEREF 99 10 00
 HOJD. RH 2000

PROJEKT	NYA GATAN NACKA KOMMUN
PROJEKTANT	BERG SEKTIONER FÖR ILLUSTRATION SCHAKT ÖVERSIKTSPLAN
SKALA	1:500 (A1)
DATE	2011-09-20
PROJECT NO.	337022411
CLIENT	NYA GATAN BERG
ADDRESS	NYA GATAN 1 S-130 33 NACKA KOMMUN
CONTACT	Per Berg 0800 13 80 00
PHONE	0800 13 80 00
FAX	0800 13 80 00
EMAIL	per.berg@berg.se
WEBSITE	www.berg.se
PROJECT NO.	337022411
DATE	2011-09-20
PROJECT	NYA GATAN BERG
SECTION	SEKTIONER FÖR ILLUSTRATION SCHAKT ÖVERSIKTSPLAN
SCALE	1:500 (A1)
NO.	B-10--SCH01

SKALA 1:500
 0 5 10 20 50
 PETER

7



KOORDINATSYSTEM
 PLAN SHEREF 99 18 00
 HOJD RH 2000

RE: 101	REVISIONS LÖSEN	SKALA	1:250
FORHANDSKOPIA			
NYA GATAN NACKA KOMMUN			
<small> NACKA KOMMUN AB BOX 13000 221 13 NACKA TEL: 08-44 85 80 00 FAX: 08-44 85 80 00 WWW.NACKA.SE </small>			
1320078411	PROJEKTID	2011-09-20	REVISOR
NYA GATAN BERG SEKTIONER FÖR ILLUSTRATION SAKHT SEKTIONER			
1:000 (A3)	PROJEKT	10-10--SCH02	BY

7

Bilaga 11



MILJÖFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNINGSTÄVLING

NYA GATAN ETAPP 3 - SYDÖSTRA
KVARTERET

Bilaga

2016-10-14

NACKA
KOMMUN



Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Uppföljning.....	3
3	Grönytefaktor	3
4	Lokala miljömål- förutsättningar för markanvisning .	4
4.1	Begränsad klimatpåverkan	4
4.2	Giftfri miljö.....	4
4.3	Rent vatten.....	4
4.4	God bebyggd miljö	5

I Inledning

Denna bilaga till markanvisningsprospektet är utformad för att uppfylla viktiga riktlinjer och mål som antagits inom Nacka kommun.

I mars 2016 antog kommunfullmäktige ”Nackas miljöprogram 2016-2030” med sex lokala miljömål; *begränsad klimatpåverkan, frisk luft, rent vatten, giftfri miljö, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv*. I miljöprogrammet finns strategiska mål kopplade till varje miljömål med indikatorer och tidsatta målnivåer så att målen kan följas upp. Med miljömålen som grund kan kommunen ange vilken miljöhänsyn som behöver tas i stadsbyggnadsprojekten.

I Nacka kommuns ”Program för markanvändning” som antogs i april 2016 anges att kommunen vid bebyggelse ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, genom att använda en s.k. grönytefaktor på kvartersmark. Detta ska bidra till att kommunens övergripande mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka uppfylls.

Miljöförutsättningarna som beskrivs nedan, inklusive grönytefaktor för Nacka stad, ska tillämpas för kommande bostadsprojekt inom markanvisningsområdet.

2 Uppföljning

Åtgärder enligt grönytefaktorn och miljöförutsättningarna i detta dokument kommer att föras in i avtal samt följas upp av kommunen i genomförandeskedet.

3 Grönytefaktor

Grönytefaktorn för Nacka stad är en modell och ett verktyg som medger utformning av kvartersmark genom ett antal valbara åtgärder inom fem kategorier av ekosystemtjänster: *sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening och lokalklimat*. Grönytefaktorn beskrivs i dokumentet Grönytefaktor Nacka stad och räknas ut med hjälp av en excel-fil som tillhandahålls av kommunen.

En förutsättning som ska följas i detta projekt, förutom de valbara åtgärderna enligt grönytefaktorn, är att ovan garagets takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 m finnas.

4 Lokala miljömål- förutsättningar för markanvisning

4.1 Begränsad klimatpåverkan

Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser.

- Det ska finnas minst en cykelparkering per lägenhet + en per sovrum (dvs en enrumslägenhet genererar en parkering, en fyrrumslägenhet 4 parkeringar), varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringar är väderskyddade. Alla cykelparkeringar ska vara låsbara för ramen.
- I anslutning till varje samlad cykelparkering (utomhus och inomhus) ska det finnas laddningsmöjlighet för elmoped eller elcykel.
- Minst 20 % av boendeparkeringsplatserna för bil ska ha laddpunkter anpassade för elbil. Varje laddpunkt ska ha minst 3,7 kW effekt. Kabel ska förläggas så att i princip varje boendeparkeringsplats i framtiden kan försörjas med minst 7,4 kW.

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

- Elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt med Bra Miljöval.

4.2 Giftfri miljö

Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.

- Utemiljön ska utformas med så giftfria material som möjligt. Därför ska t ex gummi-asfalt innehållande återvunna bildäck, däckgungor och tryckimpregnerat trä inte användas.

4.3 Rent vatten

Sjöars och vattendrags biologiska, ekologiska, sociala och kulturhistoriska värden ska bevaras. Kust och farvatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för rik biologisk mångfald och ha god tillgänglighet för rekreation.

- Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät, minst enligt principerna i Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun 2011-06-27. Nya

riktlinjer för dagvattenhantering är under framtagande.

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), exempelvis så kallade regnbäddar etc, ska tillämpas så långt som är möjligt. LOD-lösningarna för rening och fördröjning ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 mm, där volymen beräknas för den reducerade arean ($\text{area} \cdot \text{avrinningskoefficient} \cdot 10 \text{ mm}$ ger den totala volymen som behöver hanteras, inrymmas volymmässigt, i grönyta innan avledning till kommunens ledningsnät) och uppehållstiden ska vara mellan 6-12 h. Om delar av kvarterets taktytor avvattnas direkt mot gata, så ska det totala regndjupet på 10 mm från hela kvarteret omhändertas så att riktlinjen om 10 mm för kvarteret ändå uppfylls.
- Kompletterande fördröjning i underjordiska magasin tillåts endast om riktlinjen ovan inte klaras med hjälp av LOD-lösning. Vid dimensionering av magasin ska uppehållstiden i anläggningen ökas (12-24 h) för att ge en tillräcklig reningseffekt. En sådan lösning behöver motiveras av exploatören.
- Samtliga gröna dagvattenlösningar och grönytor ska utformas på sådant sätt och med sådant växtmaterial så att behovet av gödning minimeras.
- Utomhusmiljön ska utformas med material som inte bidrar till dagvattnets föroreningsbelastning. Det innebär till exempel att produkter och konstruktioner som innehåller koppar eller är förzinkade inte ska användas.
- Exploatören ska innan byggstart ha en kontrollplan för hur man ska uppfylla tillämpliga krav i miljöbalken. Kontrollplanen kan bl a innehålla uppgifter om hur förorenad mark, länshållningsvatten mm ska hanteras.

4.4 God bebyggd miljö

Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt. Det ska vara nära till naturen och människors hälsa ska stå i fokus. Nackas sårbarhet inför effekterna av klimatförändringar ska minska.

- Vid utformning av bebyggelsen ska en god ljudmiljö utomhus eftersträvas. Bebyggelsen ska utformas så att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå klaras på uteplats.
- Under byggskedet ska Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller följas.

Öppenhet och mångfald

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

Bilaga 12

**GENOMFÖRANDEKRAV VID
ENTREPRENADARBETEN**
2017-10-20

Projekt Nya gatan

Genomförandekrav vid entreprenadarbeten

Genomförandekrav som specificeras i detta dokument berör alla byggherrar/entreprenörer som utför byggnadsarbeten inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Detta dokument utgör del av kontraktshandling för markgenomförandeaftalet. Alla byggherrar ska få samma möjlighet att bedöma de arbetsinsatser som krävs för att entreprenadarbeten ska kunna genomföras enligt de riktlinjer och krav för att uppnå en säker, effektiv och hållbart byggande.

2. KONTAKTUPPGIFTER

Ansvarig utgivare
Josefina Blomberg, projektledare
josefina.blomberg@nacka.se, 0704319255
Projektledare Genomförande Armen
Ohanian Armen.ohanian@nacka.se,
0725168602

3. MARKFÖRORENINGAR

Nacka kommun utför avhjälpandeåtgärd för det aktuella området ner till plansprängt nivå för byggnader och anläggningsnivå för vägar och parker, vilket i sin tur innebär att föroreningar kan finnas kvar under den aktuella nivån. Avhjälpandeåtgärd kommer i huvudsak utföras i enlighet med de identifierade föroreningarna i bilaga x till Markgenomförandeaftalet.

De föroreningar som kvarstår i området har bedömts inte utgöra en risk för människor som i framtiden skall bo och vistas i området men eventuellt förekommande restföroreningar behöver tas i beaktande och hanteras på korrekt sätt under byggprocessen. Därtill måste föroreningar i och under befintliga byggnader hanteras i särskild ordning.

Schaktbottenredovisning och information om omfattning på utförd markreningsschakt ska redovisas av byggherren innan tillträde till marken sker.

Berörd byggherre ansvarar då för att en ”Anmälan om efterbehandling enligt miljöbalken ” lämnas till tillsynsmyndigheten i Nacka kommun. Samma kriterier för markrening och kontroller skall då gälla som för Nacka kommuns egna arbeten i enlighet med Nacka kommuns anmälan om markrening. Reglering av kostnader görs enligt markgenomförandeaftalet.

4. BYGGDAMM, BORRKAJ ETC

Nedsmutsning och dammspridning inom byggområdet, arbeten inom kvartersmark, allmänna vägar, GC-banor och närliggande hus etc. som upplevs störande ska minimeras. Det åligger byggherren att vidta åtgärder för att förebygga detta.

Exempel på sådana åtgärder är bevattning vid dammande arbetsmoment, däcktvätt och gaturengöring.

Damm från bergborrning ska omhändertas på ett säkert sätt, så att detta inte sprids till luft eller omgivande mark. Hantering av borrhax och kaxvatten skall utföras i ett slutet system, se även kap 5 "hantering av länsvatten".

5. HANTERING AV LÄNSVATTEN

Länshållning samt övrig vattenhantering vid byggnation ska ske i samråd med Nacka kommun, så att miljöpåverkan minimeras. Det innebär att byggherren tar fram ett förslag för lämplig vattenhantering som ska godkännas skriftligen av Nacka kommun innan respektive entreprenad påbörjas.

Länshållningsvattnet och övrigt byggvatten kan behöva behandlas i vattenreningsanläggning med möjlighet till slam- och partikelavskiljning samt sand- och kolfilterrening innan det släpps ut i det kommunala systemet. Även provtagning av grundvatten, massor och länshållningsvattnet kan bli aktuellt.

6. SKYDD AV GRUNDVATTENRÖR

Om det finns grundvattenrör i området som används för grundvattenmätning så skall dessa rör skyddas och bevaras. I händelse av att ett rör blir skadat alternativt är i vägen för entreprenadens utförande så skall Nacka kommun kontaktas för beslut om rörets framtida hantering. Orsakar byggherren eller dess entreprenörer skada på grundvattenrör skall byggherren utan dröjsmål ersätta röret på egen bekostnad. Installationsdata skall inhämtas från Nacka kommun innan röret installeras.

7. ARBETSMILJÖ VID ARBETEN MED FÖRORENINGAR

Med hänsyn att arbeten utförs i ett förorenat område så ska särskild uppmärksamhet hållas på avvikande lukt eller synliga föroreningar i mark och grundvatten. Vid misstanke om förorening utöver vad som redovisats på klassningskartor för schaktbotten, kontaktas kommunen för eventuell ytterligare behov av kontroller eller åtgärder.

För att inte utsätta och exponera personal för föroreningar ska händer och ansikte tvättas före måltid samt att ombyte till rena kläder sker i samband med att arbetsområdet lämnas för dagen. Rökning och snusning samt förtäring ökar risken för exponering och ska undvikas helt inom förorenade ytor.

8. BYGGARBETSMILJÖ – ÖVERGRIPANDE ARBETSMILJÖPLAN

Arbetsmiljöarbetet bedrivs i samarbetsform med en arbetsmiljöplan för detaljplanens samordnade ytor. Den övergripande arbetsmiljöplanen innehåller bl. a riskbedömning och ordnings- och skyddsregler. Arbetsmiljöplanen för byggnation av allmänna anläggningar arbetas fram av Nacka kommun. Respektive byggherres arbetsmiljöplan ska samordnas med de övriga byggherrarna inom detaljplanen och de ska upprätta en övergripande arbetsmiljöplan för byggnation på kvartersmark.

9. ARBETEN INOM OCH UTANFÖR DETALJPLAN

Vid byggnation inom detaljplanen ska samordning ske mellan Nacka kommuns projektorganisation, byggherrar och entreprenörer. Samordning sker via olika forum så som platschefsmöten, logistikmöten, BAS-U möten, byggherremöten mm. Utanför kvartersmark ansvarar

Nacka kommun för marken. Ingen etablering, uppställning av material eller fordon mm utanför kvartersmark eller angiven etableringsyta är tillåtna utan anmälan och tillstånd.

Utanför detaljplaneområdet gäller regler för allmän platsmark och anmälan om intrång så som uppställning mm anmäls till Nacka kommun. APD-plan för området visar gränsdragning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

9.1 Gatubyggnation och ledningar

Nacka kommun genomför gatubyggnation inkl. samtliga ledningsarbeten. Gatubyggnation sker i olika etapper.

Finplanering skede två:

Finplanering av gator och gångbanor sker i en eller flera etapper beroende på utbyggnadstakt. För att uppnå en optimal miljö till första inflyttning ska arbeten med finplanering av gator, gångbanor, parkeringsytor och parkmark samordnas mellan byggherrar och Nacka kommun.

I samråd mellan byggherrar och Nacka kommun upprättas en gemensam inflyttningstidplan och skedesplan för finplaneringen. Ytor för finplanering ska vara tillgängliga vid avtalad tid. Förseningar inom stipulerat intervall orsakade av endera parten, kan komma att medföra ekonomiska konsekvenser. Hänsyn måste dock tas till årstidsberoende arbeten.

9.2 Markarbeten på kvartersmark

Plansprängning av kvartersmark utförs av Nacka kommun och regleras därefter mot respektive byggherre. Innan plansprängning av kvartersmark utförs, ska parterna vara överens om omfattningen på arbetet, en regleringsmodell och en uppskattad budget. Därefter ska reglering ske efter utfört och redovisade mängder.

9.4 Husbyggnation

Lyft och transporter av stom- och förmelement över grannfastigheter kan bli nödvändiga. Den egna produktionen ska planeras så att sådana intrång på grannfastigheter minimeras och intrång ska ske först efter överenskommelse. För fasadarbeten i fastighetsgräns kan det bli nödvändigt att ställningar och bygghissar behöver placeras utanför den egna fastigheten, dock ska detta ske i samråd med de berörda parterna.

10 BYGGTRAFIK OCH FORDON

10.1 Miljökrav på fordon och arbetsmaskiner

Bestämmelserna gällande trafikering i Nacka kommun gäller samtliga fordon och maskiner som används enligt följande:

- lätta fordon som är registrerade med totalvikt < 3,5 ton
- tunga fordon som är registrerade med totalvikt > 3,5 ton
- dieseldrivna arbetsmaskiner

10.2 Tillåtna fordonsvikter på byggvägar

Arbetsgatorna är dimensionerade för normal trafiklast på allmänna vägar vilket i normalfallet innebär följande belastningar/begränsningar:

Max axellast 11,5 ton

Max boggilast 19,0 ton

Max fordonsvikt 51,4 ton

I exceptionella fall får följande regler tillämpas för enstaka fordon:

Max axellast 15 ton

Max boggilast 28 ton

Förutsättning är att fordonen framförs så att avståndet mellan yttre hjulkant och släntkrön är minst 0,5 m (minst 0,75 m vid exceptionell belastning).

Ovanstående laster ska även tillämpas i byggskedet. Vid schakt som utförs djupt eller nära intilliggande byggnaders grundläggning erfordras stabilitetsutredningar.

Byggtrafik med max 12 m:s fordon är tillåten. Fordon upp till max 24 m tillåts endast på, av Nacka kommun, anvisade gator. APD-planen för det egna entreprenadområdet från respektive byggherre, ska lämnas till kommunens bygg- eller projektledare, för samordning.

Dessa transportvägar kommer att åskådliggöras i en övergripande provisorisk trafikanordningsplan (TA-plan). In- och utfart till respektive detaljplanområde från allmänna gatunätet, redovisas i form av skedesplaner, som hålls uppdaterade under utbyggnadstiden. Tider för byggtransporter ska anpassas till omgivningens förutsättningar, såsom skola och rusningstrafik, och ska godkännas av kommunen.

II TILLGÄNGLIGHET

Inom detaljplanerna finns markområden avsedda för olika ändamål med tillgänglighet i nedanstående rubriker.

11.1 Allmänna gator

Allmänna gator byggs ut etappvis med varierande färdigställandegrad. Alla belagda ytor är reserverade för byggtrafik, med för allmänna vägnätet tillåtna axel- och fordonslaster.

All kommunikation gällande tillgänglighet för byggtrafik t/f arbetsplatsen och exploateringsområdet, som kan påverka den allmänna trafiken negativt, ska ske i samråd med Nacka kommun.

Trafikanordningsplaner ska sökas i god tid för godkännande. Handläggningstiden för dessa planer kan uppgå till mellan 2-3 veckor.

11.2 Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar på allmän platsmark är inte avsedda för byggtrafik.

11.3 Parkmark

Parkområden på allmän platsmark är inte tillåtet att nyttja som upplag, uppställning mm.

11.4 Etableringsytor

Utrymme för etablering på allmänna ytor sökes via polisen och bygglovsenheten. Tillstånd ska ges och reglering av dessa ytor sker efter avsett taxa, vilket ska framgå i tillståndet.

Etableringsytor ska återlämnas i det skick då tillståndet gavs, om parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn hålls innan etablering sker. Byggherren kallar till den gemensamma synen.

Etableringsytor med in-och utfarter, inhägnad etc ska samordnas mellan samtliga byggherrar vid byggnation på kvartersmark.

11.5 Parkering

Under byggtiden finns inga allmänna ytor inom området som är avsedda för parkering av byggfordon, inkluderande även byggppersonalens egna fordon. All parkering måste därför ske utanför området i enlighet med gällande parkeringsregler.

Mark som upplåtits för byggetablering får inte användas för parkering av personal- eller privatbilar utan överenskommelse med kommunen.

11.6 Inflyttning

Inflyttningar sker successivt i området och i samråd med Nacka kommun. Byggherrarna är skyldiga att samordna sina arbeten för att på så sätt optimera en successiv inflyttning och skalskydd för att skydda tredje man.

12 GEMENSAMMA ARBETEN

I varje utbyggnadsområde kommer kommunen att förespråka alla berörda byggherrar och entreprenörer till att samverka gällande gemensamma arbeten.

Kostnaden för gemensamma arbeten regleras på berörda byggherrar. Vissa kostnader fördelas lika och vissa enligt ljus BTA.

Gemensamma arbeten inom arbetsplatsområdet omfattar följande:

- Stängsel, provisorisk belysning gator
- Gemensam skyltning
- Snöröjning, sandning och sopning gator inom arbetsplatsområdet
- Trafiksäkerhetsarbete som berör hela arbetsplatsområdet
- Provisorier för framkomlighet inom arbetsplatsområdet

Bilaga 13

Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik/Miljögeoteknik Nya gatan, Centrala Nacka

Nacka kommun
Exploateringsenheten

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

ATKINS



Plan Design Enable

Innehållsförteckning

1. Uppdrag	3
2. Objektbeskrivning	3
3. Underlag	3
4. Styrande dokument	4
5. Geoteknisk kategori	4
6. Tidigare undersökningar	4
7. Befintliga förhållanden	4
7.1. Geologiska förhållanden	4
7.2. Topografi och ytbeskaffenhet	4
7.3. Befintliga ledningar och kablar	5
8. Utsättning och inmätning	5
9. Utförda undersökningar	6
9.1. Geotekniska och hydrogeologiska fältundersökningar	6
9.2. Miljötekniska fältundersökningar	6
9.3. Provhantering	6
10. Laboratoriearbeten	7
10.1. Geotekniska laboratorieundersökningar	7
10.2. Miljögeotekniska laboratorieundersökningar	7
11. Geohydrologi	7
12. Värdering av undersökning	7
13. Redovisning	8
13.1. Bilagor	8
13.2. Ritningsbilagor	8

Handläggare

Matilda Wall / Kristina Borgström

Granskad (datum/signatur)

Carmen Pletikos / 2015-02-03

Uppdragsnummer (Atkins)

2012003

Datum / Version

2015-02-17 / 02

Uppdragsledare

Sölve Hov

BeställareNacka kommun
Exploateringsenheten

1. Uppdrag

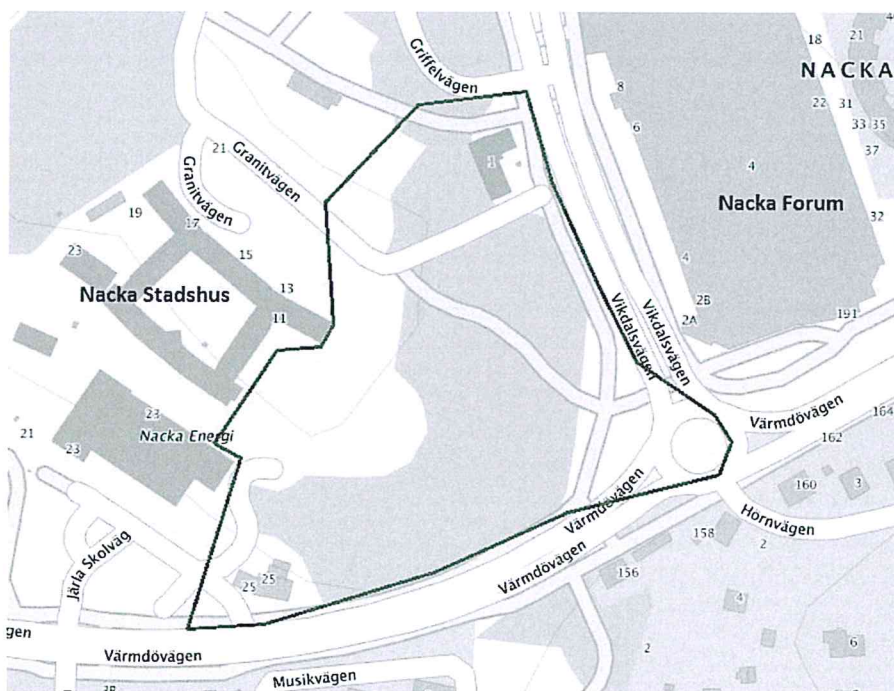
På uppdrag av Exploateringsenheten, Nacka kommun har Atkins Sverige AB utfört en geoteknisk förstudie för området Nya Gatan i Nacka.

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

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 nivåutjämnning 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

3. Underlag

Underlag för undersökningen har varit:

- Primärkarta (dwg-format), Nacka kommun
- Utkast till programkarta, Nacka kommun 2014-04-15
- Jordartskarta för området framställd ur SGU:s kartdatabas 2014-12-16, SGU

4. Styrande dokument

Denna rapport ansluter till SS-EN 1997-1 med tillhörande nationell bilaga.

Typ	Styrande dokument eller standard
Fältplanering	SS-EN 1997-2
Fältarbeten	Geoteknisk fälthandbok, SGF Rapport 1:2013. SS-EN ISO 22475-1 Metodbeskrivning jord-bergsondering, SGF Rapport 4:2012 Fälthandbok, Undersökningar av förorenade områden, SGF Rapport 2:2013
Beteckningssystem	SGF/BGS Beteckningssystem för geotekniska utredningar, version 2001:2 – www.sgf.net
Utförande/ Redovisning	EN 1997-1 EN 1997-2

5. Geoteknisk kategori

Det geotekniska fältarbetet har planerats och utförts i enlighet med förutsättningarna för tillämpning av Geoteknisk kategori 2 (GK 2).

6. Tidigare undersökningar

Inga tidigare undersökningar har funnits tillgängliga.

7. Befintliga förhållanden

Undersökt område ligger i centrala Nacka. I nordväst 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.

7.1. Geologiska förhållanden

Enligt det geologiska kartbladet består marken i området främst av berg i dagen och mindre områden med sandig morän. I angränsande områden, främst i sydväst och sydost, påträffas partier med postglacial lera.

7.2. 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

7.3. Befintliga ledningar och kablar

Ett flertal ledningar och kablar finns inom området. Ledningarna är främst förlagda i utkanten av området längs med befintliga vägar, samt längs med gc-vägen genom området.

Atkins har ansvarat för att undersökta punkter har varit fria från ledningar och kablar.



Figur 1. Befintliga ledningar och kablar markerade i rött.

8. Utsättning och inmätning

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00

Höjdsystem: RH 2000

Inmätning har utförts av Geonorr i Norrland AB med GPS i mätklass B.

9. Utförda undersökningar

Fältarbetet utfördes i januari 2015 av Geonorr i Norrland AB, fältgeotekniker Stefan Edström. Miljögeoteknisk provtagning utfördes vid samma tillfälle, ansvarig Kristina Borgström, Atkins.

9.1. Geotekniska och hydrogeologiska fältundersökningar

Undersökningen har utförts med fältutrustning monterad på borrhandsvagn, typ 604D av Geotechs fabrikat.

Undersökningarna har omfattat:

- Bestämning av jordlagrens uppbyggnad genom upptagning av störda jordprover med skruvprovtagare (Skr) i nio punkter.
- Okulär jordartsbedömning av upptagna jordprover enligt SGFs klassificeringssystem.
- Jb2-sondering i åtta punkter för bestämning av bergytans nivå.
- Installation av två grundvattenrör samt lodning vid ett tillfälle skilt från installationstillfället.

9.2. Miljötekniska fältundersökningar

Undersökningarna har omfattat:

- Miljöprovtagning av jordlager i 7 punkter.

Prover uttogs som samlingsprov varje halvmeter. Prov togs ned till 2 meters djup eller till naturligt lagrad jord. I ett antal punkter kunde provtagningen inte genomföras till önskat djup på grund av stopp mot block eller berg. I punkt 15AT08 var materialet så grovt att prover enbart kunde tas till 1 m djup.

9.3. Provhantering

Upptagna prover har klassificerats okulärt i fält i samband med provtagningen. Ett provtagningsprotokoll har upprättats för varje provtagningspunkt och överlämnats till handläggare.

Utvalda prover har skickats till laboratorium för analys.

För miljöproverna har separata fältprotokoll upprättats. Proverna har förvarats kylda innan de skickats till laboratorium.

10. Laboratoriearbeten

10.1. Geotekniska laboratorieundersökningar

Nio prover har klassificerats med hänsyn till benämning, materialtyp och tjälfarlighetsklass. Laboratorieundersökningar utfördes på Sweco Geolab. Ansvarig Per Carlsson. De geotekniska laboratorieundersökningarna utfördes 2015-01-28.

Resultat från analyserna redovisas i Bilaga 1.

10.2. Miljögeotekniska laboratorieundersökningar

Följande laboratorieundersökningar har utförts:

Tabell. Utförda analyser på laboratorium, miljögeoteknik

Metod	Antal
Torrsubstans enligt SS 028113/1	8
Alifatfraktioner, aromatfraktioner, PAH:er – Mätning med GCMS enligt intern instruktion TKI45a som baseras på SPIMFABs kvalitetsmanual.	8
Metaller enligt EPA-metoden (modifierad) 200.8 (ICP-SFMS)	8

Laboratorieundersökningarna utfördes av ALS Scandinavia AB. Upptagna prover inkom till laboratoriet 2015-01-16. Undersökningarna utfördes under perioden 2015-01-16 till 2015-01-22. Resultat från analyserna redovisas i Bilaga 2.

11. 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.

12. Värdering av undersökning

Inom området finns flertalet befintliga ledningar och kablar. Undersökningspunkternas läge har anpassats efter befintliga ledningsstråk.

Undersökningen har utförts enligt normalt förfarande.

13. Redovisning

Undersökningresultat samt laboratorieresultat redovisas som bifogade bilagor och ritningsbilagor. Som förklaring till de geotekniska beteckningarna hänvisas till Svenska Geotekniska Föreningens hemsida, www.sgf.net.

13.1. Bilagor

Bilaga 1	Jordprovstabell
Bilaga 2	Laboratorieprotokoll geoteknik
Bilaga 3	Laboratorieprotokoll miljögeoteknik
Bilaga 4	Jord-bergsondering

13.2. Ritningsbilagor

Planritning	101G1121	Skala: 1:500 (A1)
Sektionsritning	101G1191	Skala: 1:100, 1:200 (A1)
Sektionsritning	101G1192	Skala: 1:100, 1:200 (A1)

Uppdrag: Nya gatan Datum: 2015-02-17

Uppdragsnummer: 2012003

Jordprovstabell

Flertalet av proverna är klassificerade på laboratorium. Övriga prover är klassificerade på undersökningsplatsen av fältgeotekniker.

M = Materialtyp enligt AMA Anläggning 13

T = Tjälfarlighetsklass enligt AMA Anläggning 13

Punkt	Marknivå/ Djup under my	Jordart	M	T	Anmärkingar
15AT01	+36,6	W – mätning saknas			
	0-0,5	Mulljord Stopp mot sten eller block	6B	1	
15AT02	+37,5	W – mätning saknas			
	0-0,2	Mulljord	6B	1	
	-1,0	Silt Stopp mot sten eller block	5A	4	
15AT03	+40,4	W – mätning saknas			
	0-0,15	Mulljord	6B	1	
	-0,3	Torrskorpelera Stopp mot sten eller block	4B	3	
15AT05	+42,7	W – mätning saknas			
	0-0,8	Fyllning – mullhaltig grusig siltig Sand med växtdelar Stopp mot sten eller block	5B	4	Lab, se Bilaga 2
15AT06	+42,1	W – mätning saknas			
	0-0,2	Mulljord	6B	1	
	1,2	Fyllning – mullhaltig grusig siltig Sand med växtdelar Stopp med för metoden normalt förfarande	5B	4	Lab, se Bilaga 2

Uppdrag: Nya gatan Datum: 2015-02-17

Uppdragsnummer: 2012003

Punkt	Marknivå/ Djup under my	Jordart	M	T	Anmärkningar
15AT07	+41,2	W 0,4 m under markytan (skruvprovtagning 2015-01-12)			
	0-0,2	Mulljord	6B	1	
	-0,8	siltig Lera med torrskorpekaraktär	5A	4	Lab, se Bilaga 2
	-1,0	finsandig siltig Lera	5A	4	Lab, se Bilaga 2
	-1,2	sandigt lerigt Grus Stopp mot sten eller block	3B	2	Lab, se Bilaga 2
15AT08	+41,9	W 3,6 m under markytan (grundvattenrör 2015-01-26)			
	0-1,0	Fyllning – mullhaltigt sandigt Grus Stopp med för metoden normalt förfarande	5B	4	Lab, se Bilaga 2
15AT10	+46,0	W – mätning saknas			
	0-0,3	Fyllning – mullhaltig grusig siltig Sand med växtdelar Stopp mot förmodat block eller berg	5B	4	Lab, se Bilaga 2
15AT11	+42,6	W 3,0 m under markytan (grundvattenrör 2015-01-26)			
	0-3,9	Fyllning – mullhaltigt sandigt lerigt Grus (med block enl. Jb-sondering)	5B	4	Lab, se Bilaga 2
	-4,0	varvig Torrskorpelera Stopp mot sten eller block	4B	3	Lab, se Bilaga 2

Jordprovsanalys

Projekt Nya Gatan Nacka		
Uppdragsnummer 2012003	Uppdragsgivare Atkins Sverige AB, Nacka Strand	Gransk./Tabell Löp-nr 28311
Provtagningsdatum 2015-01-12 - 2015-01-14	Provtagningsredskap / Analysmetod Skr	Datum/Sign 2015-01-28 Undersökningsdatum 2015-01-28

Borrhål/ Sektion	Djup [m]	Benämning/ (okulär jordartsklassning SS-EN ISO 14688-1+2) Jordartsförkortning (enl. IEG 2011-05-08)	Mtrl typ/ tjäl. klass ¹⁾	Anm.
15AT05	0.0-0.8	Fyllning/ Brun mullhaltig grusig siltig sand med växtdelar, MghugrsiSa pr	5B/4	
15AT06	0.2-1.2	Fyllning/ Brun mullhaltig grusig siltig sand med växtdelar, MghugrsiSa pr	5B/4	
15AT07	0.2-0.8 0.8-1.0 1.0-1.2	Gråbrun rostfläckig siltig lera torrskorpekaraktär, siCl(dc) Brunrå rostfläckig finsandig siltig lera, fsasiCl Grått sandigt lerigt grus (osäker benämning pga liten provmängd), saclGr (Vy = 0.40 m under my 2015-01-12)	5A/4 5A/4 3B/2	
15AT08	0.0-1.0	Fyllning/ Brunt mullhaltigt sandigt grus med enstaka lerklumpar delvis krossat material, MghusaGr	5B/4	
15AT10	0.0-0.3	Fyllning/ Brun mullhaltig grusig siltig sand med växtdelar, MghugrsiSa pr	5B/4	
15AT11	0.0-3.9 3.9-4.0	Fyllning/ Grått mullhaltigt sandigt lerigt grus delvis krossat material, MghusaclGr Gråbrun rostfläckig varvig torrskorpelera, vClIdc	5B/4 4B/3	

1) Klassning enl. TK Geo 11, VV Publ. 2011:047

P:\2172\Uppdrag 2015\28311\Skr 150128.xlsx



Rapport

Sida 1 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Registrerad 2015-01-16 13:06
Utfärdad 2015-01-22

Atkins Sverige AB
Kristina Borgström

Box 1213
131 28 Nacka Strand

Projekt
Bestnr 2012003

Analys av fast prov

Er beteckning	15AT01; 0-0,5					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644064					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	84.5		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	72		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpyrener/metylfluorantener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkryser/metylbens(a)antracener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftilen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	0.17		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	0.38		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	0.27		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	0.16		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	0.26		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	0.34		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	0.11		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	0.15		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylen	0.11		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	0.12		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	2.1		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	1.1		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	0.93		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	<0.15		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	0.82		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	1.2		mg/kg TS	2	N	STGR
TS_105°C	81.6	2	%	3	V	STGR
As	2.01	0.57	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	43.9	10.1	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	0.235	0.059	mg/kg TS	3	H	STGR
Co	5.21	1.28	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	13.7	2.7	mg/kg TS	3	H	STGR

ALS Scandinavia AB
Box 511
183 25 Täby
Sweden

Webb: www.alsglobal.se
E-post: info.ta@alsglobal.com
Tel: + 46 8 52 77 5200
Fax: + 46 8 768 3423

Dokumentet är godkänt och digitalt
signerat av

Rapport

Sida 2 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT01; 0-0,5					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644064					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (\pm)	Enhet	Metod	Uff	Sign
Cu	11.9	2.5	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	7.36	1.95	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	66.1	13.5	mg/kg TS	3	H	STGR
V	21.2	4.5	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	76.7	14.4	mg/kg TS	3	H	STGR

7.

Rapport

Sida 3 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT02; 0-0,5					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644065					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS 105°C	70.4		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	59		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpyrener/metylfluorantener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkryssener/metylbens(a)antracener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftilen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	0.14		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	0.39		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	0.39		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	0.22		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	0.29		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	0.45		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	0.14		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	0.24		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylene	0.17		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	0.18		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	2.6		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	1.5		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	1.1		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	<0.15		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	0.91		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	1.7		mg/kg TS	2	N	STGR
TS 105°C	70.5	2	%	3	V	STGR
As	2.32	0.66	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	32.0	7.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	0.164	0.040	mg/kg TS	3	H	STGR
Co	5.60	1.35	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	19.6	3.9	mg/kg TS	3	H	STGR
Cu	10.7	2.2	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	9.78	2.55	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	37.1	7.6	mg/kg TS	3	H	STGR
V	26.2	5.6	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	67.4	12.7	mg/kg TS	3	H	STGR

Rapport

Sida 4 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT06; 0-0,5					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644066					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	80.0		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	44		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpyrener/metylfluorantener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkrysener/metylbens(a)antracener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftylen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylene	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	<1.3		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	<0.3		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	<0.5		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	<0.15		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	<0.25		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	<0.3		mg/kg TS	2	N	STGR
TS_105°C	76.0	2	%	3	V	STGR
As	2.04	0.57	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	13.4	3.1	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	3	H	STGR
Co	3.17	0.81	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	13.1	2.6	mg/kg TS	3	H	STGR
Cu	6.12	1.28	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	6.58	1.74	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	11.7	2.4	mg/kg TS	3	H	STGR
V	17.9	3.8	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	28.8	5.6	mg/kg TS	3	H	STGR

Rapport

Sida 5 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT07; 0,5-1					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644067					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	83.3		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpirener/metylfluorantener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkryser/metylbens(a)antracener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftilen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylene	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	<1.3		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	<0.3		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	<0.5		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	<0.15		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	<0.25		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	<0.3		mg/kg TS	2	N	STGR
TS_105°C	86.0	2	%	3	V	STGR
As	1.34	0.39	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	27.6	6.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	3	H	STGR
Co	4.38	1.07	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	16.6	3.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Cu	8.80	1.86	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	7.99	2.10	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	8.71	1.79	mg/kg TS	3	H	STGR
V	19.8	4.2	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	28.7	5.4	mg/kg TS	3	H	STGR

Rapport

Sida 6 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT08; 0-0,5					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644068					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	87.4		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	23		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpyrener/metylfluorantener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkryssener/metylbens(a)antracener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftylen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	<1.3		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	<0.3		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	<0.5		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	<0.15		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	<0.25		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	<0.3		mg/kg TS	2	N	STGR
TS_105°C	86.1	2	%	3	V	STGR
As	1.96	0.56	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	57.1	13.0	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	0.110	0.028	mg/kg TS	3	H	STGR
Co	7.37	1.78	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	26.7	5.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Cu	21.1	4.5	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	16.6	4.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	14.4	2.9	mg/kg TS	3	H	STGR
V	27.1	5.7	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	62.0	12.0	mg/kg TS	3	H	STGR

Rapport

Sida 7 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT08; 0,5-1					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644069					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	91.5		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpyrener/metylfluorantener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkryser/metylbens(a)antracener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftilen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	0.19		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	0.19		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	1.0		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	0.91		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	0.63		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	0.63		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	0.67		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	0.27		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	0.59		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	0.085		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylene	0.32		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	0.36		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	5.9		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	3.2		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	2.6		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	<0.15		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	2.3		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	3.5		mg/kg TS	2	N	STGR
TS_105°C	90.0	2	%	3	V	STGR
As	1.28	0.37	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	50.3	11.5	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	3	H	STGR
Co	6.81	1.68	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	28.9	5.8	mg/kg TS	3	H	STGR
Cu	22.5	4.7	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	16.2	4.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	13.4	2.7	mg/kg TS	3	H	STGR
V	32.6	6.9	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	52.7	9.9	mg/kg TS	3	H	STGR

7

Rapport

Sida 8 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT11; 0,5-1					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644070					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	88.5		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	23		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	3.0		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpirener/metylfloorantener	3.5		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkryesener/metylbens(a)antracener	1.6		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	5.0		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftylen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	0.28		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	0.53		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	2.3		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	0.87		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	2.9		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	2.2		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	1.7		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	1.7		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	1.5		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	0.58		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	1.1		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	0.21		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylen	0.52		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	0.51		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	17		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	7.3		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	9.6		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	0.28		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	8.8		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	7.8		mg/kg TS	2	N	STGR
TS_105°C	84.4	2	%	3	V	STGR
As	2.22	0.62	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	69.4	15.9	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	0.133	0.036	mg/kg TS	3	H	STGR
Co	8.18	1.98	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	30.1	6.0	mg/kg TS	3	H	STGR
Cu	25.8	5.5	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	18.1	4.8	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	36.5	7.5	mg/kg TS	3	H	STGR
V	29.2	6.2	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	72.3	13.8	mg/kg TS	3	H	STGR

7.

Rapport

Sida 9 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Er beteckning	15AT11; 2,5-3					
Provtagare	Kristina Borgström					
Provtagningsdatum	2015-01-12					
Labnummer	O10644071					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS 105°C	82.5		%	1	1	MAEL
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	D	STGR
alifater >C16-C35	24		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C8-C10	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C10-C16	1.0		mg/kg TS	2	D	STGR
metylpyrener/metylfluorantener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
metylkrysener/metylbens(a)antracener	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
aromater >C16-C35	<1		mg/kg TS	2	D	STGR
naftalen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaftilen	<0.1		mg/kg TS	2	D	STGR
acenaften	0.13		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoren	0.23		mg/kg TS	2	D	STGR
fenantren	0.85		mg/kg TS	2	D	STGR
antracen	0.26		mg/kg TS	2	D	STGR
fluoranten	0.85		mg/kg TS	2	D	STGR
pyren	0.62		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)antracen	0.48		mg/kg TS	2	D	STGR
krysen	0.48		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(b)fluoranten	0.42		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(k)fluoranten	0.17		mg/kg TS	2	D	STGR
bens(a)pyren	0.30		mg/kg TS	2	D	STGR
dibens(ah)antracen	<0.08		mg/kg TS	2	D	STGR
benso(ghi)perylene	0.15		mg/kg TS	2	D	STGR
indeno(123cd)pyren	0.15		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa 16	5.1		mg/kg TS	2	D	STGR
PAH, summa cancerogena*	2.0		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa övriga*	3.1		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa L*	0.13		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa M*	2.8		mg/kg TS	2	N	STGR
PAH, summa H*	2.1		mg/kg TS	2	N	STGR
TS 105°C	86.5	2	%	3	V	STGR
As	2.75	0.77	mg/kg TS	3	H	STGR
Ba	76.0	17.4	mg/kg TS	3	H	STGR
Cd	0.161	0.042	mg/kg TS	3	H	STGR
Co	10.1	2.4	mg/kg TS	3	H	STGR
Cr	36.1	7.1	mg/kg TS	3	H	STGR
Cu	25.3	5.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Hg	<0.2		mg/kg TS	3	H	STGR
Ni	21.2	5.7	mg/kg TS	3	H	STGR
Pb	30.8	6.3	mg/kg TS	3	H	STGR
V	34.1	7.3	mg/kg TS	3	H	STGR
Zn	77.4	14.8	mg/kg TS	3	H	STGR

7.

* efter parameternamn indikerar icke ackrediterad analys.

	Metod
1	<p>Bestämning av torrsubstans enligt SS 028113/1 Provet torkas vid 105°C.</p> <p>Mätosäkerhet (k=2): ±6%</p> <p>Rev 2013-05-15</p>
2	<p>Paket OJ-21H Bestämning av alifatfraktioner och aromatfraktioner. Bestämning av polycykliska aromatiska kolväten, PAH (16 föreningar enligt EPA). * summa metylpyrener/metylfluorantener och summa metylkrysener/metylbens(a)antracener.</p> <p>Mätning utförs med GCMS enligt intern instruktion TKI45a som är baserad på SPIMFABs kvalitetsmanual.</p> <p>PAH cancerogena utgörs av benso(a)antracen, krysen, benso(b)fluoranten, benso(k)fluoranten, benso(a)pyren, dibenso(ah)antracen och indeno(123cd)pyren.</p> <p>Summa PAH L: naftalen, acenaften och acenaftalen. Summa PAH M: fluoren, fenantren, antracen, fluoranten och pyren. Summa PAH H: benso(a)antracen, krysen, benso(b)fluoranten, benso(k)fluoranten, benso(a)pyren, indeno(1,2,3-c,d)pyren, dibenso(a,h)antracen och benso(g,h,i)perylen. Enligt nya direktiv från Naturvårdsverket oktober 2008.</p> <p>Mätosäkerhet (k=2): Alifatfraktioner: ±30-39% Aromatfraktioner: ±27-31% Enskilda PAH: ±28-45%</p> <p>Summa metylpyrener/metylfluorantener och summa metylkrysener/metylbens(a)antracener är inte ackrediterad.</p> <p>Rev 2014-06-11</p>
3	<p>Bestämning av metaller enligt MS-1. Analysprovet har torkats vid 50°C och elementhalterna TS-korrigerats. För jord siktas provet efter torkning. För sediment/slam mals alternativt hamras det torkade provet. Vid expressanalys har upplösning skett på vått samt osiktat/omalt prov. Upplösning har skett med salpetersyra för slam/sediment och för jord med salpetersyra/väteperoxid. Analys har skett enligt EPA – metod (modifierad) 200.8 (ICP-SFMS).</p> <p>Rev 2012-04-23</p>

	Godkännare
MAEL	Matthew Ellis
STGR	Sture Grägg

	Utf ¹
D	För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Box 511, 183 25 Täby som är av det svenska ackrediteringsorganet SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).
H	Mätningen utförd med ICP-SFMS För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Aurorum 10, 977 75 Luleå, som är av det svenska ackrediteringsorganet SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).

¹ Utförande teknisk enhet (inom ALS Scandinavia) eller anlitat laboratorium (underleverantör).

Rapport

Sida 11 (11)



T1500472

LL82FPXSC1

BILAGA 3



Utf	
N	För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Box 511, 183 25 Täby som är av det svenska ackrediteringsorganet SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).
V	Våtkemisk analys För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Aurorum 10, 977 75 Luleå, som är av det svenska ackrediteringsorganet SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).
1	För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Box 511, 183 25 Täby som är av det svenska ackrediteringsorganet SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).

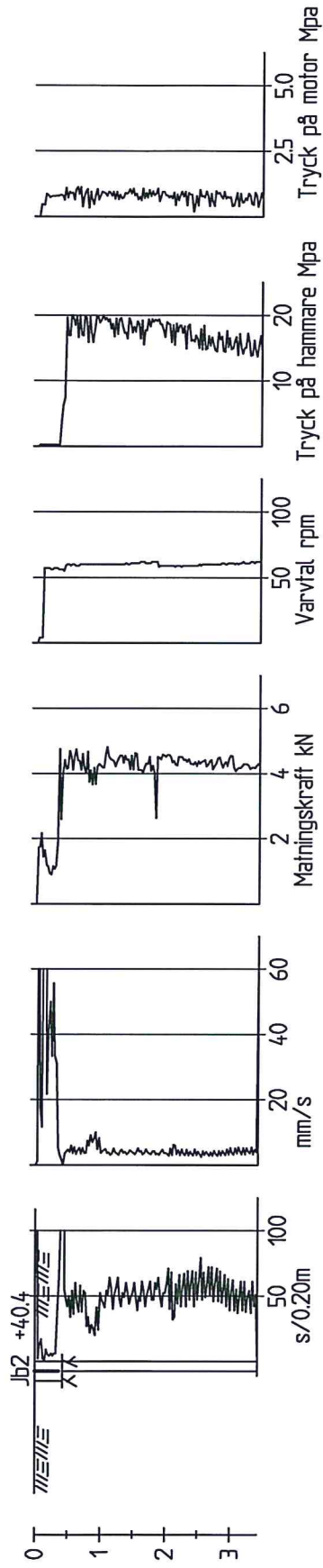
Mätosäkerheten anges som en utvidgad osäkerhet (enligt definitionen i "Evaluation of measurement data - Guide to the expression of uncertainty in measurement", JCGM 100:2008 Corrected version 2010) beräknad med täckningsfaktor lika med 2 vilket ger en konfidensnivå på ungefär 95%.

Mätosäkerhet från underleverantör anges oftast som en utvidgad osäkerhet beräknad med täckningsfaktor 2. För ytterligare information kontakta laboratoriet.

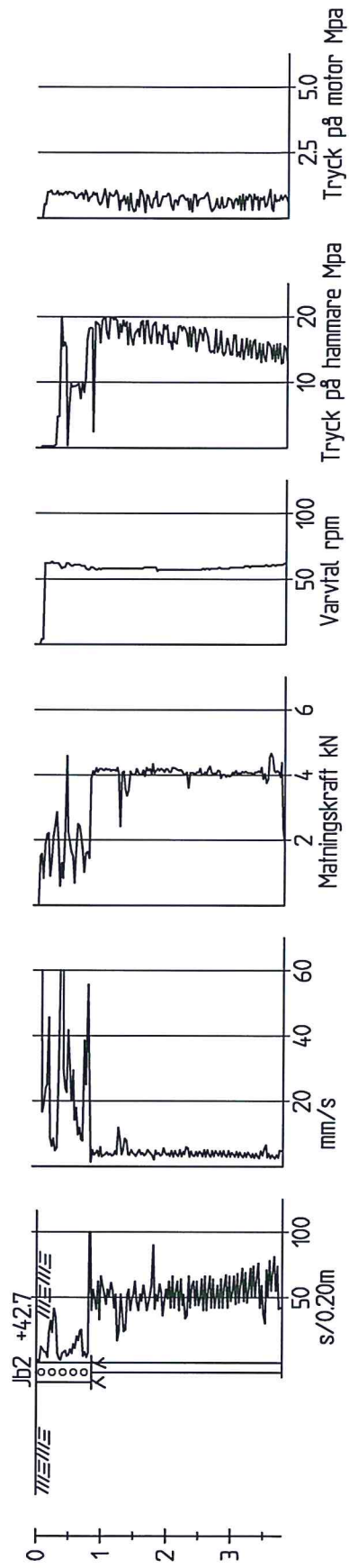
Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten gäller endast det identifierade, mottagna och provade materialet. Beträffande laboratoriets ansvar i samband med uppdrag, se aktuell produktkatalog eller vår webbplats www.alsglobal.se

Den digitalt signerade PDF filen representerar originalrapporten. Alla utskrifter från denna är att betrakta som kopior.

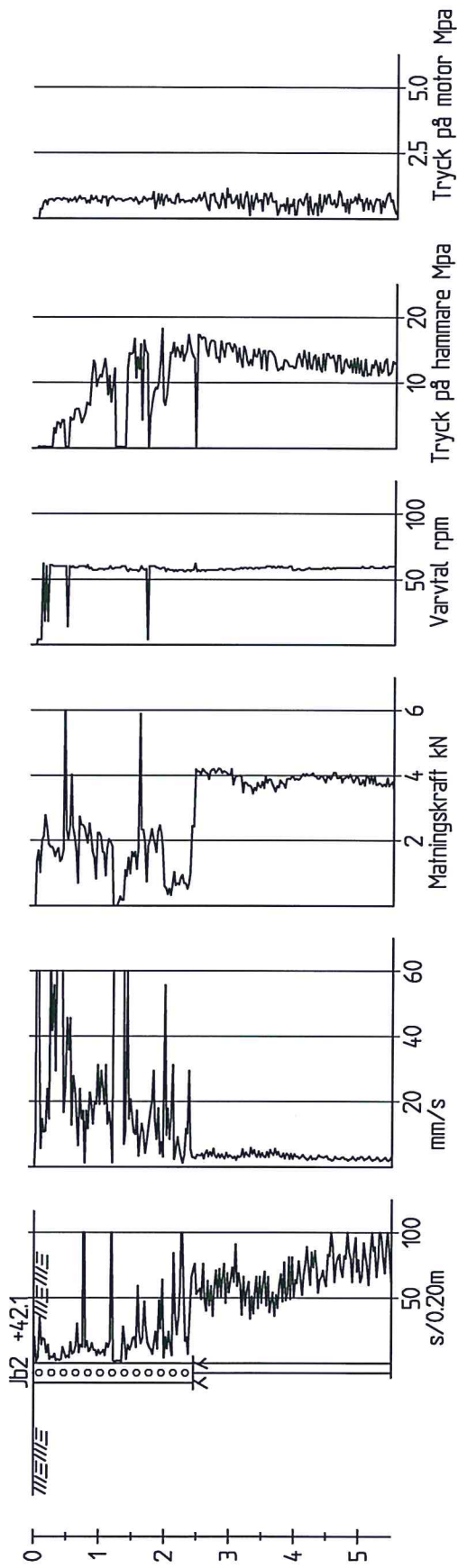
15AT03



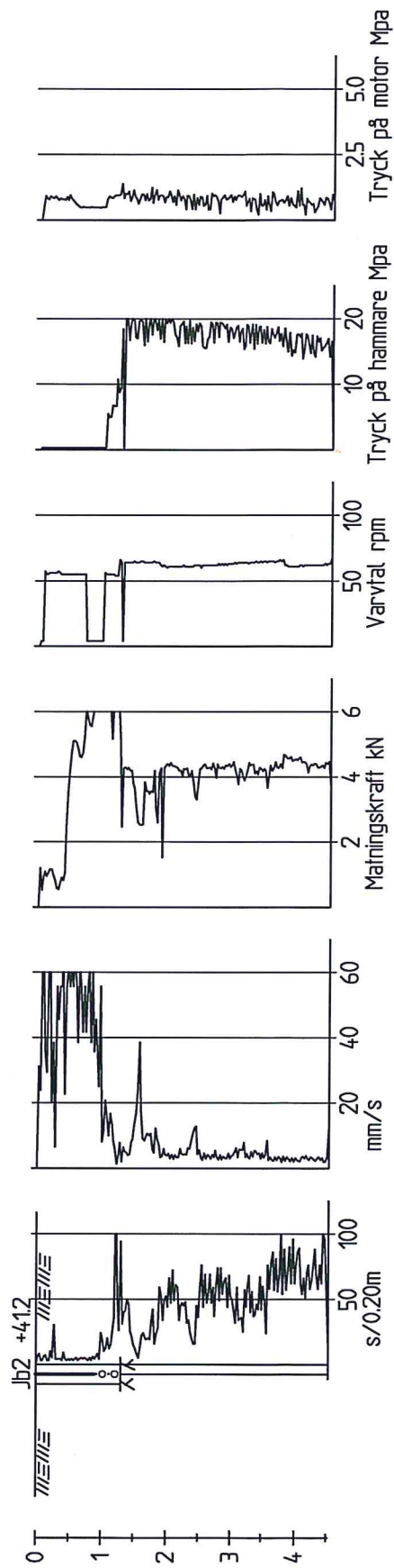
15AT05



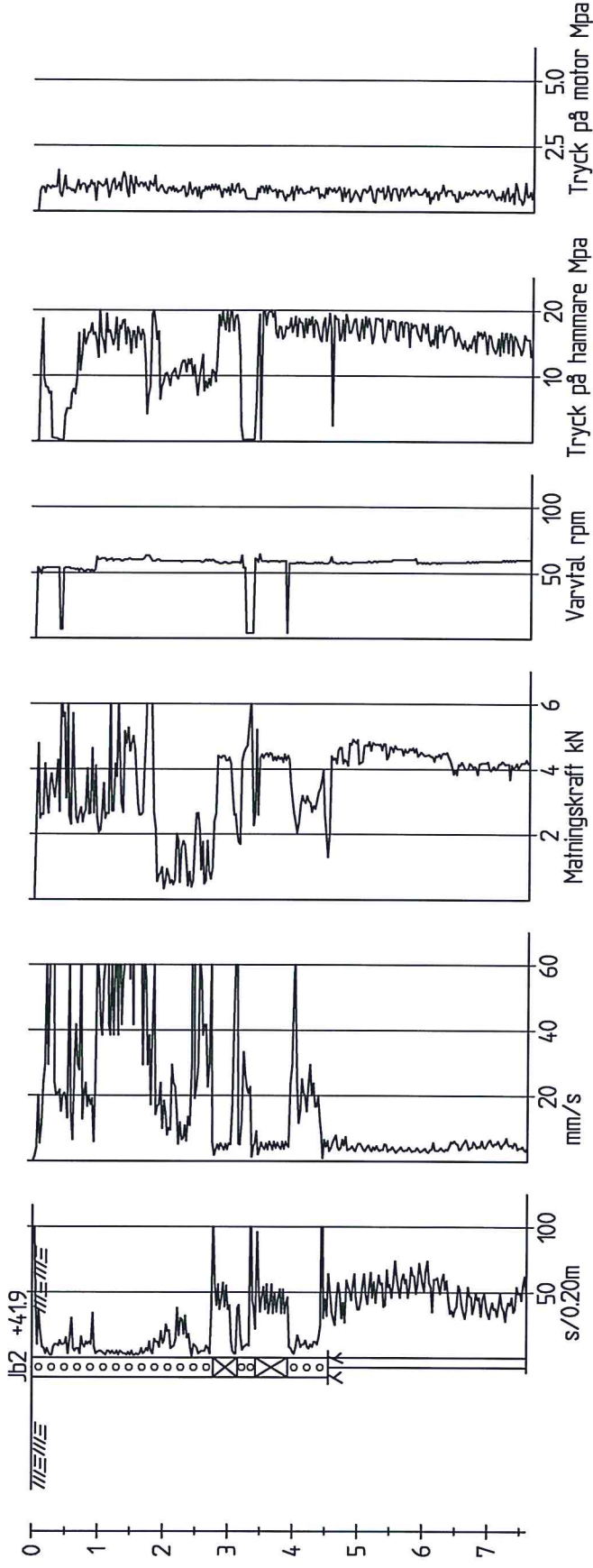
15AT06



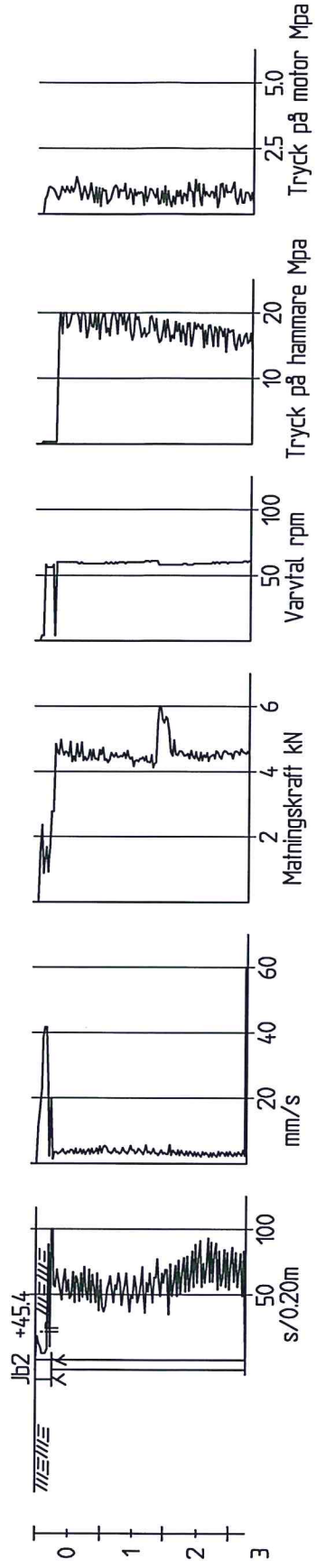
15AT07



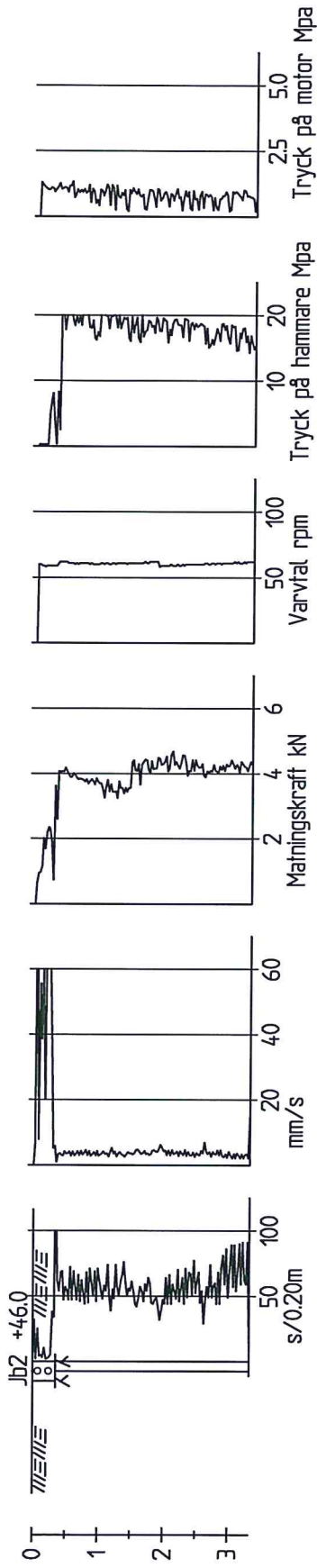
15AT08



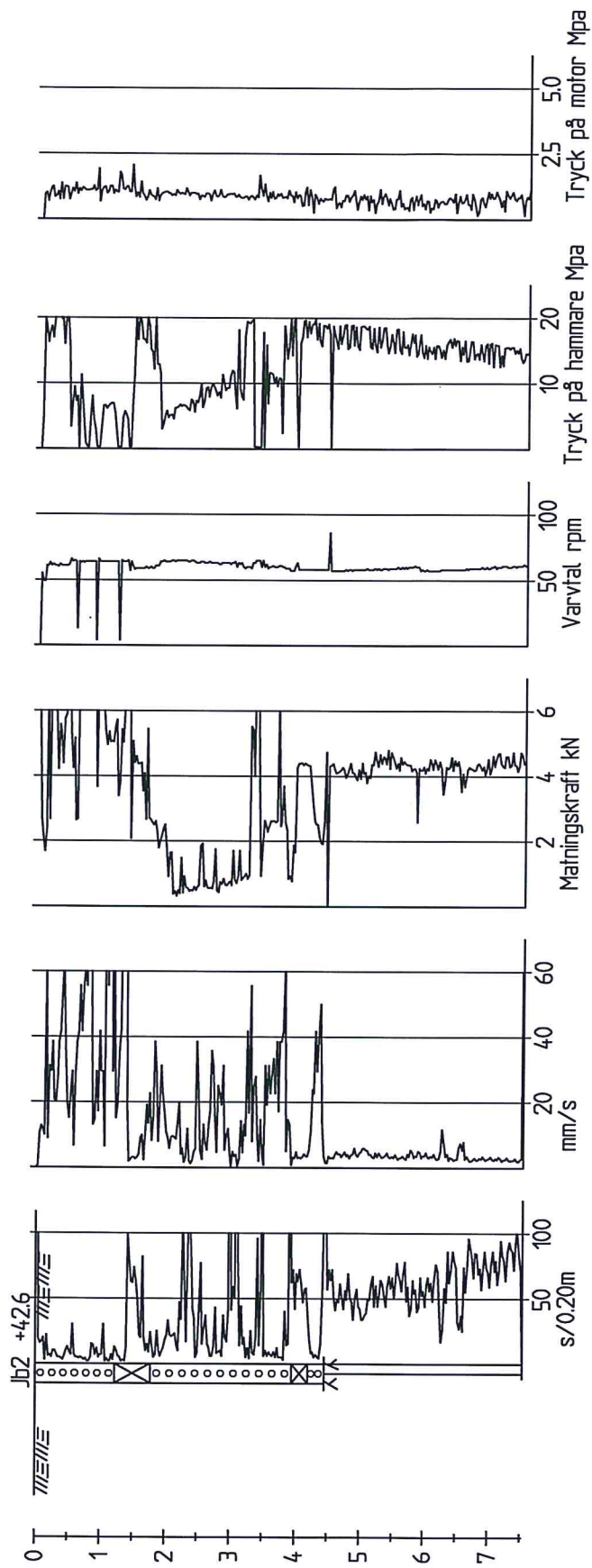
15AT09



15AT10



15AT11



10151191

ANMÄRKNINGAR

KOORDINATSYSTEM
PLAN: SWEREF 99 18 00
HÖJD: RH2000

DESSA RITNING AVSER ENOAST REDOVISNING AV GEOTEKNISK UNDERSÖKNING.

UNDERSÖKNINGAR 5A1XX ÄR UTFÖRDA AV ATKINS SVENGE AB UNDER JANUARI 2015. PUNKT 5A104 HAR UTGÅTT.

FÖRKLARINGAR

52 JORD-BEREDNING TYP 2
SR SKRUVPROVTAGNING
R GRUNDVATTENRÖR

HÄNVISNINGAR

REDOVISNING I PLAN OCH SEKTION ENL. SVE/805 BETECKNINGSSYSTEM VERSION 20012.

PÅ RITNING REDOVISAS JORDARTERNAS FÖRKÖRTNING MED SVENSKA BETECKNINGAR. FÖR ENGELSK ÖVERSÄTTNING SE KOMPLETTERAT BETECKNINGSBÄD TILL BILAGA C I EGGS RAPPORT 132010.

SEKTION A-A
H 1 300 L 1 200

SEKTION B-B
H 1 300 L 1 200

A	RIKSSKIDMAPPEL	2015-02-17	HM
B	RIKSSKIDMAPPEL	2015-02-17	HM

NACKA KOMMUN

ATKINS
Atkins Sverige AB
Kungälvavägen 1
131 34 KUNGLÖP
TEL: 08 444 44 00
WWW.ATKINS.SE

NYA GATAN
CENTRALA NACKA ETAPP 8
FÖRSTUDIET GEOTEKNISK PLAN

Projektnummer: 2015-02-04
S. ROY
S. ROY
2015-02-04
13 H 1200 L 1200
10151191

10151191

ANMÄRKNINGAR
 KODORDNINGSYSTEM
 PLAN: SMIREFE 99 18 00
 HÖJD: RI2000

DESSA RITNING AVSER ENOAST REDOVISNING
 AV GEOTEKNSK UNDERSÖKNING

UNDERSÖKNINGAR 5A1XX ÄR UTFÖRDA AV
 ATKINS SVERIGE AB UNDER JANUAR 2015.
 PUNKT 5A104 HAR UTGÅTT.

FÖRKLARINGAR

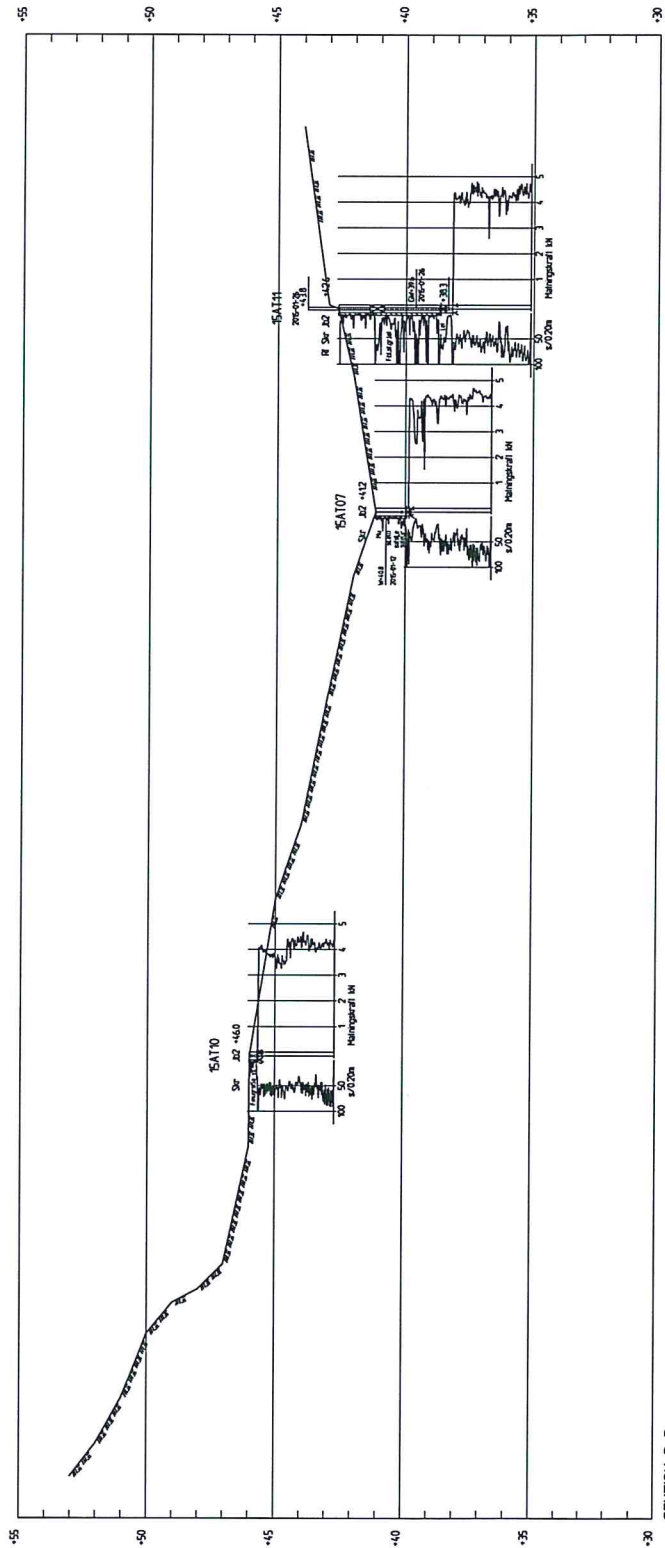
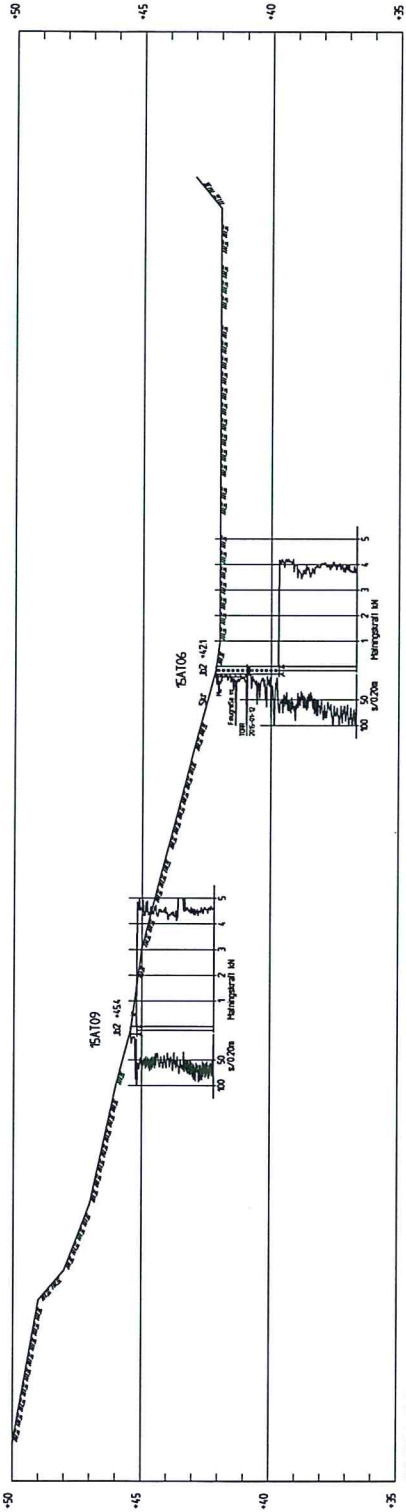
B2 JORD-BERGSDERING TYP 2
 Sgr SKRUPPROVTAENING
 Rr GRUNDVATTENRÖR

HÄNVISNINGAR

REDOVISNING I PLAN OCH SEKTION ENL.
 SEF/ABS BETECKNINGSSYSTEM VERSION
 2001.2.

PÅ RITNING REDOVISAS JORDARTERNAS
 FÖRKORTNING MED SVENSKA BETECKNINGAR,
 FÖR ENKELSK ÖVERSÄTTNING SE
 KOMPLETTERAT BETECKNINGSLAD TILL
 BILAGA C. EGS RAPPORT 13/2010.

10161192



Handwritten signature.

A	RTINGSSTAPEL	2015-07-17	RM
	Rev	Reviderad av	Rev
ATKINS NYA GATAN CENTRALA NACKA ETAPP B FÖRSTUDE GEOTEKNIK SEKTION C-C, D-D			
Projekt led	H. WALL	Projekterad av	S. JONSSON
2015-03-03		2015-07-17	
2015-07-17		2015-07-17	
Atkins Sverige AB Box 333, 201 33 Malmö Tel: +46 40 333 333 Fax: +46 40 333 334 www.atkins.se			

10161192	10161192
10161192	10161192
10161192	10161192
10161192	10161192

Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik Nya gatan, Centrala Nacka

Nacka kommun
Exploateringsenheten

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

ATKINS



Plan Design Enable

7.

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 bergtrum som används som sandupplag. Utrymmet planeras sannolikt att fyllas igen.

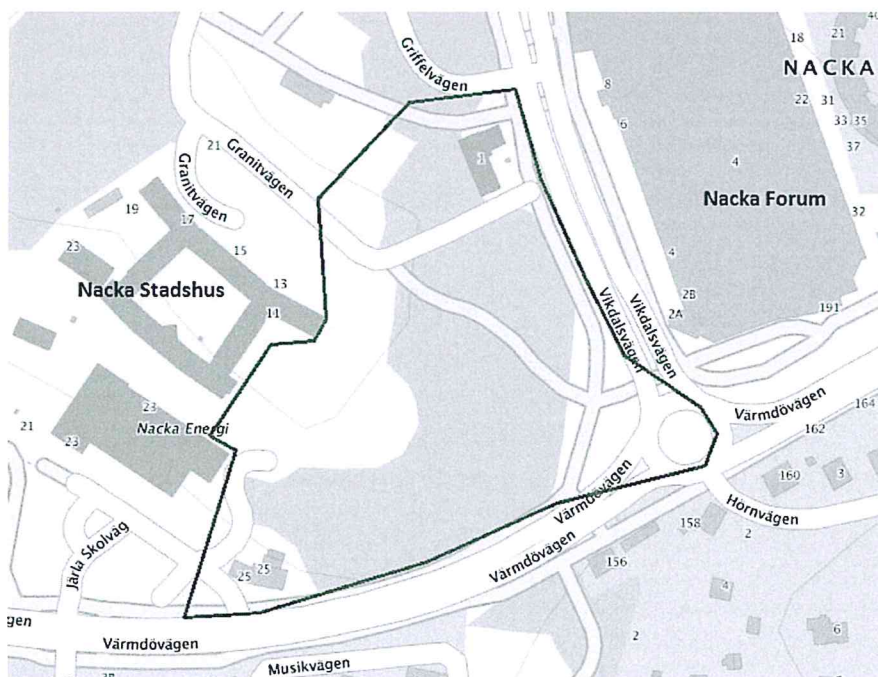
Inom uppdraget har en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning utförts. Undersökningens syfte var att översiktligt undersöka mark- och grundvattenförhållandena i området för att skapa underlag till kommande detaljplanearbete och projektering.

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

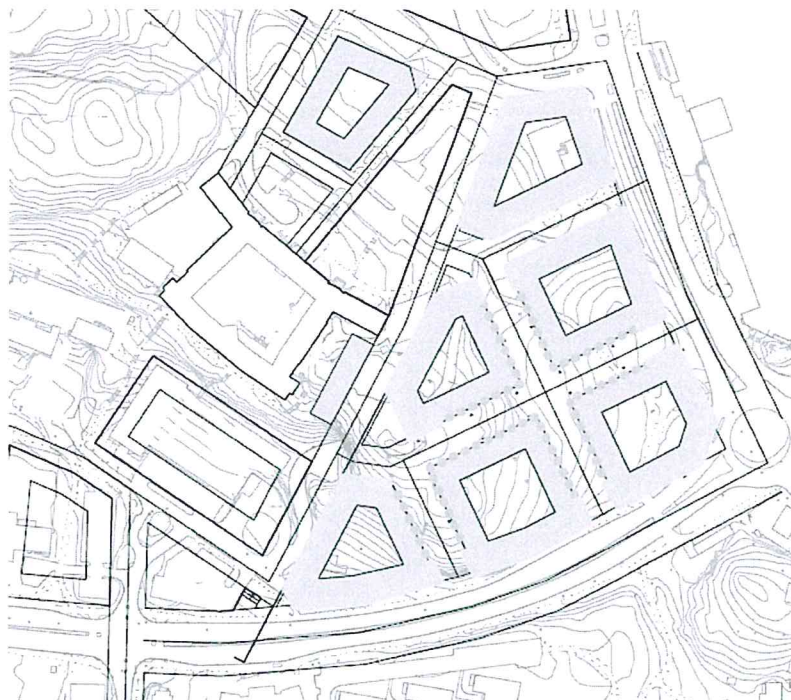
Området "Nya gatan" kommer att tillhöra ett av de första utbyggnadsområdena inom centrala Nacka. I dagsläget har planläggningen av området ej fastställts. Målet med planen är att skapa en stadsmiljö med flervåningshus och tillhörande gatumiljö.

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).

		KM ¹	MKM ¹	PROVTAGNINGSPUNKT							
				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 bergrum i väster ska sannolikt återfyllas. Om byggnader planeras i dess närhet bör man utreda behovet av eventuella förstärkningsåtgärder kring bergrummet.

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 att 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. Upplysning 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 projekteringsskedet 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.

Bilaga 14



§ 1 Servitut och ledningsrätter

Belysningsanordningar för offentlig belysning

Bolaget upplåter utan krav på ersättning servitut till Kommunen att låta anlägga för att därefter nyttja, underhålla och bygga om belysningsanordningar avsedda för allmänna gator och torg i och på byggnadsfasad.

- 1.1 **PLACERING AV BELYSNINGSANORDNING I OCH PÅ BYGGNADSFASAD**
 Kommunen bifogar, med hänvisning till avtalet, fasadritning med utsättning av belysningsanordning där förslag på placering av belysningsanordning som infästningsanordning/-ar för linspänn, kopplingslådor, rör och ledningar på och i byggnadsfasad framgår.
- 1.2 **TILLGÄNGLIGHET**
 Bolaget medger Kommunen rätt att vid varje tillfälle få beträda fastigheten för att utföra kontroll, underhåll-och reparationsarbeten eller andra åtgärder beträffande belysningsanordningen.
- 1.3 **KONTROLL OCH UNDERHÅLL**
 Det åligger Kommunen att löpande kontrollera och underhålla belysningsanordningen så att belysningsanordningen inte orsakar skador på byggnadsfasaden eller byggnaden som sådan.
- 1.4 **BYGGNADSARBETEN**
 Om byggnadsarbeten på fasaden eller byggnaden ska vidtagas som kräver att belysningsanordningen behöver nedmonteras under byggnadsarbetenas bedrivande, åligger det Bolaget att före arbetenas påbörjande lämna Kommunen information om detta.
 Kommunen nedmonterar därefter belysningsanordningen.
 Bolaget skall vidare lämna Kommunen information om arbetenas



färdigställande för att möjliggöra återuppsättning av belysningsanordningen.

Bultar för belysningsanläggningens fästeanordning skall sitta kvar under byggnadsarbetenas bedrivande till undvikande av att befintliga expanderhål täpps igen eller på annat sätt förstörs.

Kommunen ska ha rätt att tillfälligtvis ersätta linspännet med provisorisk belysning (väggarm inklusive armatur) där fästet för linspännet suttit, för att upprätthålla den offentliga belysningen under byggnadsarbetenas bedrivande.

1.5 ERSÄTTNING

Kommunen står för kostnader avseende belysningsanordning tillhörande Kommunen som är placerad på och i byggnadsfasad.

1.6 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Det åligger Bolaget att vid överlåtelse av fastigheten förbehålla rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal så att ny fastighetsägare blir bunden därav.

1.7 INSKRIVNING

I det fall Kommunen finner att Kommunens rättigheter enligt detta avtal bör skrivas in, till skydd för upplåtelsen gentemot ny fastighetsägare, ska fastighetsägaren medverka till sådan inskrivning.

Bilaga 15



Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Aktuellhetsdatum i
Nacka Sicklaön 134:1	i allmänna delen	inskrivningsdelen
Nyckel: 010382201	2014-09-18	2017-10-06

Adresser

Adress	Adress
Granitvägen 11-19	Griffelvägen 11-15
131 40 Nacka	131 40 Nacka
Granitvägen (21)	Nacka gymnasium
Granitvägen 23	Griffelvägen 17-23
131 40 Nacka	131 40 Nacka
	Vikdalsvägen 1
	131 40 Nacka

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	25 5069 kvm	25 5069 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 14)	N, E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6578856.9 679602.0	6577243.7 158845.3	Nacka
2	6578843.8 678990.0	6577258.2 158233.3	Nacka

Primärkarta: Omr1 079:23, Omr2 079:22

Statistikområde: 140801

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167	1/1	1940-01-10	40/28

Nacka Kommun
131 81 Nacka

Köp: 1939-12-18

Övrigt fång:

Akt: 55/344

Övrigt fång:

Akt: 42/2934

Övrigt fång:

Akt: 51/1423

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Övrigt fång:			
Akt: 58/619			
Övrigt fång:			
Akt: 41/1908			

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Fastighetsägandeförändringar

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överläten andel	Överläten från
Saknas		58/619		40/28	
Saknas		55/344		40/28	
Saknas		51/1423		40/28	
Saknas		42/2934		40/28	
Saknas		41/1908		40/28	
1940-01-10		40/28		40/28	

Inteckningar och Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller anteckning.

Avtalsrättigheter

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: Villa	1938-02-09	38/565
2	Avtalsservitut: Villa	1938-02-09	38/567
3	Avtalsservitut: Villa	1942-12-16	42/6233
4	Avtalsservitut: Villa	1951-12-19	51/3848

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-416.1

Rättigheten redovisas inte på registerkartan.

Väg	Förmån	Officialservitut		0182K-2290.1
-----	--------	------------------	--	--------------

Rättigheten redovisas inte på registerkartan.

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation

10 oktober 2017

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Förmån	Officialservitut		0182K-2818.2
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-651.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Last	Officialservitut		0182K-5256.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-38/565.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-38/567.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-42/6233.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-51/3848.1
In-och utfart	Förmån	Avtalsservitut	2004-08-12	0182IM-04/39130.1
Reservelverk mm	Förmån	Avtalsservitut	2004-09-06	0182IM-04/43971.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 27	1963-05-13 Senast ajourföring: 1987-02-19	0182K-5173
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 66	1970-09-16 Senast ajourföring: 2007-05-04	0182K-5863
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 242	1972-02-03 Senast ajourföring: 2015-08-25	0182K-8266
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 349	1987-02-12 Senast ajourföring: 1987-02-19 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-87/8
Detaljplan: Dp 152	1996-12-11 Laga kraft: 1997-01-08 Genomf. start: 1997-01-09 Genomf. slut: 2007-01-08	0182K-97/9
Detaljplan: Dp 535	2013-04-10 Laga kraft: 2013-04-10 Genomf. start: 2013-04-11 Senast ajourföring: 2015-09-01 Genomf. slut: 2018-04-10	0182K-2013/37

Övriga bestämmelser och utredningar

Fråga väckt om förordnande: Fråga väckt om förordnande enl 113 § byggnadslagen	1948-10-20 Senast ajourföring: 1985-10-17	01-IM8-48/3356
Nybyggnadsförbud: Byggnadsförbud utmed allmänna vägar	2015-03-30 Laga kraft: 2015-05-04 Senast ajourföring: 2017-08-30	0182K-2015/42 0182 2583-1088-2013

NVR-ID/ÖVR-ID: 4025467

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning (824) 108520-1

Omfattar del av registerfastighet

Taxeringsvärde	däruv byggnadsvärde	däruv markvärde	Uppgiftsår
0	0	0	2016
Taxerad ägare 212000-0167	Andel 1/1	Juridisk form	
Nacka Kommun 131 81 Nacka			

Taxeringsenhet

Specialenhet, allmän byggnad (828) 108521-1

Omfattar del av registerfastighet

Taxeringsvärde	däruv byggnadsvärde	däruv markvärde	Uppgiftsår
0	0	0	2016
Taxerad ägare 212000-0167	Andel 1/1	Juridisk form	
Nacka Kommun 131 81 Nacka			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1959-01-20	0182K-2875
Ägoutbyte, Fig 8, 10, 11, 12, 13	1960-12-22	0182K-5020
Ägoutbyte	1965-09-23	01-NAC-1367
Ägoutbyte, Fig 3	1965-09-23	0182K-5368
Ägoutbyte, Fig 1	1971-12-23	0182K-8259
Fastighetsreglering	1976-07-29	0182K-8885

71

Fastighetsreglering	1986-11-24	0182K-86/121
Fastighetsreglering	1989-04-11	0182K-89/33
Fastighetsreglering	1997-03-14	0182K-97/23

Avskild mark

Nacka Sicklaön 134:23, del av 134:11

Ursprung

Nacka Sicklaön 10:80, 10:99, 10:115, 10:152-157, 10:185, 10:295, 10:349, 10:695, 10:696, 10:709

Del av Nacka Sicklaön 10:225

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Stg 5007	1969-06-01	
A-Nacka Sicklaön 134:1	1983-06-15	0182K-RF2709

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun
131 81 Nacka

Fastighetsinskrivning

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon

08-718 8000

0771-63 63 63



Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Nacka Sicklaön 40:14	i allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 010438734	2016-10-05	2016-10-12 12:54	2017-10-06

3D-information

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Pågående förrättningsärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår.	AB177547, AB177503

Adress

Adress

Hägervägen 31
131 42 Nacka

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	140 7859 kvm	113 5949 kvm	27 1910 kvm
2	23 kvm	23 kvm	
3	184 kvm	184 kvm	
4	4 4466 kvm	4 4466 kvm	
5	1 0885 kvm	5748 kvm	5137 kvm
7	174 kvm	174 kvm	
8	7285 kvm	7285 kvm	
9	5 kvm	5 kvm	
10	21 kvm	21 kvm	
11	53 kvm	53 kvm	
17	284 kvm	284 kvm	
18	108 kvm	108 kvm	
19	55 kvm	55 kvm	
20	2360 kvm	2360 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6578707.7 681478.8	6577010.2 160713.5	Nacka

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation

10 oktober 2017

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
2	6578448.2 680449.7	6576797.3 159673.7	Nacka
3	6578178.1 680626.2	6576519.5 159837.9	Nacka
4	6578929.6 682820.0	6577171.5 162063.3	Nacka
5	6578372.3 683326.1	6576591.9 162543.8	Nacka
6	6578157.9 680403.0	6576509.4 159614.0	Nacka
7	6578837.5 681296.7	6577148.0 160537.4	Nacka
8	6578506.2 682449.1	6576765.2 161673.7	Nacka
9	6578866.8 681324.3	6577176.1 160566.3	Nacka
10	6579124.3 682351.6	6577387.1 161604.1	Nacka
11	6579195.9 682775.8	6577439.5 162031.1	Nacka
17	6578824.5 680969.0	6577149.8 160209.4	Nacka
18	6578141.0 681322.6	6576451.1 160531.9	Nacka
19	6579363.6 681155.4	6577680.0 160419.9	Nacka
20	6579151.1 680778.8	6577484.6 160034.1	Nacka

Urholkas av

3D-utrymme: Nacka Sicklaön 151:1 område 2-4

Primärkarta: Omr 1 6956:34, omr 2 6956:41, omr 3 7056:02, omr 4 6957:23, omr 5 7057:5, omr 6 7056:01, omr 7 6956:24, omr 8 6957:42, omr 9 6956:24, omr 10 6957:12, omr 11 6957:13, omr 17 6956:32, omr 18 7056:04, omr 19 6856:43, omr 20 6956:02

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	1/1	1940-04-17	40/711

Köp: 1939-06

Anmärkning: Ang övr fång se 85/45877 Akt: saknas

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inteckning.

Avtalsrättigheter

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: Vattenledning	1918-05-08	18/361

sida 2 av 19

7

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut: Villa	1918-07-17	18/315
3	Avtalsservitut: Villa mm	1919-07-17	19/153
4	Avtalsservitut: Villa	1922-05-04	22/154
5	Avtalsservitut: Villa	1923-02-12	23/173
6	Avtalsservitut: Villa mm	1926-02-15	26/105
7	Avtalsservitut: Villa	1926-12-29	26/240
8	Avtalsservitut: Väg	1928-04-10	28/251
9	Avtalsservitut: Villa	1932-11-21	32/142
10	Avtalsservitut: Villa	1936-03-26	36/1702
11	Avtalsservitut: Villa mm	1937-09-22	37/6505
12	Avtalsservitut: Villa	1938-11-02	38/6667
13	Avtalsservitut: Villa	1938-11-02	38/6669
14	Avtalsservitut: Villa	1938-11-02	38/6672
15	Avtalsservitut: Villa mm	1939-01-25	39/597
16	Avtalsservitut: Villa mm	1939-02-15	39/1181
17	Avtalsservitut: Villa mm	1939-06-28	39/5036
18	Avtalsservitut: Villa mm	1939-07-12	39/5405
19	Avtalsservitut: Villa	1941-07-02	41/2326
20	Avtalsservitut: Villa mm	1941-12-03	41/4824
21	Avtalsservitut: Villa	1943-05-12	43/2807
22	Avtalsservitut: Villa	1947-09-24	47/3930
23	Avtalsservitut: Ledning mm	1952-02-27	52/682
24	Avtalsservitut: Villa	1953-06-17	53/1514
25	Avtalsservitut: Ledning mm	1960-01-27	60/498
26	Avtalsservitut: Ledning mm	1960-01-27	60/499
27	Avtalsservitut: Ledning mm	1960-01-27	60/500
28	Avtalsservitut: Ledning mm	1960-01-27	60/501
29	Avtalsservitut: Ledning mm	1960-05-11	60/3383
30	Avtalsservitut: Ledning	1962-02-14	62/1081
31	Avtalsservitut: Avloppstunnel	1964-04-15	64/3902
32	Avtalsservitut: Avloppstunnel	1964-04-15	64/3903
33	Avtalsservitut: Avloppstunnel	1964-07-08	64/6282
34	Avtalsservitut: Avloppstunnel	1964-10-21	64/9759
35	Avtalsservitut: Ledning	1964-10-21	64/9761

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
36	Avtalsservitut: Avloppsledning mm	1964-10-28	64/9986
37	Avtalsservitut: Avloppstunnel	1964-10-28	64/9987
38	Avtalsservitut: Avloppstunnel mm	1965-02-17	65/1944
39	Avtalsservitut: Avloppstunnel	1965-03-03	65/2451
40	Avtalsservitut: Avloppstunnel	1965-06-02	65/6003
41	Avtalsservitut: Avloppstunnel mm	1966-10-19	66/10987
42	Avtalsservitut: Avloppsledning	1967-09-06	67/9429
43	Avtalsservitut: Väg mm	1967-12-06	67/13832

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Till ägaren av Nacka Sicklaön 352:1 betalas 18.000.000 SEK senast 4 veckor efter det att ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft.	2016-01-14	D-2016-00014685:2

Rättigheter

Ändamål	Rätt-förhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-1065.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-1071.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-1148.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Anmärkning: Se även skakt 0182K-85/97)				
Väg	Last	Officialservitut		01-NAC-1174.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Last	Officialservitut		01-NAC-203.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-328.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-375.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Last	Officialservitut		01-NAC-376.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-376.2

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation

10 oktober 2017

Ändomål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg vatten-och avloppsledning	Last	Officialservitut		01-NAC-549.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-560.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Ledningväg	Last	Officialservitut		01-NAC-590.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg ledning	Last	Officialservitut		01-NAC-590.2
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-640.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-667.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-741.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-811.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Förmån	Officialservitut		01-NAC-880.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Väg	Last	Officialservitut		0182K-5303.2
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Gångväg	Last	Officialservitut		0182K-5472.1
Parkering	Last	Officialservitut		0182K-5472.2
Väg	Last	Officialservitut		0182K-5472.3
Väg	Last	Officialservitut		0182K-5472.4
Väg, parkering	Last	Officialservitut		0182K-5472.5
Parkering, gångväg	Last	Officialservitut		0182K-5472.6
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Ledning	Last	Officialservitut		0182K-8320.1
Utrymme	Last	Officialservitut		0182K-85/8.1
Utrymme	Last	Officialservitut		0182K-87/29.1
Utrymme	Last	Officialservitut		0182K-89/111.1
Utrymme	Last	Officialservitut		0182K-90/33.1
Avlopp	Last	Officialservitut		0182K-92/146.1

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation

10 oktober 2017

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Avlopp	Last	Officialservitut		0182K-92/146.2
Utrymme	Last	Officialservitut		0182K-92/170.3
Väg	Förmån	Officialservitut		0182K-5652.1
Stenmur (Gabioner)	Last	Officialservitut	2001-03-20	0182K-2001/37.1
Karta 6956:1				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Utrymme	Last	Officialservitut	2001-06-19	0182K-2001/87.1
Karta -7056:1				
Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd				
Utrymme	Last	Officialservitut	2001-11-12	0182K-2001/151.1
Karta -6856:4				
Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd				
Utrymme	Last	Officialservitut	2002-01-18	0182K-2002/6.1
Karta 79:3				
Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd				
Väg	Last	Officialservitut		0182K-2232.1
Gångväg, cykelväg	Förmån	Officialservitut	2006-08-29	0182K-2006/94.4
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Anmärkning: Sicklaön 151:1 ansvarar för underhåll och förnyelse av gång-och cykelvägar, M m inom servitutsområdet				
Väg, räcke	Förmån	Officialservitut	2007-12-04	0182K-2006/94.9
Karta -NACKA				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Skylt, M m	Last	Officialservitut	2007-12-04	0182K-2006/94.12
Karta -NACKA				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Gångväg, cykelväg	Förmån	Officialservitut		0182K-89/33.1
Gångväg	Förmån	Officialservitut	2009-01-20	0182K-2008/162.1
Karta NACKA				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Gång-och cykelväg	Förmån	Officialservitut	2014-04-04	0182K-2014/25.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Tele	Last	Officialservitut	2016-03-02	0182K-2015/93.3
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				

LANTMÄTERIET

Allmän fastighetsinformation

10 oktober 2017

Ändamål	Rettsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Last	Officialservitut	2016-04-04	0182K-2016/4.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt		0182K-92/162.1
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	2001-03-20	0182K-2001/37.4
Karta 6956:1				
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd				
Tele	Last	Ledningsrätt		0182K-91/19.1
Tele	Last	Officialnyttjanderätt		01-IM8-61/2465.1
Rättigheten redovisas inte på registerkartan.				
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-18/315.1
Anmärkning: Villaservitut belastar enheten				
Vattenledning	Last	Avtalsservitut		01-IM8-18/361.1
Villa och årlig avgäld	Last	Avtalsservitut		01-IM8-19/153C.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-23/173.1
Villa mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-26/105A.2
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-26/240.1
Anmärkning: Villaservitut belastar enheten				
Väg	Last	Avtalsservitut		01-IM8-28/251.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-32/142D.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-36/1702.1
Villa och årlig avgäld	Last	Avtalsservitut		01-IM8-37/6505.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-38/6667.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-38/6669.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-38/6672.1
Villa mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-39/1181.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-39/5036.1
Anmärkning: Villaservitut belastar enheten				
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-39/5405.1
Anmärkning: Villaservitut belastar enheten				
Villa mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-39/597.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-41/2326.1
Villa och årlig avgäld	Last	Avtalsservitut		01-IM8-41/4824.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-43/2807.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-47/3930.1

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation

10 oktober 2017

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-53/1514.1
Ledning mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-60/3383.1
Ledning	Last	Avtalsservitut		01-IM8-62/1081.1
Avloppstunnel	Last	Avtalsservitut		01-IM8-64/3902.1
Avloppstunnel	Last	Avtalsservitut		01-IM8-64/3903.1
Avloppstunnel	Last	Avtalsservitut		01-IM8-64/6282.1
Avloppstunnel	Last	Avtalsservitut		01-IM8-64/9759.1
Ledning	Last	Avtalsservitut		01-IM8-64/9761.1
Avloppsledning mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-64/9986.1
Avloppstunnel	Last	Avtalsservitut		01-IM8-64/9987.1
Avloppstunnel	Last	Avtalsservitut		01-IM8-65/2451.1
Avloppstunnel	Last	Avtalsservitut		01-IM8-65/6003.1
Väg mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-67/13832.1
Avloppsledning	Last	Avtalsservitut		01-IM8-67/9429.1
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-69/17989.1
Refug mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-84/20442.1
Refug	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-86/27158.1
Villa	Last	Avtalsservitut		01-IM8-22/154.1
Anmärkning: Villaservitut belastar enheten				
Ledning mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-60/498.1
Ledning mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-60/499.1
Ledning mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-60/500.1
Ledning mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-60/501.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/502.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/503.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/504.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/505.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/529B.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/529C.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/529D.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/529E.1
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut		01-IM8-60/529F.1
Gångbana och belysning	Förmån	Avtalsservitut	2011-02-03	0182IM-11/3673.1
Avloppstunnel mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-65/1944.1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Avloppstunnel mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-66/10987.1
Anmärkning: Se även (Akt 0182K-89/33,92/86)				
Ledning mm	Last	Avtalsservitut		01-IM8-52/682.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: B 1	1929-06-06	0182K-2475
	Genomf. start: 1995-03-10	
	Genomf. slut: 2005-03-09	
	Senast ajourföring: 2014-10-30	
Anmärkning: Planen har delad genomförandetid. Se planen		
Delområde för andra anm: Ändrade bestämmelser se akt 95/35 ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/112)		
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 3	1934-02-19	0182K-2392
	Senast ajourföring: 2010-02-15	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 4	1934-10-08	0182K-2956
	Senast ajourföring: 2000-04-13	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 6	1937-03-17	0182K-2474
	Senast ajourföring: 2016-10-14	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 9	1937-12-18	0182K-2400
	Senast ajourföring: 2006-06-14	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 14	1938-06-14	0182K-2403
	Senast ajourföring: 2004-11-04	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 15	1939-03-30	0182K-2402
	Senast ajourföring: 2015-08-26	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 24	1941-04-08	0182K-2741
	Senast ajourföring: 2015-08-26	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 26	1942-11-23	0182K-2408
	Senast ajourföring: 2013-12-02	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		



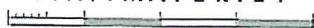
Byggnadsplan: B 30	1943-09-03	0182K-2412
	Senast ajourföring: 1995-04-28	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 33	1944-11-29	0182K-2413
	Senast ajourföring: 2012-10-02	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Delområde för andra ännu: Ändrade bestämmelser se akt (0182K-2012/75)		
Ändring av detaljplan: B 38	1947-01-16	0182K-2545
	Senast ajourföring: 2015-08-18	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: B 45	1953-06-24	0182K-2361
	Senast ajourföring: 2015-08-26	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 46	1953-12-07	0182K-2429
	Senast ajourföring: 2005-05-27	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 48	1954-09-18	0182K-2449
	Senast ajourföring: 1996-05-09	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: B 49	1956-04-12	0182K-2539
	Senast ajourföring: 2015-08-18	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 10	1956-11-16	0182K-2738
	Senast ajourföring: 2016-03-11	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 12	1958-05-02	0182K-2828
	Senast ajourföring: 2016-03-11	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 53	1958-07-25	0182K-2844
	Senast ajourföring: 1989-12-19	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: B 54	1958-08-16	0182K-2846
	Senast ajourföring: 2015-08-18	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Byggnadsplan: B 57	1959-12-12	0182K-2954
	Senast ajourföring: 1985-06-11	
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 38	1966-01-31	0182K-5477
	Senast ajourföring: 1985-10-17	



Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 47	1967-01-20 Senast ajourföring: 2014-02-14	0182K-5488
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 48	1967-03-14 Senast ajourföring: 2015-08-27	0182K-5676
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Delområde för andra ann: Delvis upphävd se akt 0182K-2005/8		
Stadsplan: S 49	1967-05-19 Senast ajourföring: 2006-06-14	0182K-5518
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 58	1968-05-10 Senast ajourföring: 2005-05-27	0182K-5675
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 65	1969-11-13 Senast ajourföring: 2015-06-15	0182K-5807
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 265	1976-08-09 Senast ajourföring: 2015-08-27	0182K-10223
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 263	1976-08-19 Senast ajourföring: 2016-11-15	0182K-8929
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 280	1978-06-12 Senast ajourföring: 2002-08-22	0182K-10398
Anmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0182K-1999/111		
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 296	1980-06-03 Senast ajourföring: 1987-01-12 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-11968
Stadsplan: S 319	1982-01-11 Senast ajourföring: 2010-12-21	0182K-12192
Delområde för andra ann: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2010/134)		
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 332	1983-11-03 Genomf. start: 1996-03-16 Genomf. slut: 2001-03-15 Senast ajourföring: 2013-09-09	0182K-12551
Delområde för andra ann: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/86)		



Stadsplan: S 343	1986-01-30 Senast ajourföring: 2007-04-04	0182K-85/99
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 344	1986-03-17 Senast ajourföring: 1986-05-30 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-86/33
Stadsplan: S 345	1986-06-12 Senast ajourföring: 1987-04-29 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-86/70
Stadsplan: S 353	1987-10-05 Genomf. start: 1987-10-06 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2005-05-27	0182K-87/92
Stadsplan: S 358	1988-01-14 Genomf. start: 1988-01-15 Senast ajourföring: 1989-02-01 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-87/107
Tomtindelning: Lyckan	1988-02-19 Senast ajourföring: 2016-10-27	0182K-88/25
Detaljplan: Dp 11	1988-12-01 Genomf. start: 1988-12-03 Genomf. slut: 1999-12-31	0182K-89/3
Detaljplan: Dp 29	1989-09-25 Genomf. start: 1989-10-29 Senast ajourföring: 1990-03-09 Genomf. slut: 2003-12-31	0182K-89/154
Områdesbestämmelse: Ob 1	1990-05-28	0182K-90/100
Detaljplan: Dp 68	1991-03-06 Genomf. start: 1991-08-18 Genomf. slut: 1997-12-31	0182K-91/93
Detaljplan: Dp 133	1995-11-01 Laga kraft: 1995-11-29 Genomf. start: 1995-11-30 Senast ajourföring: 2005-05-27 Genomf. slut: 2005-11-29	0182K-95/122
Ändring av detaljplan: Dp 138	1996-02-14 Laga kraft: 1996-03-15 Genomf. start: 1996-03-16 Genomf. slut: 2001-03-15 Senast ajourföring: 2013-09-09	0182K-96/35
Detaljplan: Dp 197	1999-03-30 Laga kraft: 1999-05-02 Genomf. start: 1999-05-02 Senast ajourföring: 2006-01-17	0182K-1999/64



Genomf. slut: 2010-12-16

Delområde för andra ann: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2006/8)

Detaljplan: Dp 243 2000-06-15 0182K-2000/101
 Laga kraft: 2000-07-14
 Genomf. start: 2000-07-15
 Genomf. slut: 2010-07-14

Detaljplan: Dp 294 2001-04-24 0182K-2002/122
 Laga kraft: 2002-09-12
 Genomf. start: 2002-09-13
 Senast ajourföring: 2003-01-23
 Genomf. slut: 2017-09-12

Detaljplan: Dp 272 2001-06-11 0182K-2001/117
 Laga kraft: 2001-07-11
 Genomf. start: 2001-07-12
 Genomf. slut: 2011-07-11
 Senast ajourföring: 2016-08-24

Delområde för andra ann: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/86)

Detaljplan: Dp 289 2002-06-11 0182K-2002/99
 Laga kraft: 2002-07-10
 Genomf. start: 2002-07-11
 Genomf. slut: 2012-07-10

Detaljplan: Dp 309 2003-01-21 0182K-2003/38
 Laga kraft: 2003-02-20
 Genomf. start: 2003-02-21
 Genomf. slut: 2008-03-20

Detaljplan: Dp 318 2003-05-13 0182K-2003/109
 Laga kraft: 2003-06-12
 Genomf. start: 2003-06-13
 Genomf. slut: 2013-06-12

Detaljplan: Dp 332 2004-09-02 0182K-2004/109
 Laga kraft: 2004-09-02
 Genomf. start: 2004-09-03
 Genomf. slut: 2014-09-02

Detaljplan: Dp 348 2005-03-07 0182K-2005/78
 Laga kraft: 2005-04-09
 Genomf. start: 2005-04-10
 Senast ajourföring: 2007-04-04
 Genomf. slut: 2015-04-09

Delområde för andra ann: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2007/35)

Detaljplan: Dp 350 2005-04-14 0182K-2005/79
 Laga kraft: 2005-04-14
 Genomf. start: 2005-04-15
 Genomf. slut: 2010-04-14

Ändring av detaljplan: Dp 405 2007-02-14 0182K-2007/35



Laga kraft: 2007-03-17
 Genomf. start: 2007-03-18
 Genomf. slut: 2015-04-09

Delområde för andra anm. Ursprunglig plan se (Akt 0182K-2005/78)

Detaljplan: Dp 418	2007-06-11	0182K-2007/120
	Laga kraft: 2007-07-07	
	Genomf. start: 2007-07-08	
	Genomf. slut: 2014-07-07	
	Senast ajourföring: 2015-08-27	
Detaljplan: Dp 569	2015-03-23	0182K-2015/59
	Laga kraft: 2015-07-01	
	Genomf. start: 2015-07-02	
	Genomf. slut: 2020-07-01	
Detaljplan: Dp 566	2015-04-27	0182K-2015/39
	Laga kraft: 2015-05-28	
	Genomf. start: 2015-05-29	
	Genomf. slut: 2020-05-28	
Detaljplan: Dp 583	2016-02-01	0182K-P2016/583
	Laga kraft: 2016-03-02	
	Genomf. start: 2016-03-03	
	Genomf. slut: 2021-03-02	
Naturvårdsbestämmelser		
Naturreservat: Långsjön	2005-09-12	0182K-2012/62
	Laga kraft: 2005-12-14	
		NVR-ID/ÖVR-ID: 2004479
Interimistisk förbud: Skuruparken	2014-11-24	0182K-2012/86
	Laga kraft: 2014-12-13	0182 KFKS 2011/537-265
	Giltig till: 2015-12-13	
	Senast ajourföring: 2015-12-21	
		NVR-ID/ÖVR-ID: 2032372
Övriga bestämmelser och utredningar		
Nybyggnadsförbud: Byggnadsförbud utmed allmänna vägar	2015-03-30	0182K-2015/42
	Laga kraft: 2015-05-04	0182 2583-1088-2013
	Senast ajourföring: 2017-08-30	
		NVR-ID/ÖVR-ID: 4025467

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0 kr (498) 101140-1

Omfattar hel registerfastighet

Industritillbehör: Industritillbehör finns

Skattvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	Uppgiftsår
0	0	0	2016
Skattad ägare	Andel	Juridisk form	
212000-0167	1/1		
Nacka Kommun			
131 81 Nacka			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön ga:10		Vägförening
Nacka Sicklaön ga:13		Väg

Skattetal

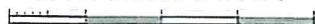
Skattetal	Skattetyyp
1,4197	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1985-10-17	0182K-85/97
Fastighetsreglering	1985-12-18	0182K-85/121
Ledningsåtgärd	1986-03-04	0182K-86/24
Fastighetsreglering	1986-04-11	0182K-86/21
Fastighetsreglering	1986-11-07	0182K-86/100
Fastighetsreglering	1987-01-12	0182K-86/130
Fastighetsreglering	1987-01-20	0182K-86/129
Fastighetsreglering	1987-04-02	0182K-87/16
Anläggningsåtgärd	1987-04-29	0182K-87/29
Fastighetsreglering, Fastighetsbestämning	1987-07-03	0182K-87/47
Fastighetsreglering	1987-11-11	0182K-87/99
Fastighetsreglering	1988-04-15	0182K-88/53
Fastighetsreglering	1988-06-03	0182K-88/74
Fastighetsreglering	1988-07-15	0182K-88/104
Fastighetsreglering	1988-09-07	0182K-88/126
Fastighetsreglering	1988-10-03	0182K-88/131
Fastighetsreglering	1989-02-14	0182K-89/12

Fastighetsreglering	1989-03-06	0182K-89/18
Fastighetsreglering	1989-04-11	0182K-89/33
Fastighetsreglering	1989-05-19	0182K-89/39
Fastighetsreglering	1989-07-05	0182K-89/65
Fastighetsreglering	1989-07-26	0182K-89/76
Fastighetsreglering	1989-08-18	0182K-89/91
Fastighetsreglering	1989-08-30	0182K-89/94
Fastighetsreglering	1989-09-14	0182K-89/95
Anläggningsåtgärd	1989-10-24	0182K-89/111
Fastighetsreglering	1989-11-24	0182K-89/138
Fastighetsreglering	1989-12-28	0182K-89/157
Fastighetsreglering	1990-03-09	0182K-90/26
Anläggningsåtgärd	1990-03-15	0182K-90/33
Fastighetsreglering	1990-03-26	0182K-90/35
Fastighetsreglering	1991-01-17	0182K-91/4
Fastighetsreglering	1991-01-25	0182K-91/8
Ledningsåtgärd	1991-03-26	0182K-91/19
Fastighetsreglering	1991-05-08	0182K-91/48
Fastighetsreglering	1991-06-24	0182K-91/74
Fastighetsreglering	1991-07-24	0182K-91/82
Fastighetsreglering	1991-07-30	0182K-91/96
Fastighetsreglering	1991-10-15	0182K-91/80
Fastighetsreglering	1992-09-11	0182K-92/126
Fastighetsreglering	1992-11-04	0182K-92/146
Ledningsåtgärd	1992-12-09	0182K-92/162
Anläggningsåtgärd	1993-01-12	0182K-92/170
Fastighetsreglering	1993-08-12	0182K-93/68
Fastighetsreglering	1993-08-13	0182K-93/67
Fastighetsreglering	1994-03-03	0182K-94/10
Fastighetsreglering	1994-09-02	0182K-94/100
Fastighetsreglering	1994-12-05	0182K-94/144
Fastighetsreglering	1995-09-20	0182K-95/84
Fastighetsreglering	1996-03-26	0182K-96/30
Fastighetsreglering	1996-11-12	0182K-96/101
Inställd förrättning	1998-06-23	0182K-98/77

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation

10 oktober 2017

Fastighetsreglering	1998-11-13	0182K-98/151
Fastighetsreglering	1999-04-01	0182K-1999/32
Fastighetsreglering	2000-06-27	0182K-2000/88
Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd	2001-03-20	0182K-2001/37
Fastighetsreglering	2001-04-06	0182K-2001/52
Fastighetsreglering	2001-06-19	0182K-2001/87
Fastighetsreglering	2001-08-01	0182K-2001/96
Anläggningsåtgärd	2001-11-12	0182K-2001/151
Anläggningsåtgärd	2002-01-18	0182K-2002/6
Fastighetsreglering	2002-04-08	0182K-2002/29
Fastighetsreglering	2002-05-07	0182K-2002/49
Fastighetsreglering	2002-09-20	0182K-2002/110
Fastighetsreglering	2002-10-11	0182K-2002/116
Fastighetsreglering	2002-10-18	0182K-2002/118
Fastighetsreglering	2003-06-19	0182K-2003/63
Fastighetsreglering	2005-08-26	0182K-2005/101
Fastighetsreglering	2005-10-18	0182K-2005/103
Fastighetsreglering	2006-08-29	0182K-2006/94
Fastighetsreglering	2006-12-14	0182K-2006/137
Fastighetsreglering	2007-05-22	0182K-2007/66
Fastighetsreglering	2007-09-03	0182K-2007/106
Fastighetsreglering	2007-12-04	0182K-2006/94
Anläggningsåtgärd	2008-02-26	0182K-2008/6
Fastighetsreglering	2008-02-29	0182K-2006/94
Fastighetsreglering	2008-03-06	0182K-2008/21
Fastighetsreglering	2009-01-20	0182K-2008/162
Fastighetsreglering	2010-12-07	0182K-2010/108
Anläggningsåtgärd	2011-06-21	0182K-2011/55
Fastighetsreglering	2014-04-04	0182K-2014/25
Fastighetsreglering	2016-01-14	0182K-2015/79
Fastighetsreglering	2016-03-02	0182K-2015/93
Fastighetsbestämning, Fastighetsreglering	2016-04-04	0182K-2016/4
Fastighetsreglering	2016-10-05	0182K-2016/11
Tekniska åtgärder		
Återställande av gränsmärke	1985-11-19	0182K-84/100

7



Återställande av gränsmärke	1988-09-15	01-NAC-798
Återställande av gränsmärke	1988-09-15	0182K-5674
Återställande av gränsmärke	1989-09-27	01-NAC-431
Återställande av gränsmärke	1990-12-04	0182K-87/16
Återställande av gränsmärke	1991-10-04	01-NAC-1258
Återställande av gränsmärke även akt 0182K-87/99	1993-04-13	01-NAC-1093
Återställande av gränsmärke	1999-08-24	0182K-83/43
Återställande av gränsmärke	2000-05-23	0182K-2000/64
Återställande av gränsmärke	2002-08-08	0182K-2002/84
Återställande av gränsmärke	2005-04-22	0182K-2005/68

Avskild mark

Nacka Sicklaön 40:15, 40:17, 166:16, 349:5, 365:9, 371:4, 372:2

Ursprung

Nacka Sicklaön 44:2, 73:16, 73:69, 73:114, 73:117, 74:14, 74:27-29, 74:43, 74:47, 74:54, 74:59-61, 74:68, 74:101, 74:121, 74:132, 74:133, 75:1, 151:3, 151:5, 151:7, 151:9, 151:21-23, 151:25, 161:4, 161:5, 161:7, 161:14, 161:17, 161:19, 161:21, 164:5, 164:6, 164:8, 166:8-10, 166:13, 167:14, 167:17, 168:1, 168:2, 169:1-3, 170:16, 170:17, 171:9, 172:4, 174:1-6, 174:8, 174:9, 174:13, 174:15-23, 175:12-15, 176:4, 177:7, 177:30, 177:31, 195:2, 205:1-3, 208:2-8, 208:10-14, 208:16, 208:17, 208:19, 208:22, 208:23, 208:25, 208:39, 208:40, 235:9, 258:10, 258:19, 307:25, 307:62, 319:7

Myndighetsadresser

	Telefon
Fastighetsbildning	
Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun 131 81 Nacka	08-718 8000
Fastighetsinskrivning	
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning 761 80 Norrtälje	0771-63 63 63

Bilaga 16

HÄNGAVTAL

Detta hängavtal ("Hängavtalet") har denna dag ingåtts mellan;

1. Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"),
2. [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("Bolaget")
3. Namn:
Org./personnummer:
Adress:
("Fastighetsägaren")
Fastighet ("Fastigheten"):

Kommunen, Bolaget och Fastighetsägaren benämns nedan gemensamt **Parterna** och var för sig **Part**

1 BAKGRUND

- 1.1 Fastighetsägaren är medveten om att Fastigheten ska exploateras i enlighet med markgenomförandeavtal vid överlåtelse av mark ingånget mellan Kommunen och Bolaget, Bilaga 1 ("Markgenomförandeavtalet").
- 1.2 Detta avtal utgör ett hängavtal till Markgenomförandeavtalet.
- 1.3 Om inget annat anges i Hängavtalet så tillämpas samma definitioner som framgår av Markgenomförandeavtalet även i detta avtal.

2 FÖRHÅLLET TILL MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

2.1 Syftet med Hängavtalet är att säkerställa att Fastighetsägaren tillstyrker att den exploatering som framgår av Markgenomförandeavtalet, genomförs på Fastigheten. Detta innebär att Fastighetsägaren inom ramen för detta avtal åtar sig motsvarande skyldighet att tillse att Fastigheten exploateras i enlighet med Markgenomförandeavtalet som Fastighetsbolaget har enligt Fastighetsutvecklingsavtalet. Detta innebär (men är inte begränsat till) att Fastighetsägaren är skyldig att:

- a) samråda och samarbeta med Exploateringsbolaget, för att härigenom säkerställa att exploateringen enligt Markgenomförandeavtalet kan genomföras,
- b) ge Bolaget fullmakt att gentemot Kommunen föra Fastighetsägarens talan i frågor som rör exploateringen av Fastigheten,
- c) i behövlig omfattning för att möjliggöra exploatering av Fastigheten enligt Markgenomförandeavtalet, upplåta nyttjanderätt till Fastigheten till Bolaget, samt
- d) även i övrigt tillse att Bolagets förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet fullgörs.

3 VITEN M.M.

3.1 Underlåter Fastighetsägaren att tillse att Fastigheten kan exploateras i enlighet med Markgenomförandeavtalet enligt punkten 2 ovan ska Kommunen skriftligen påtala avvikelserna för Fastighetsägaren och anmoda om rättelse. I den mån Fastighetsägaren inte fullföljer sina förpliktelser enligt detta avtal inom 30 dagar efter sådan anmodan från Kommunen, är Fastighetsägaren skyldig att erlægga ett vite till Kommunen

uppgående till 50 000 kronor per vecka som underlåtenheten består. 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.

3.2 Fastighetsägaren förbinder sig, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten, eller vid överlåtelse av del av fastighet som avstyckats Fastigheten, tillse att den nya ägaren till Fastigheten eller del av Fastigheten, ingår ett avtal med Kommunen med motsvarande innehåll som framgår av detta avtal. 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.

3.3 Oaktat om rätt till vite föreligger enligt ovan, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som den skada som Kommunen lider på grund av Fastighetsägarens avtalsbrott överstiger det avtalade vitet.

3.4 För undvikande av missförstånd är Fastighetsägaren även skyldig att utge samtliga övriga viten som framgår av Fastighetsutvecklingsavtalet i den mån som Fastighetsägaren bryter mot en bestämmelse i Fastighetsutvecklingsavtalet som är kopplat till ett vite.

4 INFORMATION TILL KOMMUNEN VID ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN

4.1 Fastighetsägaren är skyldig att skriftligen informera Kommunen och Bolaget innan överlåtelse av Fastigheten eller del av fastighet som avstyckats från Fastigheten sker. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering utvisande Fastigheten eller den del av Fastigheten som avses att överlätas.

4.2 Vid överlåtelse av Fastigheten eller fastighet som avstyckats från Fastigheten, ska Fastighetsägaren snarast efter det att överlåtelsen skett översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen till Kommunen.

5 TVIST

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

.....

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

Ort:

Datum:

För NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsens ordförande

Exploateringschef

Ort:

Datum:

För [Företagsnamn]

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

För Fastighetsägaren

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: