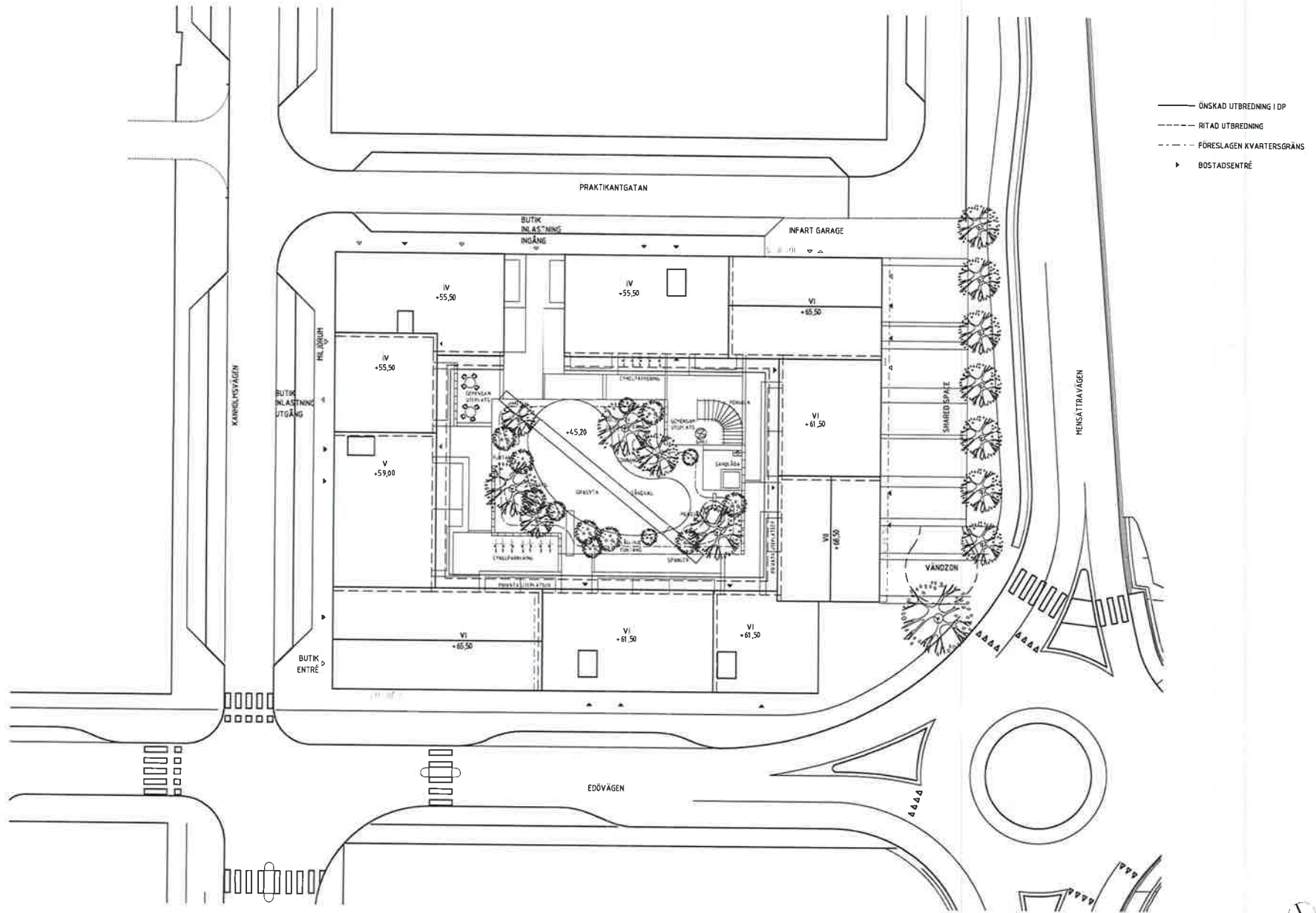


Norra Orminge Centrum Kvarter 2

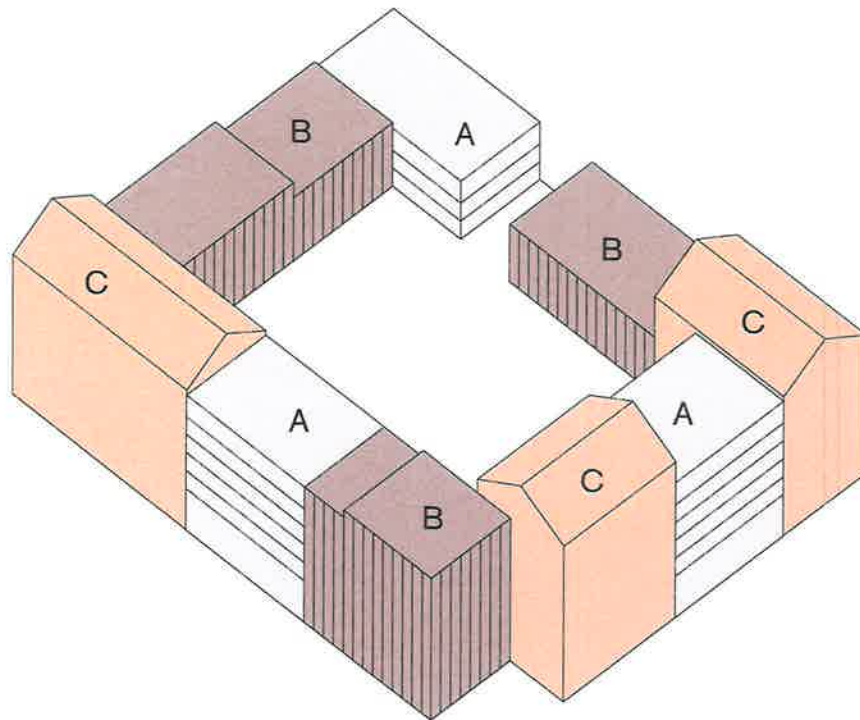
Underlag till Granskning, 2018-11-27



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Volymetri, fasadtyper

Kvarter Två

Kvarter Två är ett av de första kvarteren man möter i det framtida Norra Orminge Centrum. Beläget lika nära torget och den kommande tunnelbanan som till Sarvträsk, inspireras gestaltningen både av kvartersstadens skala, och ett uttryck som kopplar till naturen.

Kvarteret kan läsas som en helhet med variation inom ett tema, genom tre fasadtyper som upprepas. Varje trapphusvolym definieras tydligt avläsbart. En variation i taklandskapet förstärker definitionen av de enskilda volymerna.

Det är ett kvarter som öppnar sig i markplanet. En större lokal med publik karaktär placeras i bottenvåningen med en tydlig entré i hörnet Kanholmsvägen-Edövägen. Gestaltningen är flexibel på så sätt att den möjliggör för en indelning i fler mindre lokaler också. Den publika karaktären förstärks genom en definition av sockelvåningen runt hela kvarteret. Mot Praktikantgatan och Mensättravägen vetter bl.a. cykelrum mot gatan. Dessa ges också generösa fönsterpartier, och bidrar till att levandegöra gatumiljön. Balkonger vetter mestadels in mot gård.

I gatuplan ryms en större livsmedelsbutik med ett lastfar som anordnas inom byggnadsvolymen. Parkering, i två plan, för boende och besökare till livsmedelsbutiken sker i garage med infart från Praktikantgatan.

I den norra och östra delen finns gemensamma ytor för de boende. Cykeln får generöst utrymme och finns lättillgängligt parkerad i markplan, för de som tex cykelpendlar.

Gården är upphöjd och delas av hela kvarteret och inspireras av en tidigare ängsmark på platsen. Naturen är vild, dagvatten hanteras öppet och synligt.

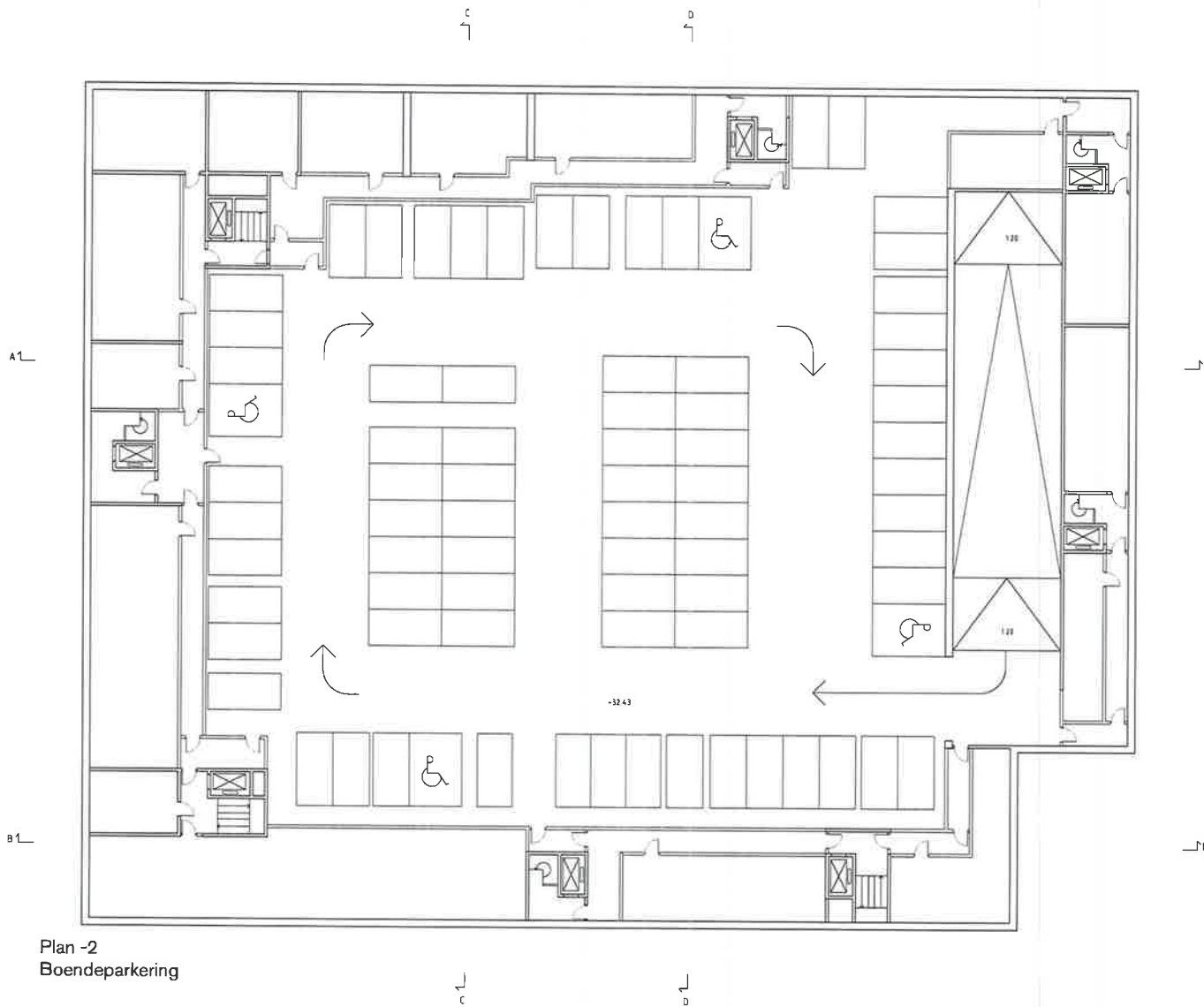
132 lägenheter, varav 12 lägenheter i serviceboende
1 gemensamhetslokal för serviceboende
1 stor livsmedelsbutik

Ljus BTA bostäder: 11 560 m², varav 875 m² serviceboende
Ljus BTA verksamheter: 3 135 m² inklusive lastfar

87 p-platser i garage, 3 bilpool-platser i garage
67 p-platser för livsmedelsbutik i garage
345 cykelplatser boende
80 cykelplatser livsmedelsbutik



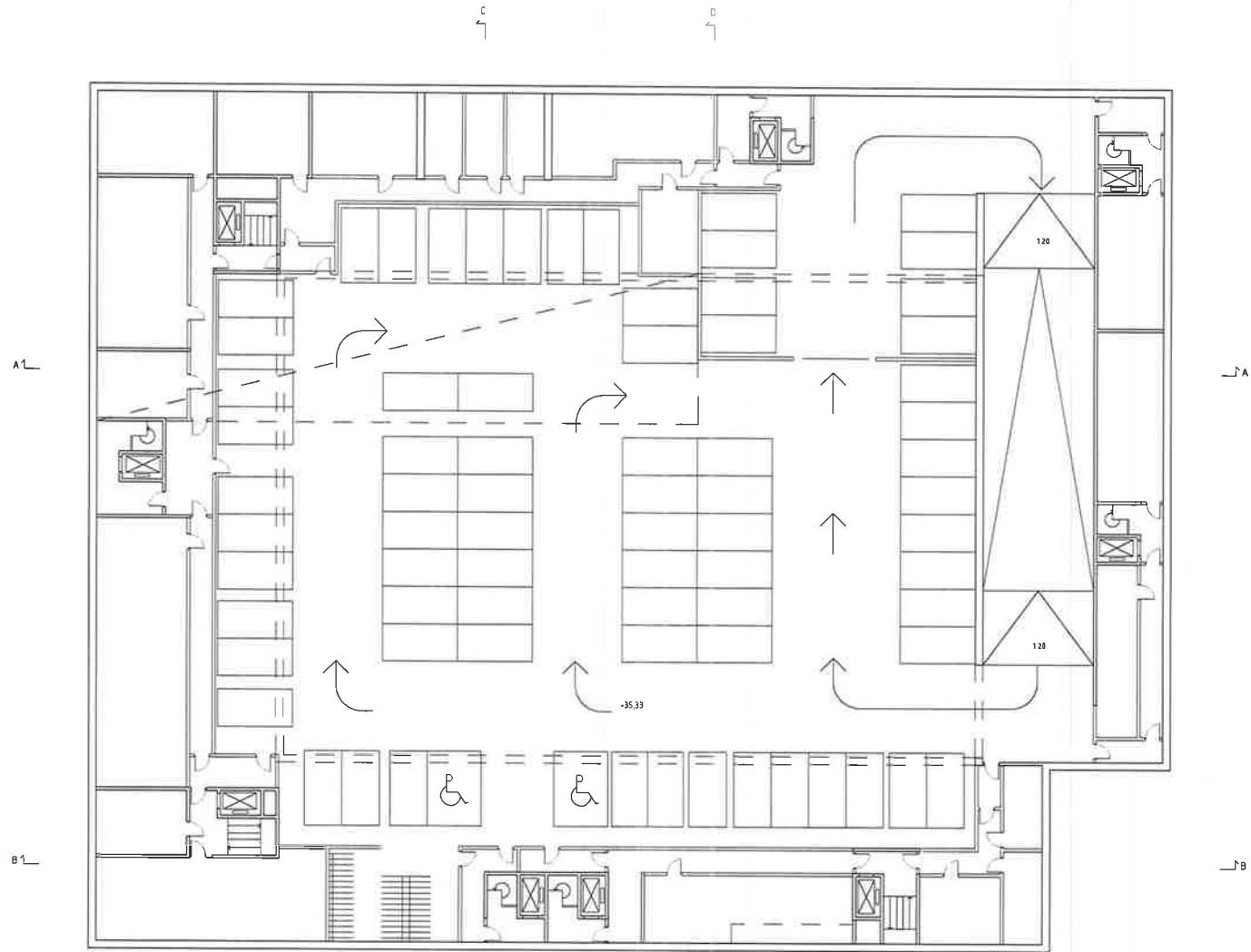
Kjellander Sjöberg



Plan -2
Boendeparkering



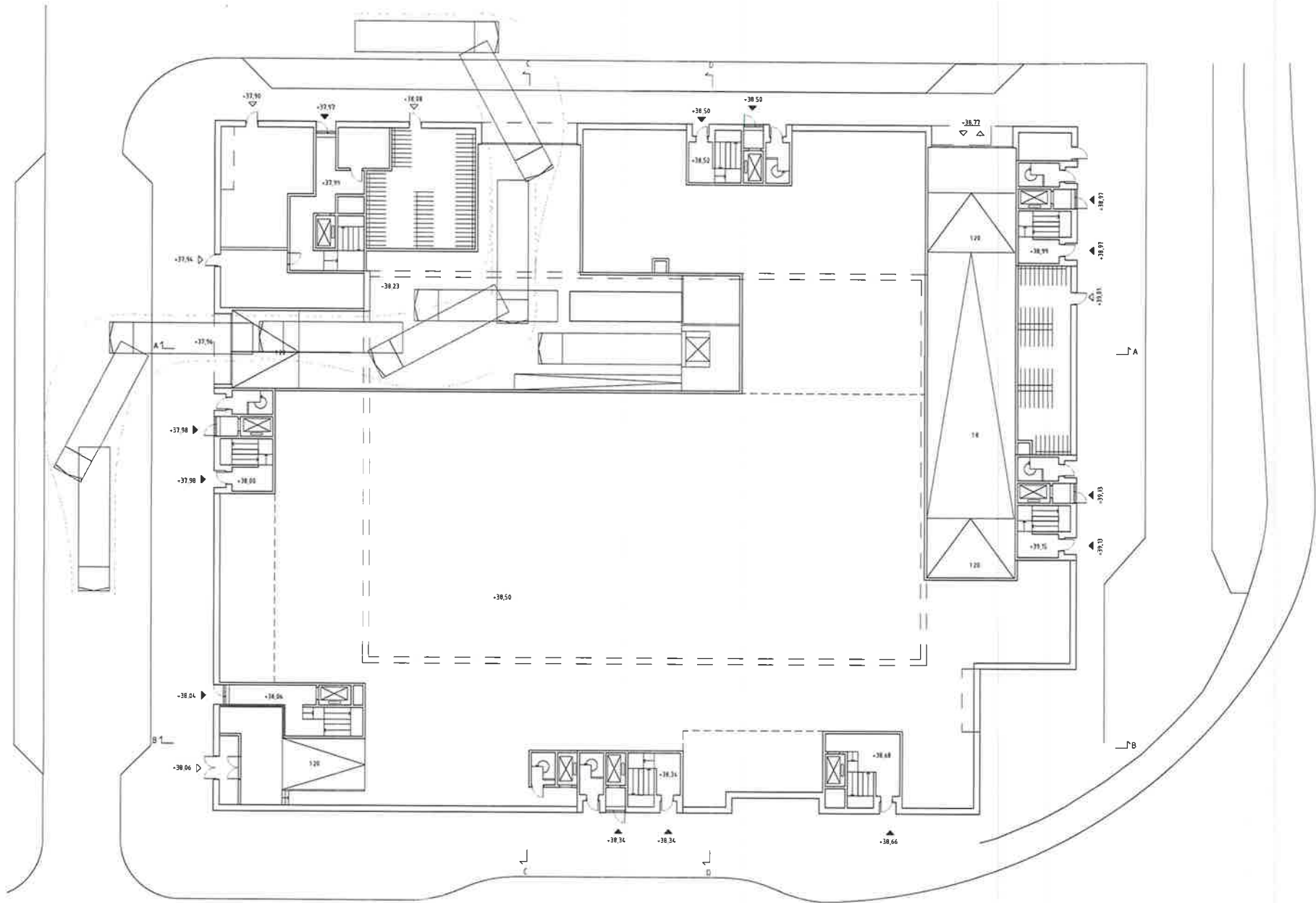
Kjellander Sjöberg



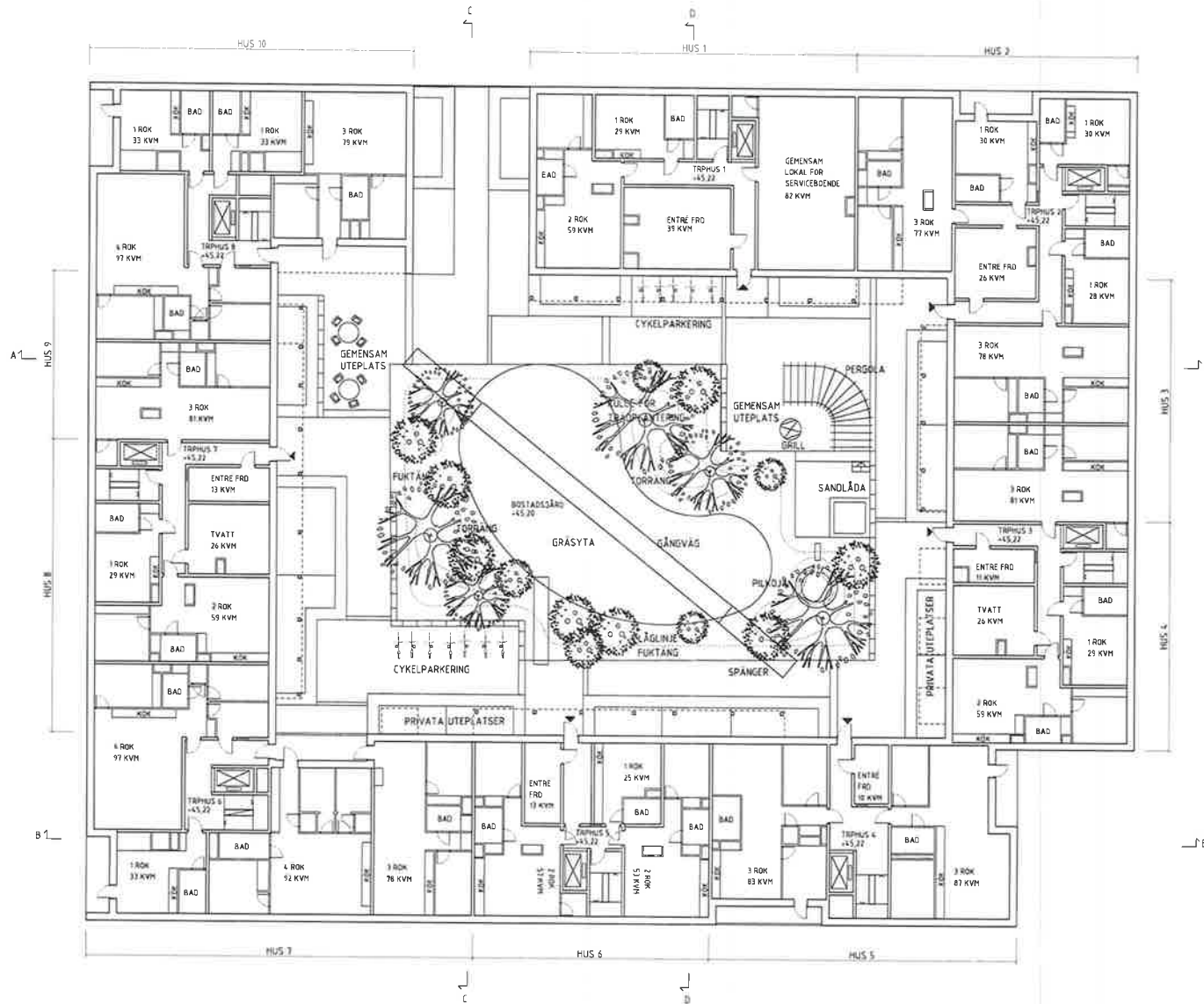
Plan -1
Parkering livsmedelsbutik och boende samt Bilpool



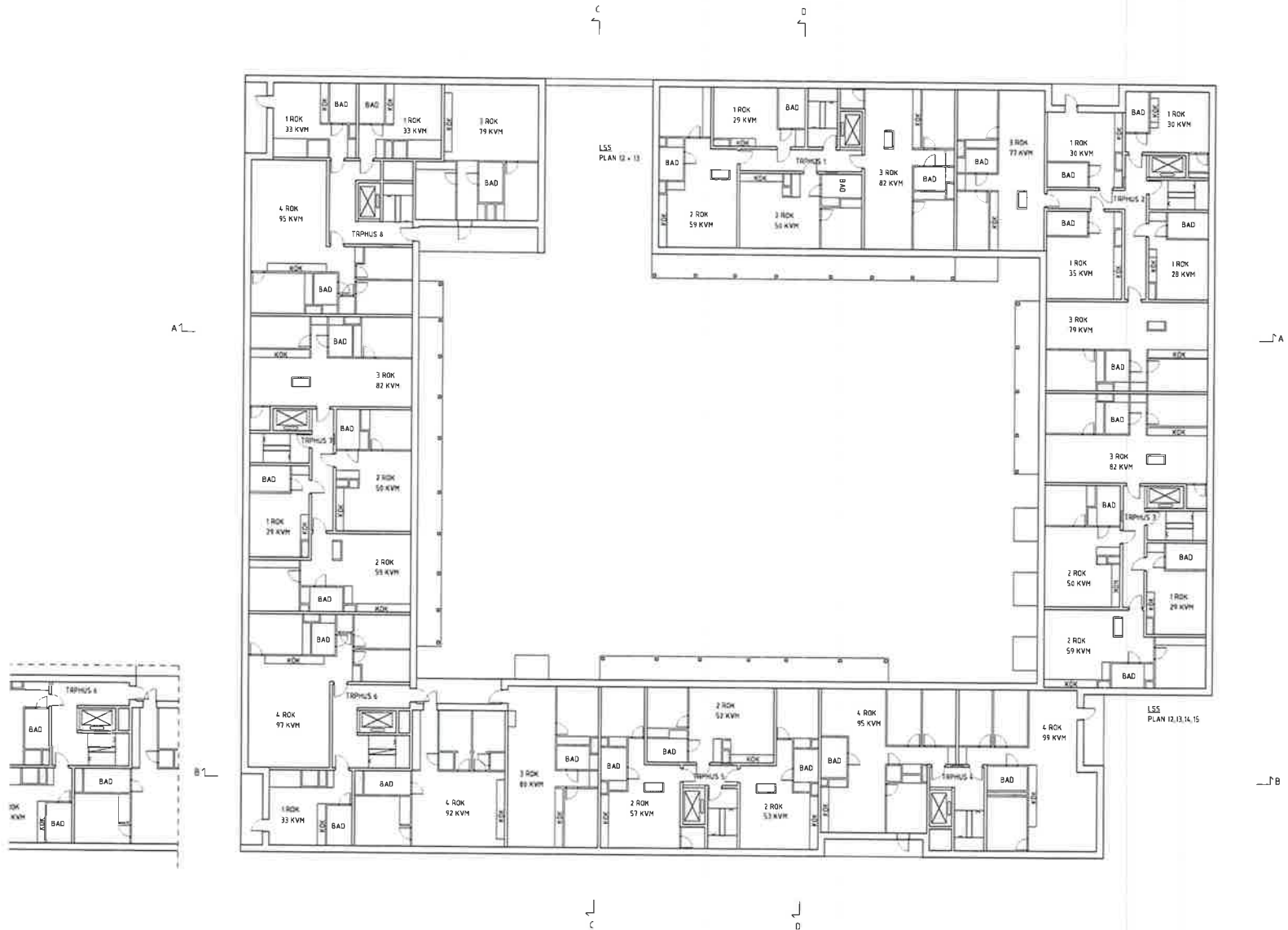
Kjellander Sjöberg



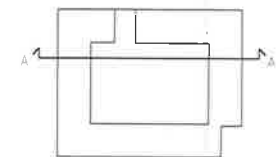
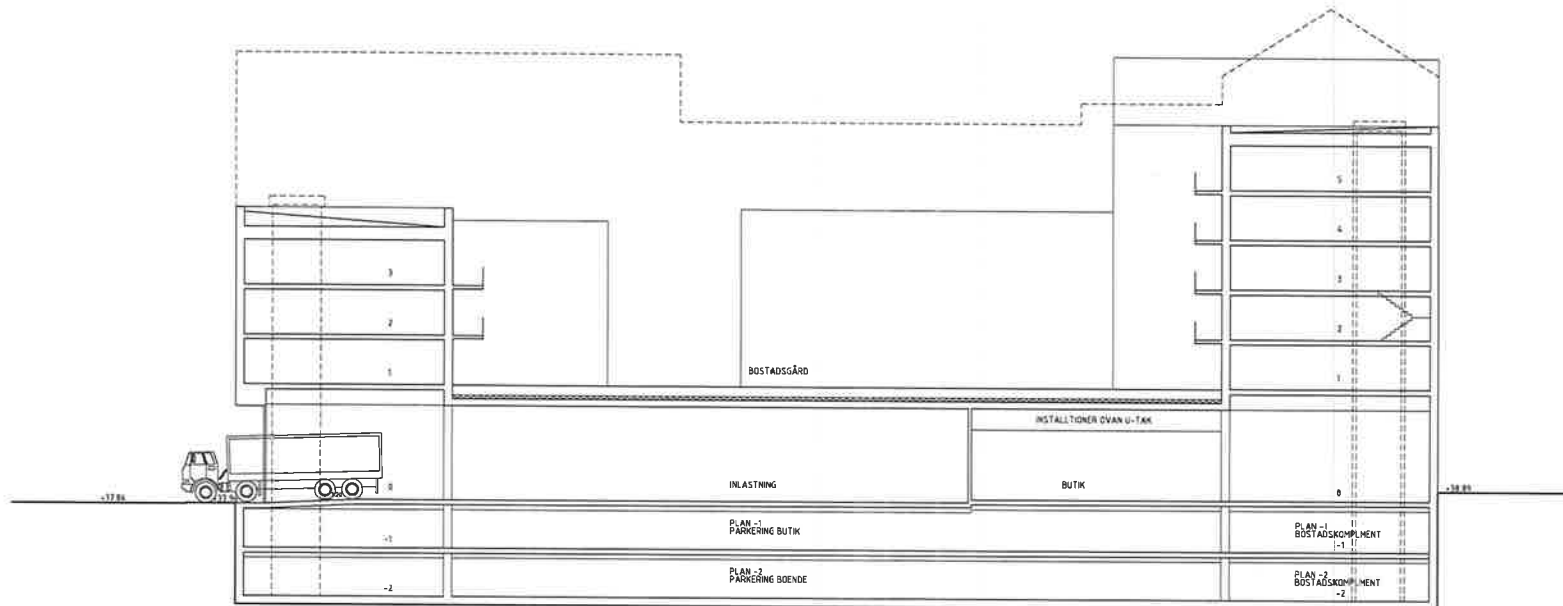
Kjellander Sjöberg



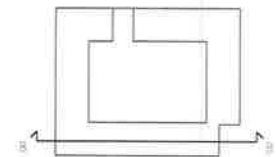
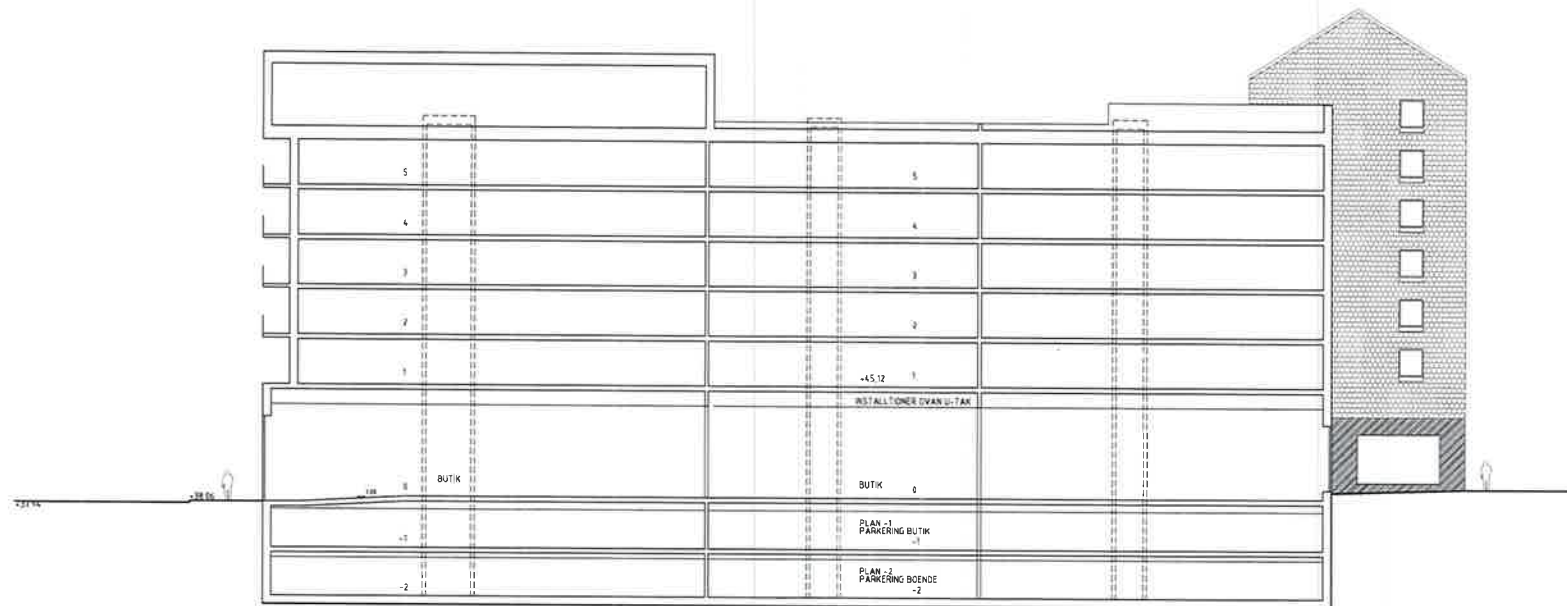
Kjellander Sjöberg



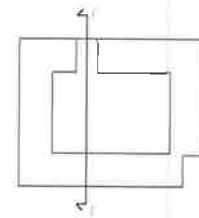
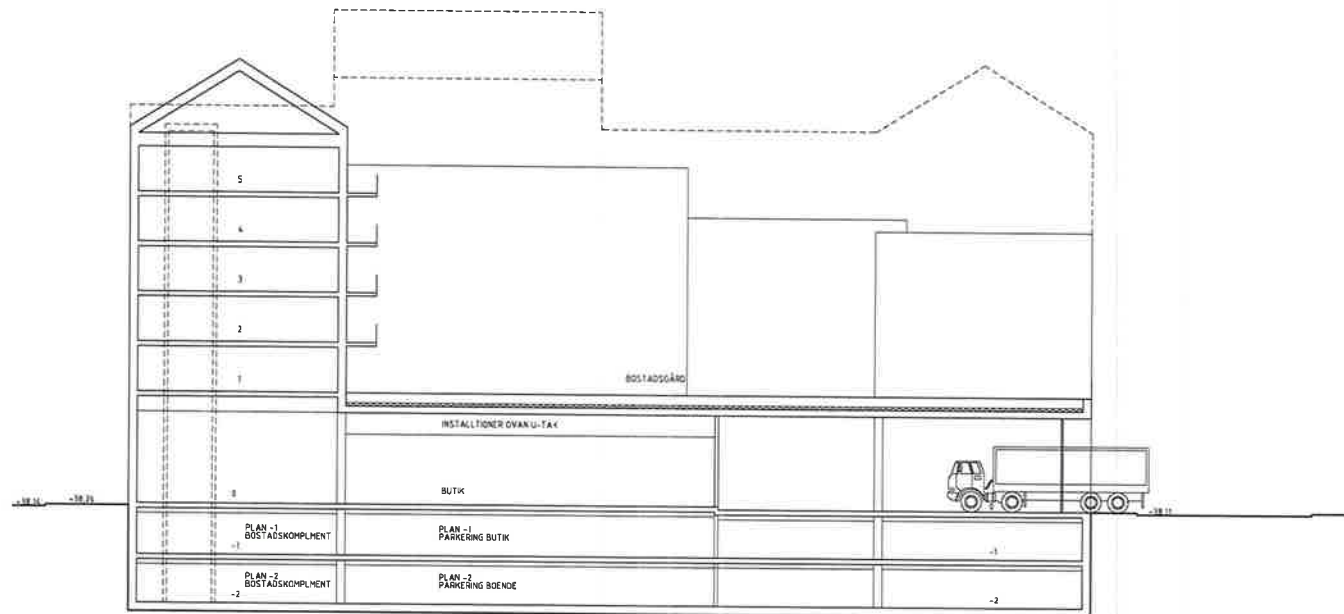
Kjellander Sjöberg



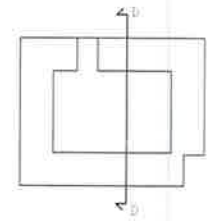
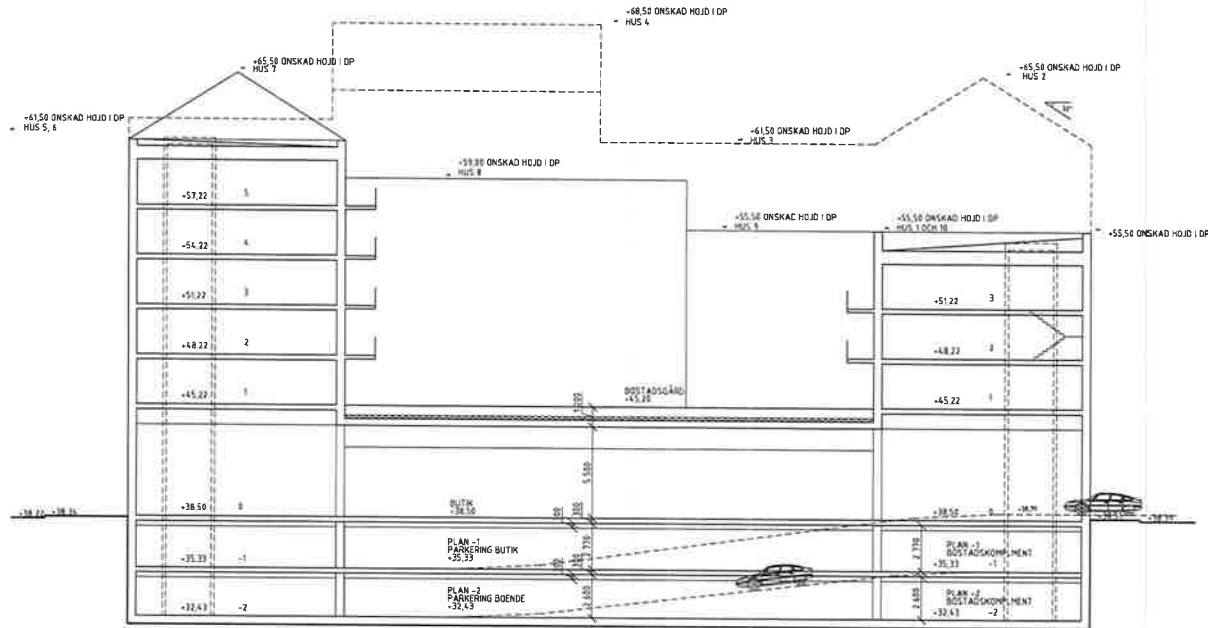
Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Fasad Väster



Fasad Söder



Kjellander Sjöberg



Fasad Öster



Fasad Norr



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Huis aan 't laar, 51N4E



Mixed-Use Building Strasbourg, Dominique Coulon & Associés



Cowan Court, Churchill College, 6a architects



Tyresö Trädgårdar, Jägnefält Milton



IBA Wilhelmsburg, Hamburg, Planpark Architekten



Strandparken, Wingårdh



Kjellander Sjöberg



Automobilfabriken, Kjellander Sjöberg



Maja Gräddnos, Annsdal, Kjellander Sjöberg



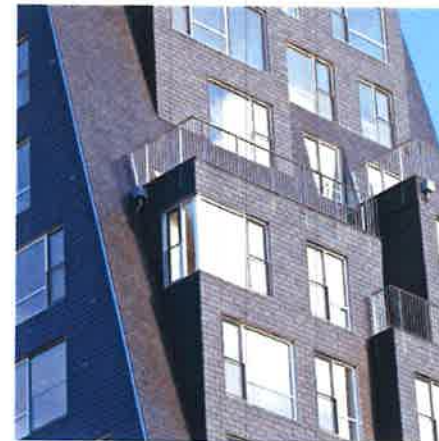
Krøyers Plads, Cobe



Axel Towers, Lundgaard Tranberg



Annedalsterrassen, Kjellander Sjöberg



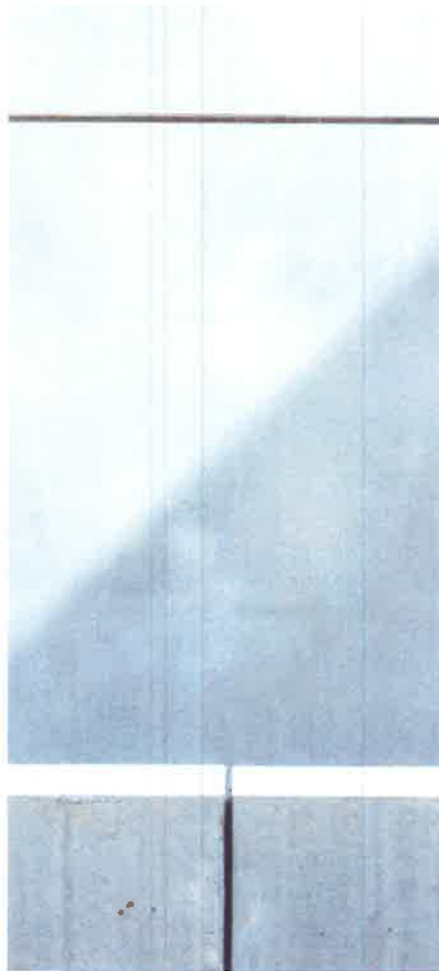
Fyrtårnet, Lundgaard Tranberg



Kjellander Sjöberg



Stora Sjöfallet, JOLIARK



Stora Sjöfallet, JOLIARK



Hammarby Gärd, Arrhov Frick



Kjellander Sjöberg



Barrier House, Crosson Clarke Carnachan Architects



West Stockbridge, Massachusetts, Reed Hilderbrand



Serpentine Gallery, London, Peter Zumthor



Kjellander Sjöberg



WeWork, San Francisco



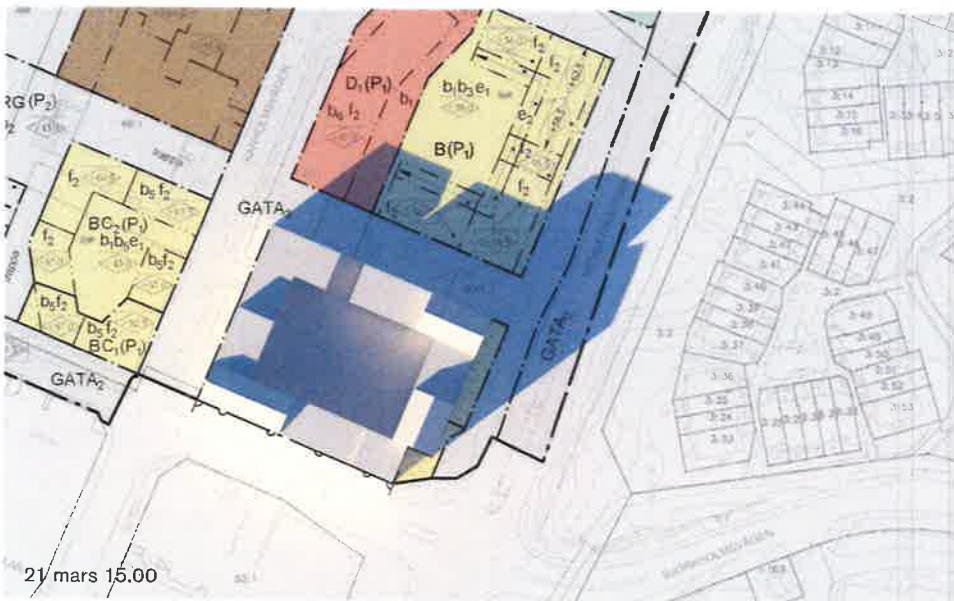
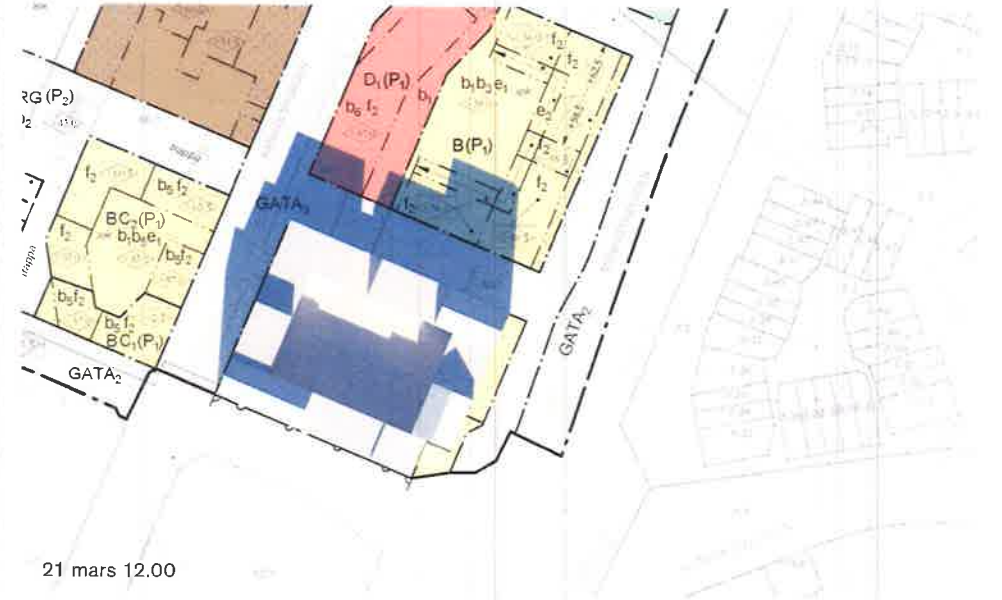
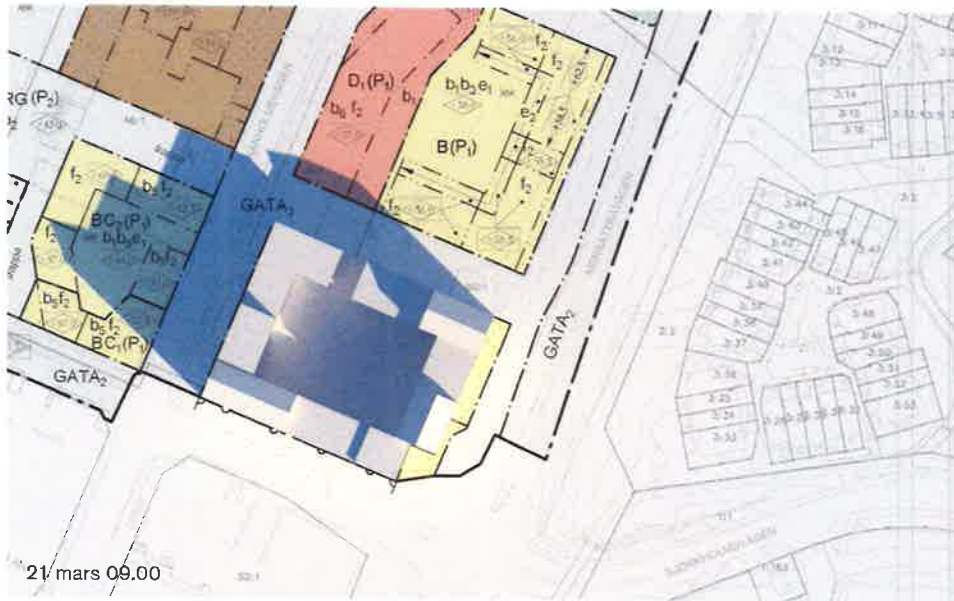
The Bicycle Stand, Long Beach



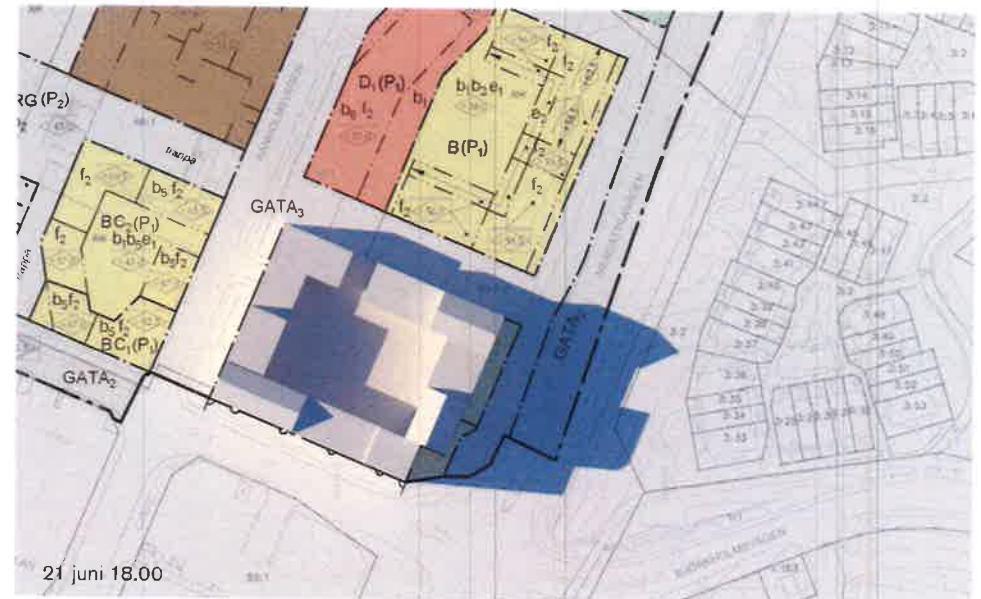
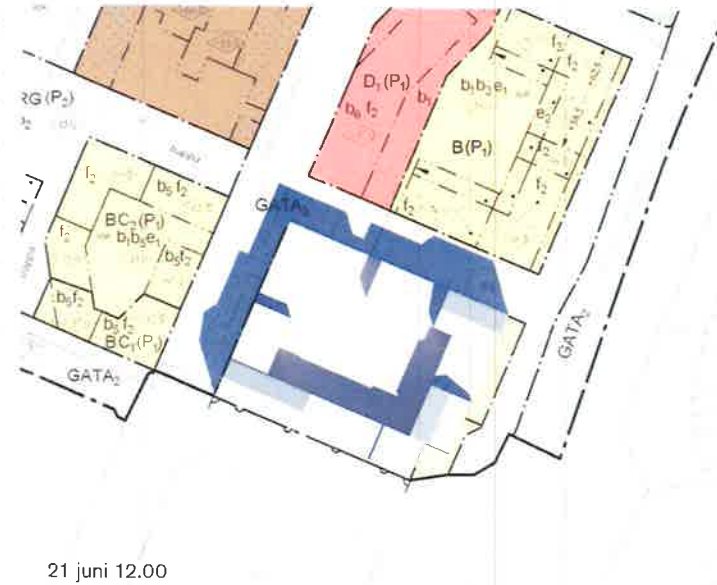
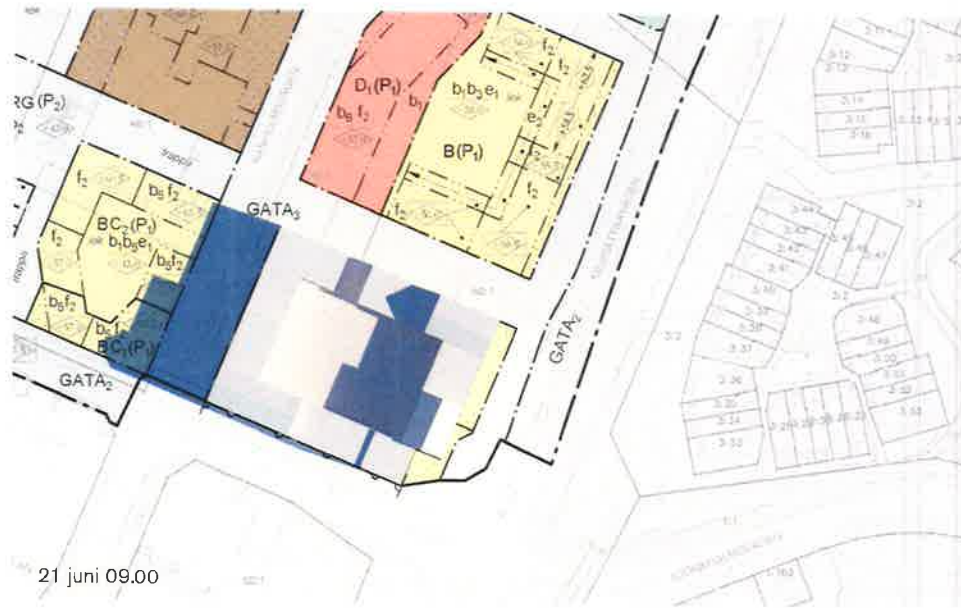
Wasbar, Antwerpen



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Kjellander Sjöberg



Gemensamma uttryck:

- Kvarter med variation genom definierade volymer
- Definierad sockelvåning
- Infärgad sockelvåning
- Variert taklandskap
- Dov färgskala, gul kulörreferens från Orminge



Kjellander Sjöberg

Parkeringsstal *med* närhet till lokala centrum eller tunnelbana

Områdetsbaserat grundtal, se separat karta

Antingen 10% rabatt för närhet till tunnelbana eller närhet till lokalt centrum, 500 m gångavstånd

30 % reduktion för små lägenheter
20% tillägg för stora

10 % tillägg för besöksparkering

10 % rabatt

25 % rabatt

Grundtal	Justering lägesbaserat P-tal	Justering lägenhetsstorlek		Justering besöksparkering		Parkeringsstal		Gröna P-tal			
		Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Medelnivå		Ambitiös nivå	
								Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er
0,8	0,72	0,504	0,864	0,5544	0,9504	0,5544	0,9504	0,49896	0,85536	0,4158	0,7128
						0	48	41	43	34	36

Totalt antal parkeringsplatser	48	84
Inklusive parkering för bilpool		86,32
		72,38

Fyll i uppgifter om ditt projekt här:

Projektnamn	Antal lgh:er	Antal små lgh:er	Antal stora lgh:er
NOC Kv.2 Sarvträsk	132	82	50
			50



Bilaga 15

Utgår



BILAGA 16

Genomförandekrav vid entreprenadarbeten, Orminge centrum

Genomförandekrav som specificeras i detta dokument berör alla entreprenörer/byggherrar som utför byggnadsarbeten inom stadsbyggnadsprojektet Samordningsområdet Orminge centrum, bilaga 1.

Detta dokument utgör del av kontraktshandling för markgenomförandeavtalet. Alla entreprenörer 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.

Skyldigheter enligt exempelvis miljöbalken finns som gäller alla verksamhetsutövare. Detta avtal undantar inte verksamhetsutövarens ansvar enligt sådana lagrum. Egenkontrollprogram enligt miljöbalken eller andra handlingar kan krävas av tillsynsmyndighet oavsett genomförandekraven.

1. KONTAKTUPPGIFTER

Ansvarig utgivare
Bastian Vreede Projektledare
Björn-Emil Jonsson, Projektledare Genomförande

2. BYGGDAMM, BORRKAX ETC

Nedsmutsning och dammspridning av gator inom byggområdet, arbeten inom kvartersmark, allmänna vägar, GC-banor och närliggande hus etc. som upplevs störande och ska minimeras. Det åligger exploatören likväl entreprenören att vidta åtgärder för att förebygga detta. Exempel på sådana åtgärder är bevattning vid dammande arbetsmoment, däckvätt och gaturengöring.

Damm från bergborring 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 punkt 3 "Haning av länsvatten". Eventuell mellanlagring av borrhax skall samlas upp och läggas på en hårdgjord yta. Lakvatten från upplag ska hanteras som länsvatten enligt punkt 3.

Exploatören/Entreprenören ombesörjer att provtagning av borrhax och analyseras samt om så erfordras transporteras till extern mottagningsanläggning med tillstånd att hantera massor med aktuell föroreningsgrad.

3. HANtering AV LÄNSVATTEN

Länshållning samt övrig vattenhantering vid byggnation ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken och respektive huvudman (Nacka vatten och avfall, Stockholm vatten och avfall eller Käppalaförbundet vilka också har anvisningar för länshållningsvatten). Det innebär att exploatören/entreprenör behöver ta fram ett förslag för lämplig vattenhantering i god tid innan arbetet startar.

Länshållningsvattnet och övrigt byggvatten kan behöva behandlas i vattenreningsanläggning med möjlighet till slam- och partikelavskiljning samt sand- och kolfilterrening innan det



BILAGA 16

släpps ut i det kommunala systemet. Även provtagning av grundvatten, massor och länshållningsvattnet kan bli aktuellt.

4. BYGGBULLER

Riktlinjer för byggbuller, Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller från byggarbetsplatser (2004:15) ska följas.

Före byggstart ska de entreprenörer/byggherrar som utför byggnadsarbeten inom stadsbyggnadsprojektet beräkna förväntade bullernivåer från byggskedet. I det fall beräkningen visar att naturvårdsverkets riktlinjer inte kommer att följas ska entreprenör/exploatören göra en plan med åtgärder för att minska påverkan på omgivningen. Sådana åtgärder kan t ex innefatta arbetstider, bullerskydd, egenkontroll, arbetssätt, evakuering.

Planen ska samrådats med exploateringsenheten och utföras innan bullrande verksamhet startar.

Under förutsättning att ovan nämnda stycken avseende buller följs får arbete som orsakar störande buller ske vardagar mellan 7:00 - 19:00. Mellan 19:00 – 21:00 på vardagar får störande arbete ske efter anmälan till Exploateringsenheten. Övriga tider kräver polismyndighetens tillstånd.

5. AVFALLSHANtering

Avfall som uppstår i samband med att entreprenörer/byggherrar utför byggnadsarbeten inom detta stadsbyggnadsprojekt ska hanteras enligt gällande lagar och regler. Avfallet ska vidare hanteras enligt de branschspecifika riktlinjerna: ” Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning”, som hålls uppdaterade av Byggindustrierna. Naturvårdsverket hänvisar till dessa riktlinjer i den nationella avfallsplanen och Sveriges program för att förebygga avfall.

Riktlinjerna syftar till att förbättra resurshanteringen inom bygg- och rivningsbranschen. De är ett verktyg för att uppfylla kraven i miljöbalkens allmänna hänsynsregler och avfallshierarkin. Riktlinjerna innehåller bland annat uppgifter om att:

- Större aktörer i ett byggprojekt bör delta i arbetet med att minska avfallets mängd och farlighet.
- Avfallet ska hanteras och sorteras enligt de bilagor som finns till riktlinjerna. Om avfallet sorteras i färre fraktioner än enligt basnivån ska detta särskilt motiveras.
- Avfallsfraktioner för deponering eller för eftersortering ska minimeras.

https://publikationer.sverigesbyggindustrier.se/Userfiles/Info/860/Resurs-och_avfallshantering_vid_byggande_och_rivning.pdf

6. UPPLYSNING OM FÖRORENINGAR

Om exploatören/entreprenören påträffar misstänkt förorening ska upplysning ske till tillsynsmyndigheten.

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



BILAGA 16

schaktbotten kontaktas Exploateringsenheten samt tillsynsmyndigheten på kommunen för eventuellt 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. Smutsiga skor och kläder lämnas utanför kontor och personalbodar där måltider intas. Rökning och snusning samt förtäring ökar risken för exponering och ska undvikas helt inom förorenade ytor.

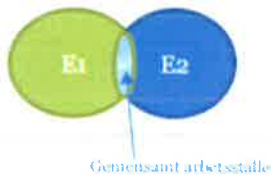
8. BYGGARBETSMILJÖ OCH GEMENSAMT ARBETSSTÄLLE

Exploatören ska tillhandahålla Exploateringsenheten en uppdaterad larmlista.

Exploatören ska delta på av kommunen påkallade samrådsmöten avseende arbetsmiljö vid genomförandet. Respektive part svarar för sina kostnader.

I de fall arbete kommer att ske på gemensamt arbetsställe ska projektledarna komma överens om hur arbetsmiljöarbetet ska samordnas. (Gemensamt arbetsställe - ett arbetsställe där två eller flera arbetsgivare samtidigt är verksamma).

I nedan angivna exemplen för gemensamt arbetsställe kan entreprenören (E1/E2) utgöras av exploatör-exploatör eller exploatör-kommunal entreprenör.



Område där två entreprenörers arbeten påverkar varandra:

Projektledarna för E1 och E2 ansvarar för att samråda med varandra. Samrådet ska tydliggöra vem som ska vara BAS-U för det gemensamma arbetsstället. Utsedd BAS-U: arbetsmiljöplan gäller för det gemensamma arbetsstället. Överenskommelsen ska dokumenteras i respektive entreprenörs arbetsmiljöplan.



I det fall området för två entreprenörers arbeten endast berör varandra:

E1 och E2 ansvarar för att samråda med varandra. Samrådet ska tydliggöra hur arbetsmiljöarbetet ska samordnas mellan BAS-U. Överenskommelsen ska dokumenteras i respektive entreprenörs arbetsmiljöplan.

9. ARBETEN INOM OCH UTANFÖR DETALJPLAN

9.1 Husbyggnation

Lyft och transporter av stom- och formelement över grannfastigheter kan bli nödvändiga. Den egna produktionen ska planeras så att sådana intrång på grannfastigheter minimeras och intrång ska ske efter överenskommelse. För fasadarbeten i fastighetsgräns kan det bli nödvändigt att ställningar och bygghissar behöver placeras utanför den egna fastigheten. Tillstånd för sådan uppställning ska inhämtas.

☆

BILAGA 16

9.2 Byggbelysning

Byggbelysning ska anordnas så att de ej stör boenden i angränsande bostadsbebyggelse.

9.4 Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter på fasader och andra ytor inom Exploateringsområdet och Exploatörens arbetsområde inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Sker inte detta äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

Kommenterad [SNA1]: Arbetsdagar, röda dagar och helger undantas.

10 TILLGÄNGLIGHET

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

10.1 Allmänna gator

Allmänna gator byggs ut etappvis med varierande färdigställandegrad i enlighet med omfattnings- och utförandebeskrivning. Alla belagda ytor är reserverade för allmän trafik och byggtrafik, med för allmänna vägnätet tillåtna axel- och fordonslast.

10.2 Gång- och cykelvägar

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

10.3 Parkmark

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

10.4 Parkering

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

10.5 Inflyttning

Inflyttning sker successivt i området och i samråd med entreprenörer och Exploateringsenheten. Senast 6 månader efter erhållet bygglov måste exploatören meddela inflyttningsdatum för olika etapper inom kvarteret. Exploatören/Entreprenören är skyldig att samordna sina arbeten för att på så sätt optimera en successiv inflyttning och skalskydd för att skydda tredje man.

11. Tillstånd och myndighetskontakter/anmälningar

Exploatören/Entreprenören ska försäkra sig om att vederbörliga anmälningar är inlämnade i rätt tid samt att erforderliga tillstånd är gällande och att dispenser/beslut enligt anmälan är medgivna innan aktuella arbeten påbörjas.

Exploatören/Entreprenören ombesörjer och ansvarar för tillstånd som krävs för entreprenadens genomförande, exempelvis bygglov för uppställning av bodar, anmälan av kross, efterbehandling av förorenad mark, schakt och öppningstillstånd, polistillstånd enligt lokala ordningsföreskrifter etc.



BILAGA 16

Vid sprängning ansöker exploatören/entreprenören om eventuella tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter.

12. Kemiska produkter, varor och material

12.1 Innehåll av farliga ämnen

Exploatören/Entreprenören ska säkerställa att alla kemiska produkter som används i entreprenaden respektive alla inbyggda material och varor är fria från ämnen som är klassificerade som skadliga för människors hälsa och/eller miljön.

I de fall det inte är möjligt att välja kemiska produkter, material och varor som är fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen ska produktvalsprincipen tillämpas för att hitta det miljömässigt bästa alternativet. Sådana kemiska produkter, material och varor får endast användas efter exploateringsenhetens godkännande.

Material och varor för vilka det saknas tillgänglig information om ingående ämnen får endast användas efter exploateringsenhetens godkännande.

12.2 Dokumentation av kemiska produkter, varor och material

Exploatören/Entreprenören ska hålla en förteckning över de kemiska produkter som används och de material och varor som byggs in. Förteckningen ska lämnas till beställaren på begäran och ska ingå i projektets slutdokumentation.

Exploatören/Entreprenören ska på begäran kunna redovisa byggvarudeklarationer för använda varor och material samt säkerhetsdatablad för använda kemikalier samt upprättade avvikelserapporter.

Användning av kemiska injekterings- /tätningemedel ska beskrivas i entreprenörens miljöplan.

12.3 Förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, mm

Exploatören/Entreprenören ska hålla en aktuell förteckning över samtliga produkter på arbetsplatsen som är märkta med faropiktogram. Förteckningen ska innehålla produktnamn, leverantör, förvaringsställe och faropiktogram. Förteckningen ska uppvisas på förfrågan. Exploatören/Entreprenören ska lämna säkerhetsdatablad för dessa produkter på anvisat ställe för lätt åtkomlighet vid incidenter och arbetsmiljöolycka.

Skyddsåtgärder ska vidtas så att mark och vatten inte förorenas vid förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, olja, farligt avfall eller dylikt. Cisterner ska vara dubbelmantlade och skyddade från påkörning. Kemiska produkter och farligt avfall ska förvaras så att obehöriga inte kommer åt dem.

Service- och tankningsställen för arbetsmaskiner och arbetsfordon ska säkras med avseende på spill till mark.

Beredskap för att ta hand om spill och olyckshändelser ska finnas på arbetsstället samt i fordon och arbetsmaskiner.

Trafikföringsprinciper under byggtid

Innehåll

Trafikföringsprinciper under byggtid	1
Information till projektörer, entreprenörer, byggherrar och exploatörer i Orminge	1
Målpunktskartläggning.....	2
Trafikmängder i Orminge	4
Generella Principer	5
Exploatering och nyttjande av allmänplatsmark.....	12
Provisorisk bussterminal	12
Kommunikation	12

Information till projektörer, entreprenörer, byggherrar och exploatörer i Orminge

I Nacka kommun ska trafiksystemet vara framkomligt, trafiksäkert och tryggt för alla trafikslag. Prioritet ska ges till gång-, cykel och kollektivtrafik. Med god framkomlighet menas att resan ska vara förutsägbar och pålitlig, och att restidsvariationen för olika tillfällen är liten. Under tiden som byggnationer pågår i Orminge kommer det att vara en utmaning att tillhandahålla en god framkomlighet för alla trafikslag samtidigt.

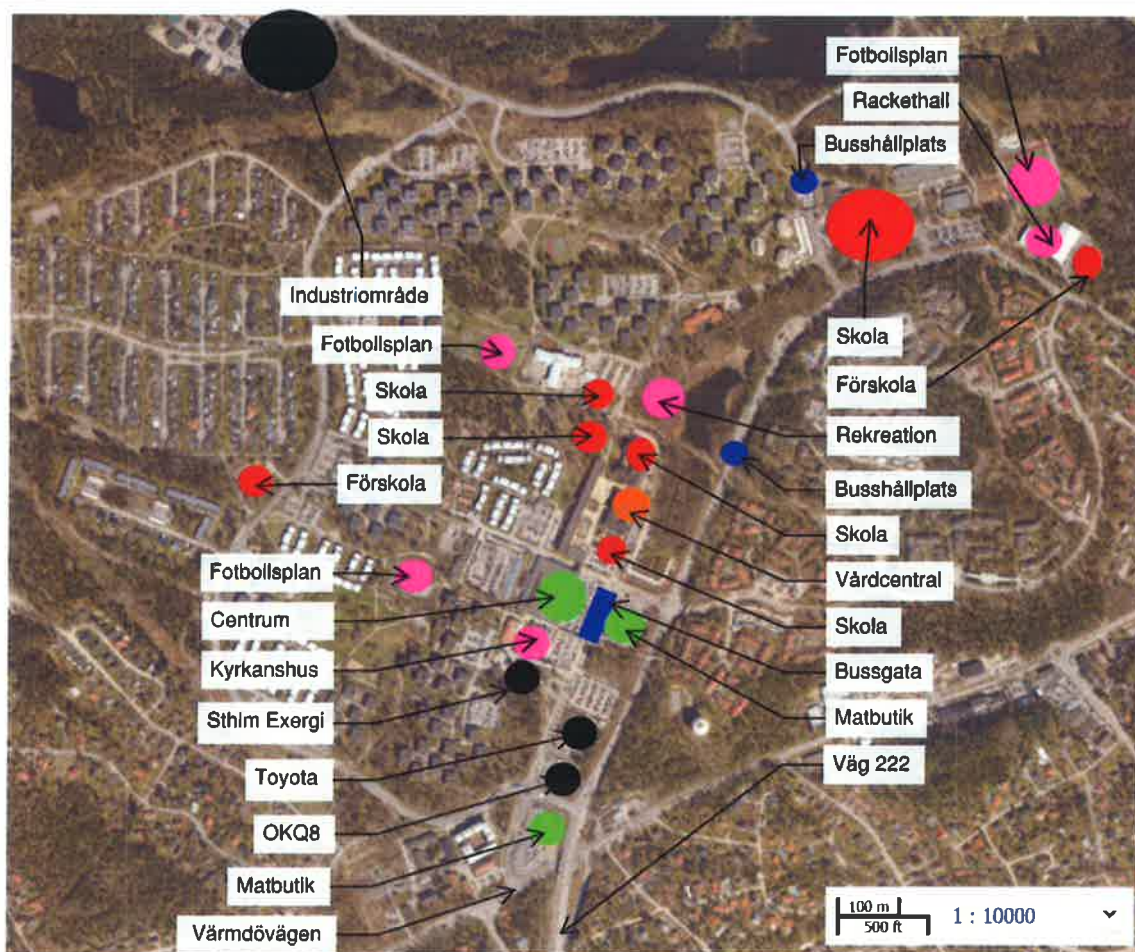
Detta PM med principer för trafik under byggtid ska fungera som stödjande riktlinjer för projektledare och övriga berörda i de byggprojekt som har påverkan på framkomligheten i Nackas trafiksystem. Målet är också en effektivare och smidigare handläggning av trafikplaneringsplaner

Riktlinjerna visar hur trafikslagets framkomlighet och säkerhet upprätthålls och hur gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Underlaget ska också ligga till grund för kommunikation med Trafikförvaltningen och kollektivtrafikoperatörer, samt information

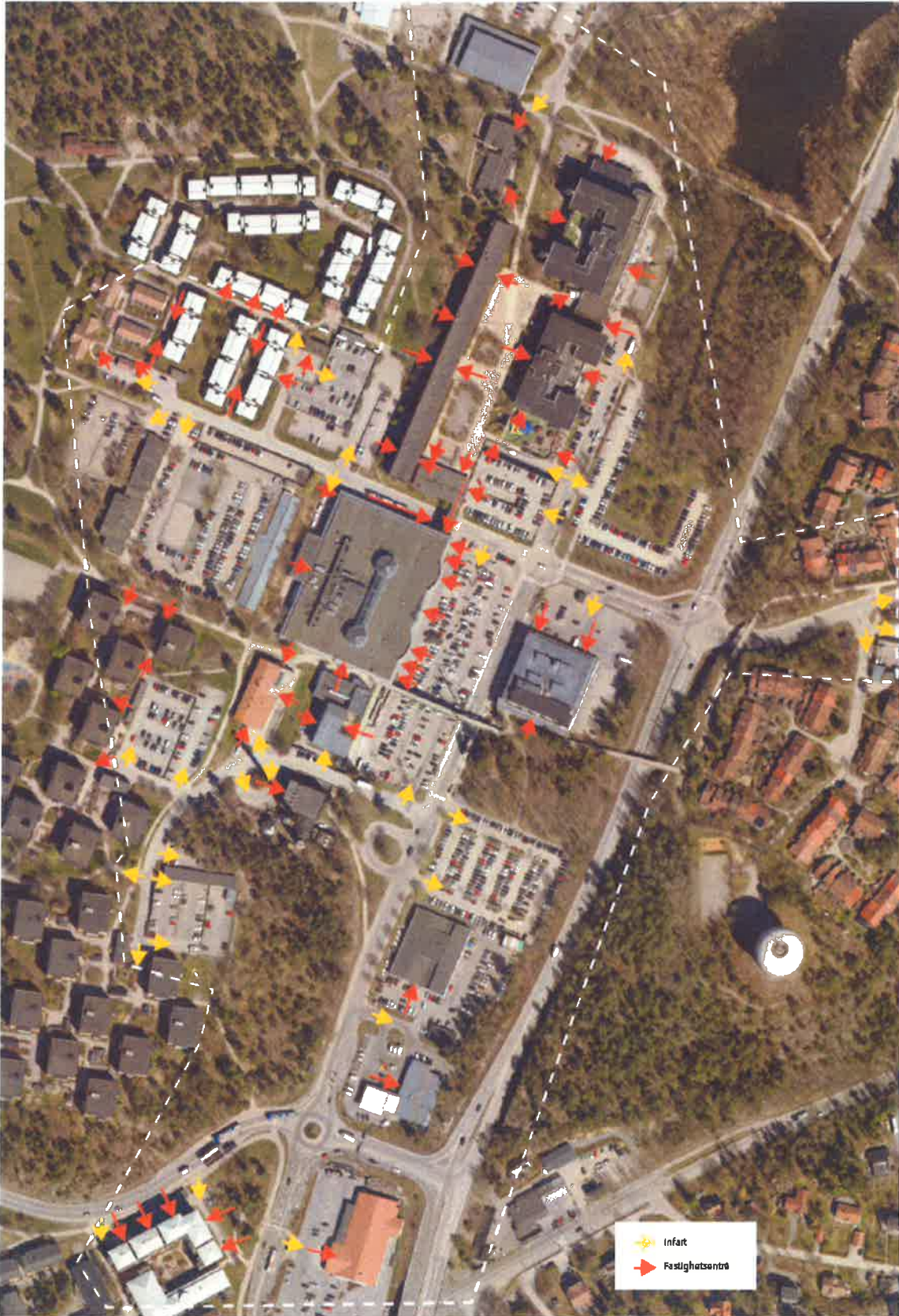
till medborgare och trafikanter. Slutlig projekterad lösning och konstruktions redovisas ej, endast provisorier i den mån de behövs. För slutlig vägutformning och väguppbyggnad hänvisas istället till Nacka Teknisk handbok.

Målpunktskartläggning

I bilden nedan visas övergripande större målpunkter för Orminge Centrum och dess direkta närhet.



Översiktliga målpunkter inom centrum och omnejd.



Översiktlig vy över infarter och fastighetsentréer.

Trafikmängder i Orminge

Nedan redovisas uppmätta trafikmängder för Orminge. Uppgifterna är hämtade från Trafikia och finns tillgängliga via <http://vtr.trafikia.se>



	Väg/Gata:	Skyltad hastighet:	VaDT totaltrafik:	VaDT lastbil:	MH total:	MH lastbil:	85 percentil:
Punkt 1	Hasseluddsvägen	60	9604 st.	1537 st.	37,9 km/h	36,7 km/h	46 km/h
Punkt 2	Hasseluddsvägen	60	9604 st.	1537 st.	37,9 km/h	36,7 km/h	46 km/h
Punkt 3	Mensättravägen 44	50	6099 st.	545 st.	35,9 km/h	36,2 km/h	46 km/h
Punkt 4	Mensättravägen	50	13019 st.	1872 st.	49,9 km/h	49,4 km/h	57 km/h
Punkt 5	Björkholmsvägen 46	40	1181 st.	218 st.	35,0 km/h	32,3 km/h	42 km/h
Punkt 6	Edövägen 1	40	8240 st.	1878 st.	25,9 km/h	23,7 km/h	34 km/h
Punkt 7	Mensättravägen	50	8257 st.	942 st.	57,7 km/h	57,9 km/h	66 km/h
Punkt 8	Kanholmsvägen 12	40	7181 st.	1030 st.	38,9 km/h	38,6 km/h	46 km/h
Punkt 9	Ormingeringen västerut	50	4841 st.	485 st.	31,8 km/h	31,0 km/h	36 km/h
Punkt 10	Ormingeringen österut	50	7896 st.	816 st.	32,3 km/h	31,2 km/h	37 km/h
Punkt 11	Ormingeringen 2, 132 33 Saltsjö-boo, Sverige	50	4709 st.	675 st.	43,3 km/h	40,5 km/h	50 km/h
Punkt 12	Ormingeringen 49	50	4215 st.	776 st.	51,3 km/h	50,1 km/h	60 km/h

Generella Principer

Fotgängare – Led igenom

Fotgängare ska prioriteras under byggtid och det ska fortsatt vara attraktivt, tryggt och säkert att gå. I närhet av skola, längs skolväg, parker och lekplatser ska utformningen anpassas efter barns särskilda behov. Omledningar ska vara tillgänglighetsanpassade, särskilt i anslutning till kollektivtrafikhållplatser. Asfalt som beläggning är att föredra ur ett drifts- och tillgänglighetsperspektiv, men även stenmjöl eller småkrossad sten/grus kan fungera. Vid omledningar förbi tätt trafikerade platser är det viktigt att bredder medger att rullstolar, rullator, dubbelbarnvagnar, personer med packning o.s.v. kan färdas utan hinder. Även plats för ”omkörning” är att föredra på tätt trafikerade gångstråk.

Särskilda bedömningar kan komma att göras i de fall en sträcka har särskilt komplicerade förutsättningar eller har höga gångflöden, vilket kan utgöra grund för särskilda krav.

Tillfälliga och längre omledningar ska utformas enligt följande:

	Standard på kortare omledning (≤ 8 månader)	Standard på längre omledning (≥ 8 månader)
Krav för omledning	Bredd: minst 1,5 m. Beläggning: asfalt, grus eller sten med storlek 0-16 alt. stenmjöl. Korta avstånd mellan målpunkter, gena stråk. God sikt. Trygg och säker miljö med god belysning och tydlig vägvisning. Minimera antalet korsningspunkter. Tydliga kopplingar till kollektivtrafikhållplatser. Särskild omsorg ska visas nära skolor och förskolor.	Minst samma kvaliteter som tillfällig omledning (≤ 8 månader) alternativt som befintlig gångväg (om högre standard).

Cyklister – led igenom

Cyklister ska prioriteras under byggtid. Det ska vara enkelt, snabbt och säkert att cykla och den genaste vägen mellan målpunkter ska eftersträvas. Särskild vikt ska läggas vid anslutning till korsningspunkter och kollektivtrafikhållplatser. De tillfälliga cykelvägarna ska på ett trafiksäkert och orienterbart sätt ansluta till befintlig infrastruktur och i närhet av skola eller längs skolväg ska utformningen anpassas efter barns särskilda behov. Det gäller även i närheten av parker och lekplatser.

Särskilda bedömningar kan komma att göras i de fall en sträcka har höga cykelflöden, vilket kan utgöra grund för särskilda krav. Sådana krav kan t.ex. gälla bredd och beläggning.

Tillfälliga och längre omledningar ska utformas enligt följande:

	Standard på kortare omledning (≤ 8 månader)	Standard på längre omledning (≥ 8 månader)
Krav för omledning	<p>Bredd: minst 2 meter på dubbelriktade sträckor och 1,25 meter på enkelriktade sträckor.</p> <p>Beläggning: asfalt, men i undantagsfall grus eller sten av storlek 0-16 alternativt stenmjöl.</p> <p>God sikt.</p> <p>Trygg och säker miljö med god belysning och tydlig vägvisning/skyltning.</p> <p>God genhet (inga onödiga omvägar).</p> <p>Minimera antalet korsningspunkter.</p> <p>Tydliga kopplingar till kollektivtrafikhållplatser, samt ersättning av parkeringsplatser i de fall sådana tas bort inom byggområdet.</p>	<p>Minst samma kvaliteter som kortare omledning (≤ 8 månader) alternativt som befintlig cykelväg (om högre standard).</p>

Kollektivtrafik – led igenom

Under byggtiden är det extra viktigt att kollektivtrafiken är attraktiv och välfungerande med tillgängliga, trafiksäkra och framkomliga lösningar. Tillfälliga förändringar såsom flytt av hållplats eller andra linjedragningar ska dessutom upplevas så permanenta som möjligt av resenärerna, allt för att bibehålla ett hållbart resande.

Standard under byggskede	
Krav för omledning av buss samt flytt av hållplatser m.m.	<p>Samråd ska ske med trafikförvaltningens trafikavdelning och kollektivtrafikoperatörer (områdesansvarig Keolis, keolisbvs@keolis.se) senast 6 månader innan åtgärd som berör flytt av hållplats, uppställningsplats, tidsreglerings hållplats eller omläggning eller begränsning av trafik. Mer info på http://www.sll.se/verksamhet/kollektivtrafik/kollektivtrafiken-vaxer-med-stockholm/Externa-aktorer-och-exploatorer/ Mindre åtgärder som t.ex. berör hållplatsutrustning, flytt av hållplats med några meter eller smärre förändring i trafiksignaler kan hanteras snabbare.</p> <p>TA-planer som berör kollektivtrafik ska samrådats med trafikutövarna.</p> <p>Kortare omläggningar ska förläggas till sommartidtabellen (midsommarafton t.o.m. söndagen 8 ½ vecka senare).</p>



	Långvariga omläggningar bör förläggas till huvudtidtabellsskiftet i mitten av december (2018-12-09, 2019-12-15, 2020-12-13, 2021-12-12, 2022-12-11), i andra hand till start- eller slutdatum för sommartidtabellen enligt ovan.
	Provisoriska busshållplatser ska hålla likvärdig standard och bör placeras så nära de nuvarande hållplatslägena som möjligt, men som mest på 100 m längre gångavstånd för majoriteten av de resande. Nya lägen måste även fungera med avseende på gång- och cykelanslutningar.
	Om annan hållplatstyp väljs än den som finns på plats, ska samråd alltid ske med trafikförvaltningen och trafikutövaren.
	Restider för stombussar under hela dygnet ska inte förändras, detsamma gäller för all kollektivtrafik under rusningstid. Dialog ska föras med Trafikförvaltningen och trafikoperatören.

Näringslivets transporter – led igenom, led om

För att skapa goda förutsättningar även under byggtid, måste näringslivets transporter med gods- och leveranstrafik prioriteras och smidigt kunna komma fram till sin destination. Trafikföringsprinciper som tas fram här avser leveranser av varor och tjänster såsom distributionstransporter, transporter för avfallshantering, specialtransporter samt annan yrkes- och nyttotrafik såsom post- och budbilar och hantverkarfordon. Taxi omfattas inte, inte heller hanteringen av de trafikpåverkande projektens egna byggtransporter. Leveranser till specifika adresser måste komma fram och ledas igenom, medan långväga transporter genom Nacka kan ledas om. Omledningar eller genomledningar ska anpassas till närliggande verksamheter, t.ex. med möjlighet för större lastbilar att komma fram. Utformning ska följa kommunens riktlinjer i Teknisk handbok.

Följande trafikföringsprinciper ska beaktas vid godstransporters och leveranstrafikens omledning:

Standard under byggskede	
Krav för omledning	Säkerställ bärighet för de gods- och leveranstransporter som måste fram till specifika målpunkter.
	Följ säkerhetskrav för farligt gods på rekommenderade primära och sekundära vägar, se karta.
	Upprätthåll framkomlighet och tillgänglighet på det funktionella prioriterade vägnätet för godstransporter, de statliga vägarna 222 och 75.



Rekommenderade vägar för farligt gods

Utryckningsfordon – snabbaste vägen

Utryckningsfordon ska alltid, vid alla tillfällen och oavsett tid på dygnet, ges prioritet. I de fall det är snabbaste vägen ska dessa transporter ledas igenom en ombyggnad. In- och utfarter till Boo Vårdcentral, o.s.v. ska alltid lämnas full tillgänglighet och framkomlig. Trafik Stockholm övervakar och leder om trafik i de fall att en större olycka sker.

Standard under byggskede

Krav för omledning

In- och utfart till Boo Vårdcentral, ska alltid lämnas full tillgänglighet och framkomlighet.

Säkerställ möjlighet till tillfällig passage förbi/genom arbetsområdet med fribredd på minst 3,5 meter.

Övrig trafik – led om

Med övrig trafik avses vanliga persontransporter i bil och på motorcykel. Det kan t.ex. gälla besökare till handelsplats, pendlare och boende i Orminge Centrum. Målet i Nacka är att skapa attraktiva livsmiljöer och där ska framkomlighet och tillgänglighet säkerställas för hållbara transporter. Därför kan inte prioritet ges till personbilstransporter med bil, utan dessa får ledas om under byggtid. Målet är att de som ändå måste fram till en viss plats på en viss tid ska kunna resa med den prioriterade kollektivtrafiken eller om möjligt gå eller cykla. I de fall det skapar större framkomlighetsproblem i systemet att leda om jämfört med att leda igenom behöver undantag göras. Detta bedöms genom trafik- och scenarioanalyser och är även beroende av om lämpligt omledningsvägnät finns att tillgå.

Färdtjänstresor eller assistanstransporter ska om möjligt undvika rusningstid, men ska ha full tillgänglighet till start- och målpunkter.

Drift och underhåll

Trots om- och genomledningar under byggtiden, måste drift och underhåll fortsatt fungera. I övrigt gäller allmänna bestämmelser där väghållaren, d.v.s. den som utför arbetet och har ansökt om TA-plan, är ansvarig för driften. Detta gäller också om oavsiktlig skada sker, t.ex. på kantsten som då behöver repareras eller ersättas.

Framkomligheten vintertid måste också säkerställas för busstrafiken. Även här gäller allmänna bestämmelser enligt ovan. Dialog måste föras med snöentreprenör och parkförvaltning avseende snöröjning och tömning av papperskorgar etc.

Standard under byggskede	
Krav för drift och underhåll på omlredda regionala och huvudcykelstråk samt vägar med busstrafik	Minst samma drift- och underhållsnivå som befintligt vägnät.
Krav för drift och underhåll på omlredda övriga cykelvägar	Minimikrav enligt gällande regelverk.

Riktlinjer för arbete på väg

Exakt hur trafiken ska ledas om eller igenom vid ett vägarbete regleras i en trafikordningsplan, TA-plan. Den innehåller fakta om ett vägarbete och hur det ska märkas ut, samt hur de som arbetar på platsen ska skyddas.

Särskild omsorg ska ägnas de oskyddade trafikanterna och hänsyn ska tas till de kringboende. Säkerheten för dem som arbetar på vägen uppnås endast om trafikanterna följer anvisningarna vid vägarbetet och grundreglerna i trafikförordningen. Därför är det viktigt att vägmärken och anvisningar som varning och skydd är tydliga och korrekt placerade. För att sätta ut, underhålla och ta bort vägmärken och skyddsanordningar vid vägarbeten krävs tillstånd av väghållaren vilka kan vara kommunen, staten genom Trafikverket eller en enskild väghållare. Alla TA-planer ska föregås av en riskbedömning.

Förutom de allmänna kraven för en godkänd TA-plan, har Nacka kommun några särskilda krav. För bredder och beläggning på omledningar av gång- och cykelvägar framgår detta i rubrikerna ovan. Övriga krav är:

- **Framkomlighet:** Ska säkerställas genom uppvisad trafikutredning (t.ex. APD-plan) med trafikföringsprinciperna som grund. Vid behov även trafikanalys.
- **Schaktsträcka i väg med 1 + 1 körfält:** Max 50 meter vid god sikt och på raksträcka om där endast ett körfält återstår och där fordon ej kan mötas. Vid sträckor längre än 50 meter krävs skyttelsignal. Trots skyttelsignal ska total schaktsträcka inte överstiga 100 meter. Särskild bedömning kan ske i enskilda fall.
- **Sprängning:** Vid trafikerade vägar kan begränsningar i tid komma tillämpas. Dialog måste föras med Nacka kommuns trafikenhet.
- **Körplåtar:** Bör finnas tillhands för att kunna hålla trafiken igång på särskilt känsliga sträckor där omledning saknas eller när arbetsdagen avslutas och bygget står still. Det gäller även när/om det kommer utryckningsfordon.
- **Arbete på parkvägar:** Dispens behövs för trafik med arbetsfordon på parkvägar. Tillstånd söks separat.
- **Arbeten nattetid:** Styrts av riktvärden för buller och exploateringsavtal, se bl.a. <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Buller/Buller-fran-byggplatser/>
- **Information:** Kontaktperson mot kommunen ska finnas även under helger och nätter vid särskilt störningsgenererande projekt.

Anmälan om TA-plan ska vara kommunen tillhanda senast 21 dagar innan påbörjat arbete, och förutom hur arbetet ska regleras ska även start och slut anmälas, samt om det kommer att ske något uppehåll under denna tid. Ansökan görs på kommunens hemsida: <https://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/omrsidor/tillstand/> Här finns också ansökan för schakttillstånd.



I framtagandet av TA-plan ska följande trafikpekter beaktas.

Kategori	Trafikpåverkan
Gående	
Barn	
Cyklister	
Kollektivtrafik	
Transporter	
Räddningstjänst	
Besökare till handelsplats	
Bilar till boende	
Andra exploateringar i området	

Exploatering och nyttjande av allmänplatsmark

Gotska: Transporter och leverans bör ske från Utövägen, (möjligt att vända utanför Stockholm Exergi).

Hantverkshuset: Transporter och leverans ska ske från ny lokalgata med anslutning mot CPL Mitt.

Nybacka: Transporter och leverans ska ske från kvartersmark med anslutning mot Edövägen.

Röda längan: T&L ska ske från Betsövägen.

Logistikregleringsplatser

I det fall transporter inte kan hanteras eller inrymmas samtidigt inom eget arbetsområde ska samtliga entreprenörer nyttja logistikregleringsplatser (LRP). LRP tillhandahålls av Nacka kommun ska nyttjas för att undvika stående och väntande transporter inom centrum och dess tillfartsvägar.

Följande LRP finns att tillgå:

- LRP1: Parkeringsficka Mensättravägen (Primär)
- LRP2: Nytt körfält mellan CPL Norr och CPL Mitt (kan upprättas vid behov efter utbyggnad Etapp 2)
- LRP3: Nytt körfält mellan CPL Syd och CPL Mitt (vid behov efter utbyggnad Etapp 2)

Provisorisk bussterminal

- Under tiden som arbete pågår på bussterminalen i Kanholmsvägen och med GC-bro över Kanholmsvägen anordnas en provisorisk bussterminal.
- Provisorisk bussterminal placeras på södra delen av Kanholmsvägen samt på fd infartsparkering söder om Utövägen.
- Bussterminalen utformas med provisoriska väderskydd och med en bredd på minst 12 meter.

Kommunikation

- Trafikavstängningar och omledningar ska kommuniceras i god tid till berörda aktörer och medborgare.
- Trafikskyltning ska vara tydlig, sammanhängande och konsekvent.
- Avstängningar och omledningar ska kommuniceras på Trafiken.nu samt till räddningstjänst, polis, Trafikförvaltningen samt dess operatörer samt övriga i enlighet med projektets kommunikationsplan.



Gestaltungsprogram bebyggelse detaljplan Ormingehus, Orminge

**Nacka kommun, juni 2019
reviderad januari 2020
KFKS 2018/871**



Innehållsförteckning

1. Gestaltungsprinciper	3
1.1. Kulturmiljö och landskapsbild	3
1.2. Planbestämmelser	4
1.3. Basfärger, accentfärger och typssnitt	5
2. Röda längan	10
2.1. Volym och skala	10
2.2. Arkitektur och gestaltningsidé	10
2.3. Typologi och höjder	12
2.4. Entréer och balkonger	13
2.5. Material och färger	14
3. Kvarter Södra Ormingehus	16
3.1. Volym och skala	16
3.2. Arkitektur och gestaltningsidé	16
3.3. Innehåll och funktioner	16
3.4. Typologi och höjder	17
3.5. Entréer	17
3.6. Tak	19
3.7. Material och färger	19
3.8. Balkonger	19
4. Kvarter Södra Sarvträsk	20
4.1. Volym och skala	20
4.2. Arkitektur och gestaltningsidé	20
4.3. Innehåll och funktioner	20
4.4. Typologi, tak och höjder	22
4.5. Balkonger	22
4.6. Möte med gata	23
4.7. Entréer och gård	23
4.8. Material och färger	24



1. Gestaltungsriktlinjer

Föreslagna kvarter inom detaljplan Ormingehus utgörs av varierade hushöjder genom att kvarterens byggnadsvolymer delas in i mindre enheter för att uppnå variation i skala. Ett sammanhållet gaturum och höjdsättning av bottenvåning föreslås i kombination med ett varierat arkitektoniskt uttryck. Detta gestaltungsprogram för bebyggelse utgör underlag till detaljplanen. Utvalda gestaltungsprinciper regleras med bestämmelse på plankartan, se nedanstående rubrik. Gestaltungsprinciperna syftar till att bebyggelsen i planområdet ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse. Gestaltungsprinciperna reglerar ett enhetligt uttryck för ett antal arkitektoniska element och möjliggör för variation i övriga element.

Enligt gestaltungsriktlinjerna föreslås en färgpalett för att ge en stark identitet till området och koppla samman föreslagen bebyggelse med Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelses tydliga karaktär. De lekfulla färgtonerna från den ursprungliga bebyggelsen ska finnas kvar, men kompletteras med lugnare färger som kan användas på större fasadpartier. De lekfulla kulörerna avses vidare att användas på utvalda möbler inom allmän platsmark i enlighet med framtaget gestaltungsprogram för offentliga rum. Vidare föreslås ett enhetligt typsnitt som överensstämmer med de typsnitt som används för husnummer på den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen

1.1. Kulturmiljö och landskapsbild

Bostadsbebyggelsen i Orminge, sydväst om planområdet, hör till bostadsproduktionen som uppfördes under det så kallade miljonprogrammet. Orminge framstår som en tidstypisk representant för 1960- och 1970-talens svenska bostadsbyggande. Ansvariga arkitekter var Jöran Curman och Ulf Gillberg, som med en spännande gruppering av likformiga hus av standardiserade betongelement lyckades förena enhetlighet med omväxling. Karakteristiskt för hela Orminge är småskaligheten och den dominerande låga bebyggelsen. Västra Orminge bedöms idag som ett bebyggelseområde med arkitektoniska värden med ett lokalt intresse för kulturmiljövården. En mindre del av planområdet, Röda längan, ligger inom detta lokala intresse för kulturmiljövården.

i Orminge. Det historiska typsnittet avses användas för husnummer på fasader samt för skyltar i det offentliga rummet.

Materialval bör präglas av en medveten bearbetning och omsorg. Medveten bearbetning och omsorg kan skapas med struktur i material, omsorgsfulla detaljer eller djupverkan i fasad. Material bör väljas som åldras med värdighet och patina. Betong, corténplåt samt plåt bör undvikas på större fasadytor. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltung. En medveten gestaltung kan skapas med repetitiva mönster eller andra arkitektoniska uttryck. Byggnadernas fasader ut mot Edövägen och Kanholmsvägen bör utformas med entréer, fönster och skyltning som ger innehåll och levandegör gaturummet. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet för att bidra till en varierad gatumiljö. Exempel på detta återfinns nedan. Sockelvåning mot gatumark ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå för att tillåta rymliga lokaler och entréer samt ge fina proportioner åt fasaderna.

Gestaltungs-koncept har tagits fram för Röda Längan, kvarter Södra Ormingehus och kvarter Södra Sarvträsk i enlighet med gestaltungsprinciperna och beskrivs i planbeskrivningen.

Både Röda längan och Ormingehus är kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Röda längan är utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Ormingehus, tidigare Boo sjukhus, uppfördes 1970 ursprungligen som sjukhusfilial. Byggnaden har en futuristisk arkitektur som avviker från övriga delar av området. Fasaderna utgör även en väsentlig del av det anslutande torgets arkitektoniska inramning. Det hängande torget som skapades mellan Röda längan och Ormingehus är ett viktigt inslag i Orminges ursprungliga arkitektoniska vision. Utformningen, den tekniska lösningen och inramningen är i högsta grad representativt för 1960-talets stadsarkitektur och samhällsvisioner. Mot öster avgränsas torget av sjukhusets höghuskroppar och mot väster av Röda längan med fasadbeklädnad av rödlackerade plåtar. 3

Röda längan avviker från den övriga bebyggelsen i Orminge, men byggnadstypen har sina förebilder i andra miljonprogramområden. Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för Röda längan och Ormingehus är byggnadsform och karaktär, fasadmaterial och kulör samt fönstersättning.

Centrala Orminge ligger i ett sprickdalslandskap där landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Bebyggelsen förhåller sig till landskapet och den karaktäristiska hållmarkstallskogen finns bevarad mellan byggnaderna. Höjdskillnaderna har bland annat gett en logiskt anpassad trafikseparering vilket ger en karaktäristisk landskapsbild. Bebyggelsen inom planområdet är byggd i ett dalstråk där sjön Sarvträsk norr om planområdet utgör lågpunkten. I större delen av planområdet är det svårt att avläsa den ursprungliga landformen. Mensättravägen och Kanholmsvägen följer dalens riktning och Edövägen tar upp intilliggande höjder. Planområdet har en nord-sydlig riktning i topografi och vägnät. Ormingehus och Röda längan utgör landmärken inom planområdet.

1.2. Planbestämmelser

- *Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning.*
- *Bostadsentréer mot Kanholmsvägen, Utövägen och Edövägen ska utföras indragna från fasad mot gata.*
- *Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.*
- *Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter. Bottenbjälklaget får ligga i gatunivå.*
- *Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,5 meter över användningsgräns till TORG och GATA3, dock ej mot Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter. Balkonger får inte glasas in förutom i den omfattning som krävs för att uppnå planbestämmelser avseende buller.*
- *Större fasadpartier ska ha fasadmaterialets naturliga färg, alternativt färgsättas med angivna basfärger.*
- *Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer).*
- *Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge i angivna accentfärger.*

Dessa planbestämmelser omfattar inte Röda längan.



1.3. Basfärger, accentfärger och typsnitt



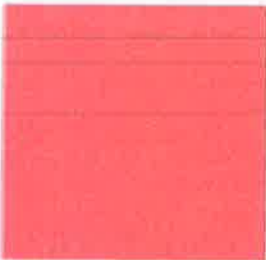
NCS 1510-Y80R



NCS 2030-Y70R



NCS 1020-Y10R



NCS 2050-Y90R



NCS 2060-Y60R



NCS 2050-Y10R



NCS 6020-R10B



NCS 4050-Y70R



NCS 3050-Y30R

Basfärger.



NCS 2075-Y60R



NCS 1565-G



NCS 4050-Y90R



NCS 1060-Y10R

Accentfärger.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 a b c d

Typsnitt Orminge.



Befintligt typsnitt från Orminge.



Ormingehuset (Foto: Maria Legars).



Accentfärger runt fönsterkarmar på befintlig bebyggelse.



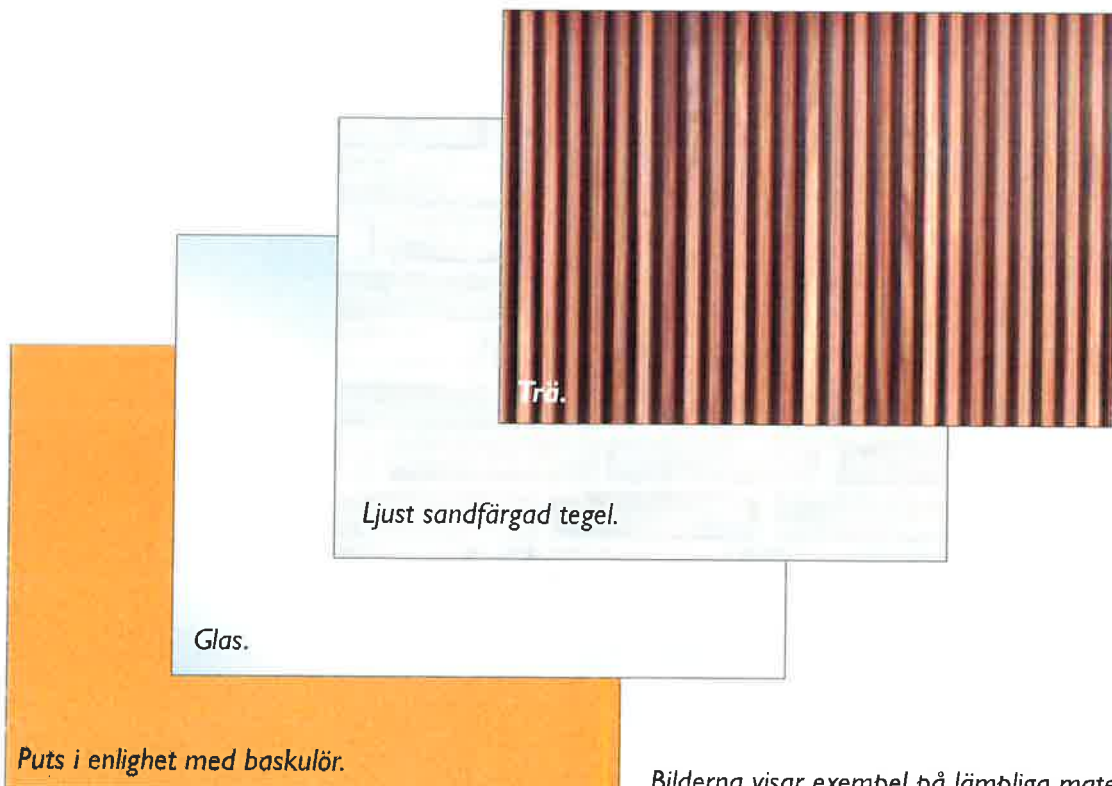
Befintlig bebyggelse - Röda längan.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.



Referensbilder: Exempel på materialval och kulör bör präglas av en medveten bearbetning och omsorg, såsom struktur i material, omsorgsfulla detaljer eller djupverkan i fasad.



Bilderna visar exempel på lämpliga materialval.





Referensbild: bostadsentré som är indragen från gata.



Referensbild: skarvar som medveten gestaltning samt balkonger.



Karta över samtliga kvarter med kvartersnamn. Föreslagna våningsantal med romerska siffror.



Föreslagen tillbyggnad och exempel på hur fasader kan gestaltas, Röda längan, vy från nordväst (Källa: Wingårdh).

2. Röda längan

2.1. Volym och skala

I planområdets västra del ligger den 200 meter långa Röda längan utförd i fyra våningsplan som inrymmer bostadsändamål. Röda längan bevaras i sin helhet och föreslås utvecklas genom en tillbyggnad. Den befintliga byggnaden Röda längan föreslås byggas på med 3 våningsplan för bostäder samt en halv våning för teknikutrymmen. Förslaget innebär cirka 55 tillkommande bostäder. Idag innehåller Röda längan 133 lägenheter.

2.2. Arkitektur och gestaltningsidé

Röda längan är en kulturhistoriskt värdefull byggnad, och utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. För att bevara byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden, föreslås byggnaden förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Tillkommande våningsplan och balkongkonstruktioner ska utföras med en gestaltning som förhåller sig till den befintliga byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. För byggnaden föreslås en utformningsbestämmelse som reglerar hur föreslagen till- och påbyggnad ska utför-

mas för att skapa en god helhetsverkan med befintlig byggnad samt tydliggöra till- och påbyggnaden som ett sekundärt tillägg.

För Röda längan föreslås en gestaltning där det nya och det gamla bildar en ny helhet och där den ursprungliga byggnaden utgör en tydligt avläsbar kärna. Balkongerna föreslås kläs in i ett enhetligt veckat glasskikt som ger fasaderna till den befintliga och nya delen av byggnaden ett sammanhållande yttre skikt. Enligt förslaget bevaras byggnadens befintliga plåtkassetter och tillbyggnaden ska även utföras med plåtkassetter som i sin kulör eller utformning ska tydliggöra att det är ett sekundärt tillägg.

Byggaktör: BRF Betsövägen

Arkitekt: Wingårdhs

Antal bostäder: 55 tillkommande

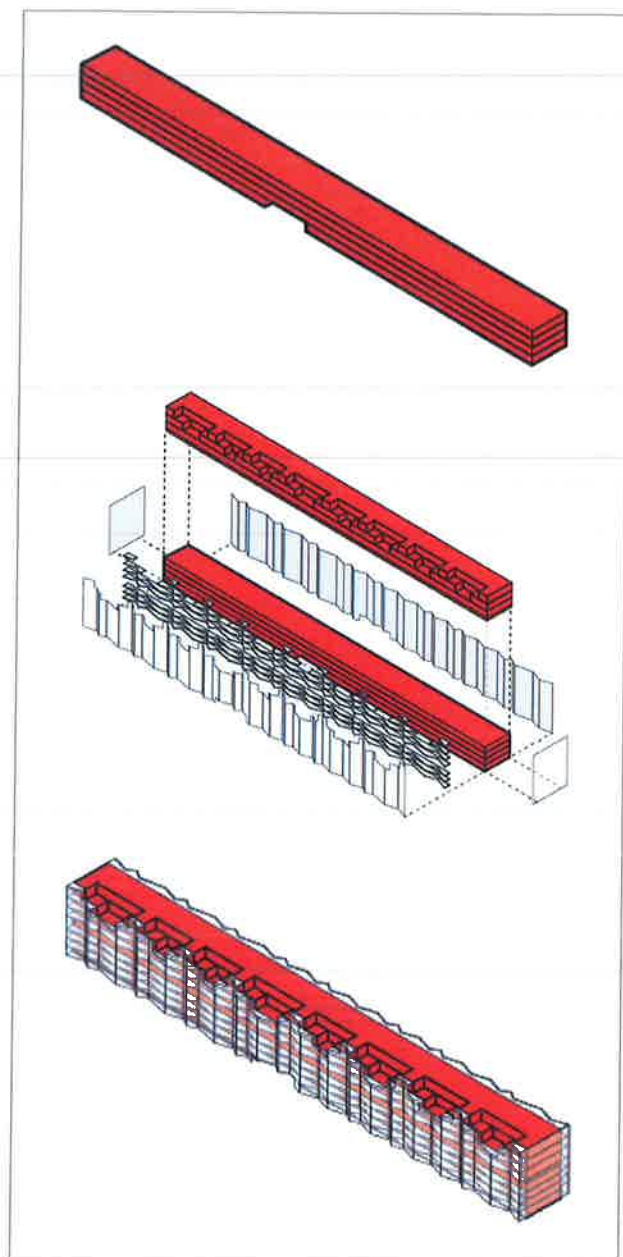
BTA: 6 130 kvm tillkommande





Befintlig bebyggelse, Röda Längan markerad.





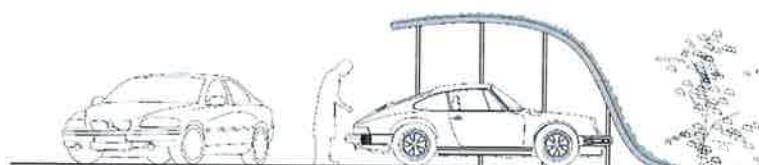
Bilderna ovan illustrerar förändringen som kommer innebära för Röda Längan, där ytterligare tre bostadsvåningar tillskapas. Byggnaden förses även med balkonger samt kompletteras med ett enhetligt veckat glasskikt (Källa: Wingårdh).

2.3. Typologi och höjder

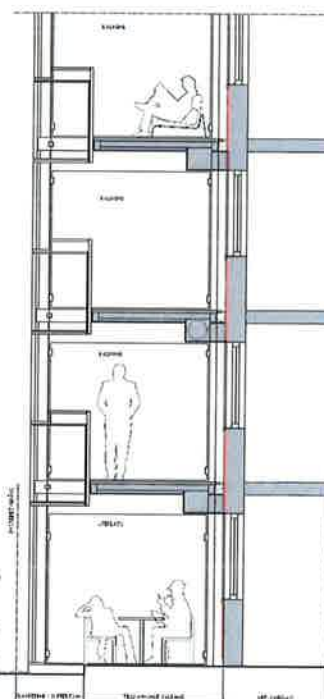
- Idag består Röda Längan av 4 våningar med bostäder.
- Den befintliga byggnaden föreslås byggas på med tre bostadsvåningar och en mellanliggande halvåning för teknik.
- Höjder på plankarta är anpassade efter att tillkommande konstruktion utförs med träbjälklag.
- Den nya och det gamla bildar en ny helhet där den ursprungliga byggnaden bildar en tydlig avläsbar kärna och där tillkommande delar i princip är möjliga att demontera.



Referensbild: Balkonger som öppnar upp huset mot omgivningen.



Sektion genom uteplats och carport (Källa: Wingårdh)



2.4. Entréer och balkonger

- Portik och nya entrépartier ska utföras varsamt gentemot den befintliga arkitekturen och gestaltas med genomarbetade detaljer.
- Samtliga våningsplan föreslås förses med balkonger. Balkongerna veckas för att bryta ner skalan på fasaden. Balkongerna kläs in i ett enhetligt skal som ger fasaderna till den befintliga bebyggelsen och nya delen ett sammanhållet uttryck.
- Balkongerna föreslås kläs in i ett enhetligt veckat glasskikt som ger fasaderna till den befintliga och nya delen av byggnaden ett sammanhållande yttre skikt.



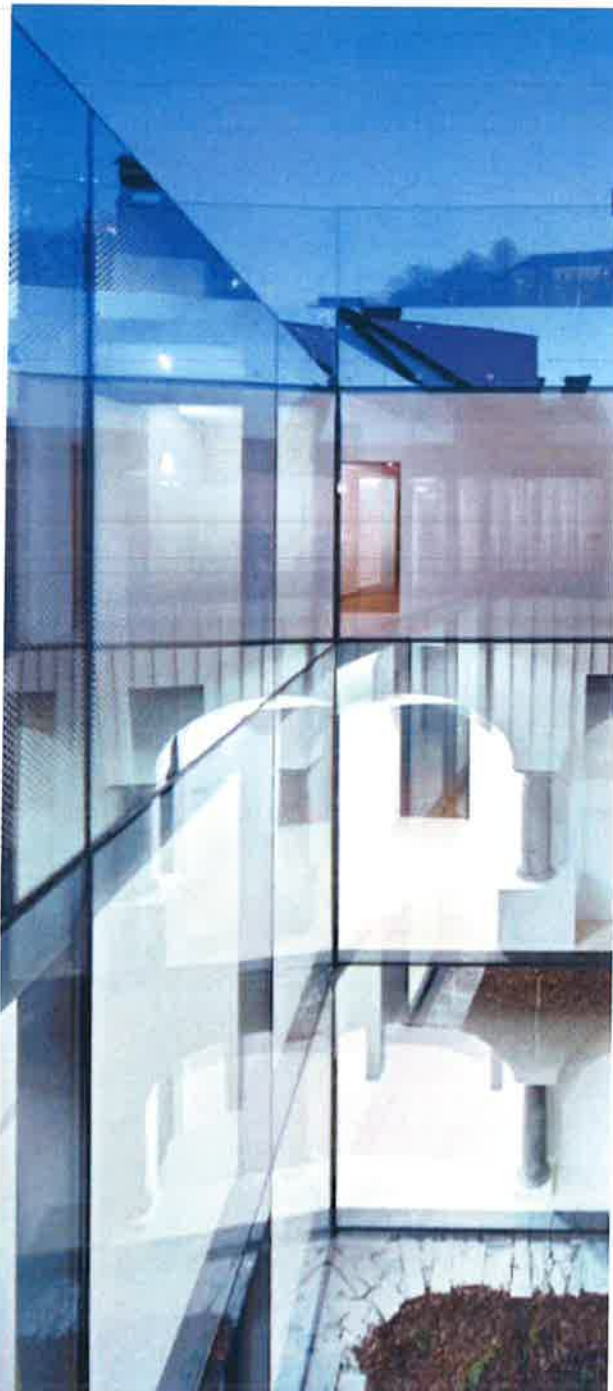
Illustration:Vy från väst genom passage (Källa:Wingårdh).



Illustration:Vy inifrån passage (Källa:Wingårdh).

2.5. Material och färger

- Befintliga plåtkassetter poleras upp till ny lyster.
- För byggnaden föreslås en utformningsbestämmelse, se bestämmelse f_1 på plankarta, som reglerar hur föreslagen till- och påbyggnad ska utformas för att skapa en god helhetsverkan med befintlig byggnad samt tydliggöra till- och påbyggnaden som ett sekundärt tillägg.
- För att bevara byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden, föreslås byggnaden förses med rivningsförbud, se bestämmelse r_1 på plankarta samt skydds- och varsamhetsbestämmelser, se bestämmelse q_1 på plankarta.
- Tillkommande våningsplan ska även utföras med plåtkassetter som i sin kulör eller utformning ska tydliggöra att det är ett sekundärt tillägg. Kulör på tillkommande plåtkassetter bör utgå från Ormingepalettens kulörer.
- Det yttre skiktet föreslås bestå av transparent, men något reflekterande glas som i skugga tydligt visar fasaden bakom, men i solljus visar en ny helhet utanpå den gamla byggnaden. Veckningen gör att vissa delar kommer vara mer genomskinliga än andra och på så sätt förändras fasaden under dagens gång.



Referensbild: glasbeklädd fasad.



Befintlig fasad.



Referensbild: kulören på fasaden bakom skymtar igenom det yttre fasadlivet.



Referensbild: glasbeklädd fasad.

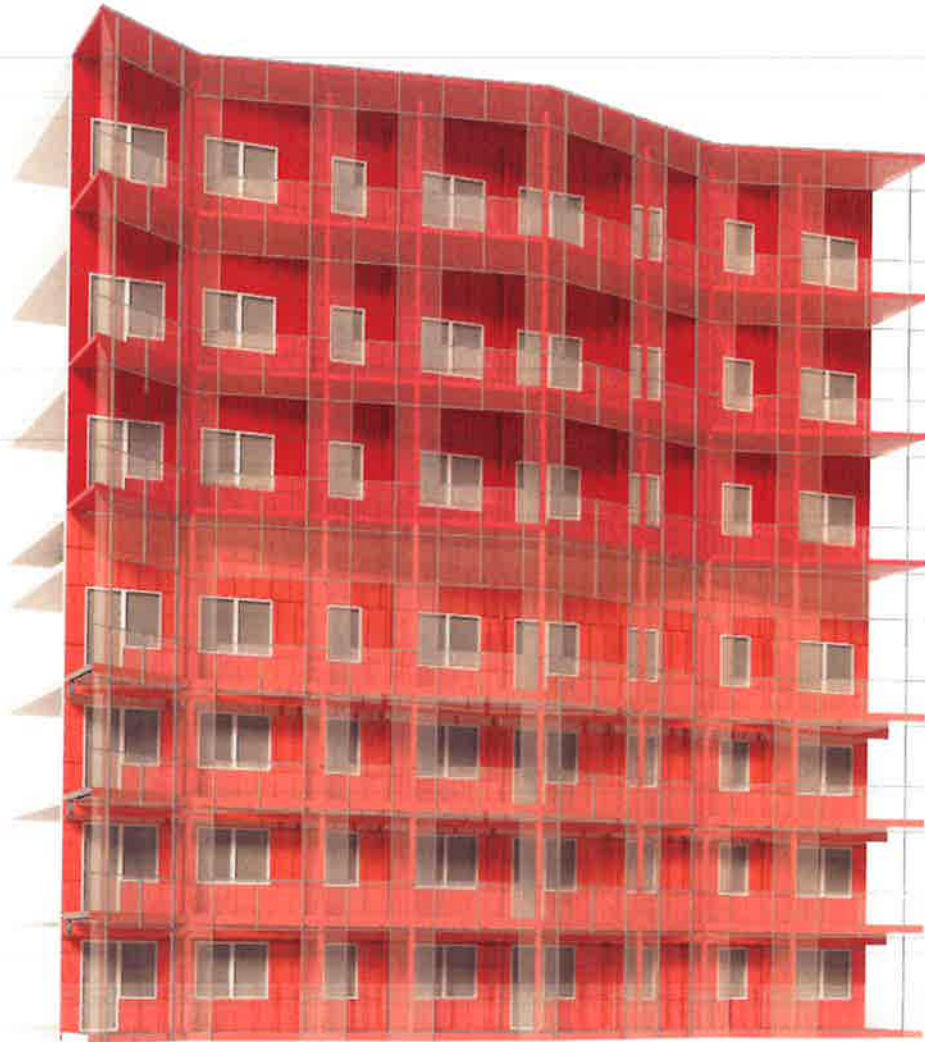


Illustration över fasaduppbyggnad (Källa:Wingårdh).



Alternativt förslag, påbyggnad med övergående vertikal indelning i olika färger (Källa:Wingårdh).



Alternativt förslag, påbyggnad med horisontell indelning efter Orminges färgpalett (Källa:Wingårdh).



Volymbild/3D bild snett ovanifrån perspektiv (Källa:White).

3. Kvarter Södra Ormingehus

3.1. Volym och skala

Kvarteret består av två byggnadskroppar som tar upp höjdskillnaden mellan de två planen. Den västra av de två byggnadskropparna skapar ett tydligt slutet kvarter med en öppning mot Kanholmsvägen. Den andra byggnadskroppen kompletterar det tydliga kvarteret och tillsammans inramar dessa torget.

Byggnaderna föreslås utföras i varierade höjder mellan 4–7 våningsplan. Inom kvarteret föreslås en högre byggnadsdel i 16 våningsplan som markerar de mötande huvudstråken Edövägen och Kanholmsvägen och skapar ett nytt landmärke i området.

3.2. Arkitektur och gestaltningsidé

Arkitekturen föreslås utgöra en övergång mellan den veckade plåten på den ombyggda Röda Längan och tillkommande bebyggelse på andra sidan Kanholmsvägen.

Fasaden föreslås bli ett transparent skikt i två lager, där glas och perforerad plåt varvas i varierande lager. Innanför, där balkongerna finns är fasaden av trä. Huset som finns väster om kvarteret är en tillhörande del och utformas med samma arkitektur.

3.3. Innehåll och funktioner

Kvarteret består till största delen av genomgående lägenheter av varierande storlek. Ut mot torget finns möjlighet att även ha enkelsidiga, mindre lägenheter. Kvarteret möjliggör cirka 140 bostäder. Lokaler för handel reserveras i bebyggelsens bottenplan ut mot Edövägen och delvis mot Kanholmsvägen och möjliggör för cirka 1100 kvadratmeter BTA handel. Lokaler kommer även möjliggöras mot trappan mellan Edövägen och torget.

Byggaktör: Rikshem fastigheter

Arkitekt: White arkitekter

Antal bostäder: 140 st

BTA: 20 500 kvm

LOA: 1 100 kvm



Visionsbild över möjlig gestaltning av kvarteret med högdelen på 16 våningar ut mot Orminge torg (Källa: White).

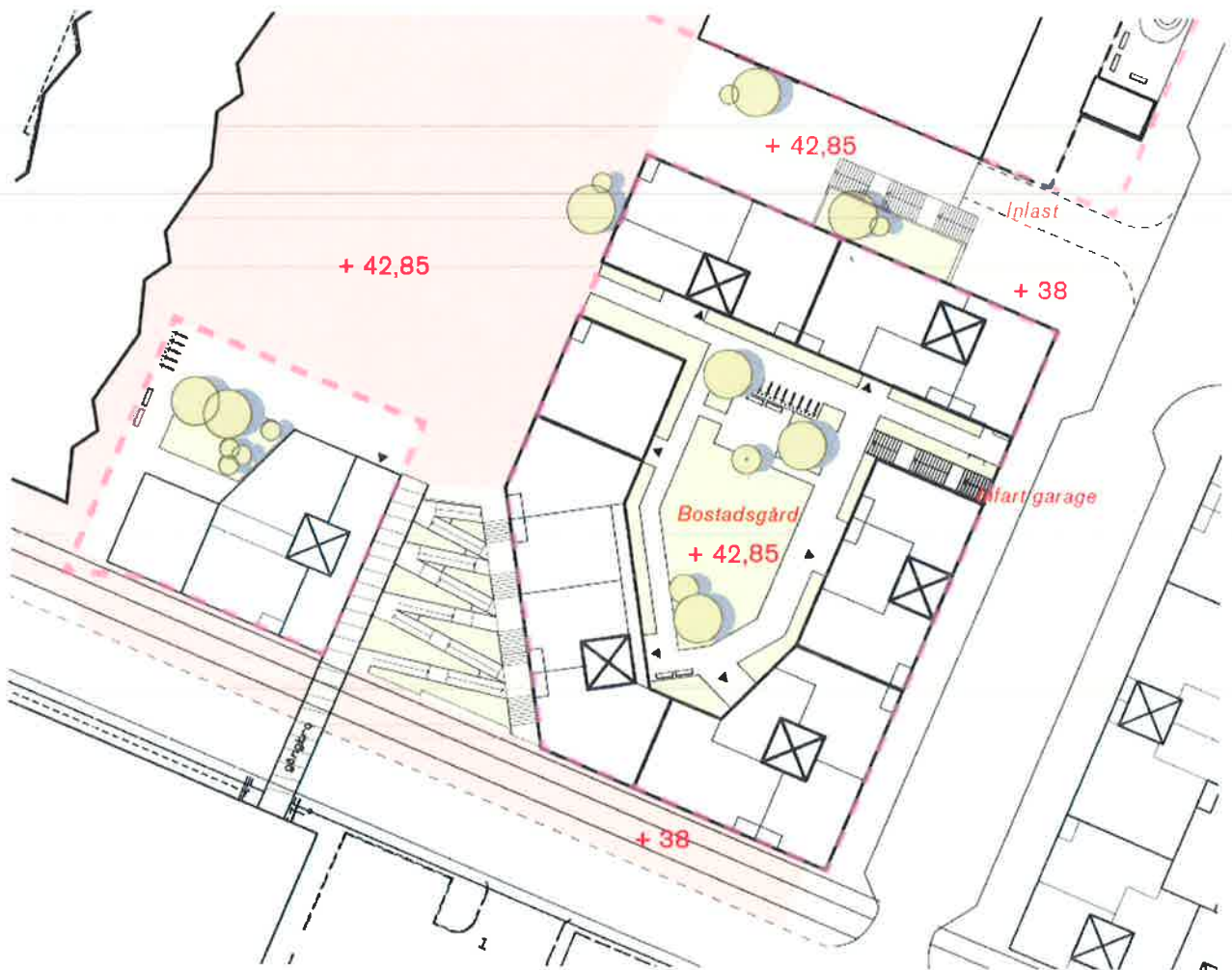
3.4. Typologi och höjder

- Kvarteret föreslås bestå av två byggnadskroppar som tar upp höjdskillnaden mellan det högre markplanet torget och det lägre planet med angränsande gator. Den östra av de två byggnadskropparna skapar ett tydligt slutet kvarter med en öppning mot Kanholmsvägen. Den andra byggnadskroppen kompletterar det tydliga kvarteret och tillsammans inramar dessa torget.
- Kvarterets högdelen är 16 våningar, vilket med en 5 meter hög bottenvåning, takkonstruktion (1 m) ger en takfotshöjd på cirka 54 m över gatunivå.
- Kvarteret utgörs av varierade hushöjder mellan 4-7 våningsplan genom att kvarterets byggnadsvolymer delas in i mindre enheter för att uppnå variation i skala.
- Bebyggelsen föreslås uppföras som ett trähus med träbjälklag. Höjderna har anpassats efter detta i plankartan.
- Bostadsgården hamnar på samma höjd som torget (+42) och bottenvåningen får hög takhöjd, ca 5 m.

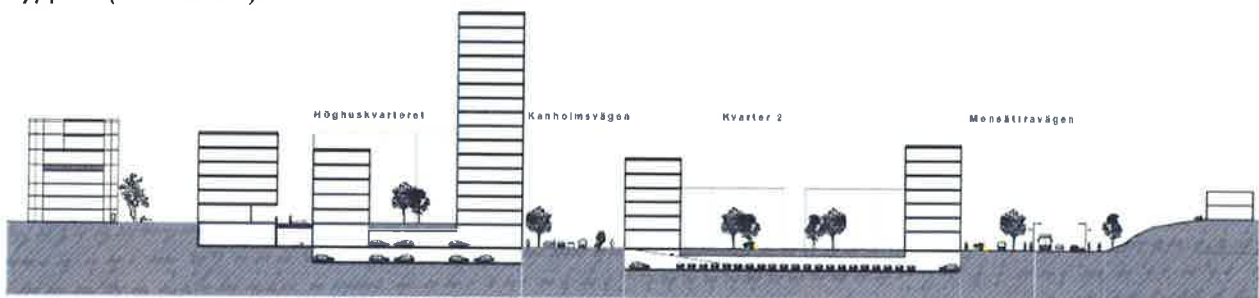
- Kvarteret utformas som ett slutet kvarter för att tydliggöra torget som ett offentligt rum.
- Kvarteret har en öppning, en portik som leder mellan torget och in på den egna bostadsgården en våning upp.

3.5. Entréer

- Sockelvåningen föreslås få en tydlig uppdelning i gestaltningen i sin materialitet och i kulör.
- Sockeln utgörs av de två nedersta våningarna och blir totalt 8 meter hög sett från Edövägen, och drygt 3 meter mot torget.
- Bostadsentréer mot Kanholmsvägen, Utövägen och Edövägen ska utföras indragna från fasad mot gata.
- Med stora fönsterpartier, högre takhöjd, samt tydligt markerade entréer i sockel skapas förutsättningar för publika lokaler och en öppenhet mot gata.
- Förslaget materialval för sockel är terrazzo.



Typplan (Källa:White).



Sektion, sett från väst.

3.6. Tak

- Då kvarterets byggnadsvolymer delas in i flera enheter tillåts variation i skala som skapar rörelse och dynamik i taklandskapet.
- Takutförandet tillåter att de övre planen kan utnyttjas till bostäder samtidigt som skalan hålls ned.
- Platta tak föreslås inom detta kvarter.

3.7. Material och färger

- Fasaden föreslås utföras som ett transparent skikt i två lager, där glas varvas med ett ribbverk i till exempel trä.
- Ett alternativ är fasader av skivmaterial som gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till detaljer. Fasaden föreslås kläs med samma material från mark upp till takfot, men med en tydlig uppdelning i gestaltningen mellan sockelväningar och bostadsvåningar.



Referensbild: förslag på balkongutformning (Källa: White).

3.8. Balkonger

- Gestaltungsprincipen är att inga balkonger får kraga ut över de viktigaste gaturummen - F.dövägen och Kanholmsvägen, utan ska vara indragna från fasad.
- Mot torget och mot Ormingehus kan balkonger tillåtas vara utkragande.
- Balkonger ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.
- Balkong och burspråk får ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter.
- Balkonger för inte glasas in förutom i den omfattning som krävs för att uppnå planbestämmelser avseende buller.



Trä föreslås som materialval för fasader, alternativt sockel.



Referensbild: Skivmaterial med skuggverkan (Källa: White Arkitekter).



Referensbild: Skivmaterial i fibercement (Källa: Asseble Architects).



Perspektivbild sett från Edövägen/Kanholmsvägen (Källa: Kjellander Sjöberg).

4. Kvarter Södra Sarvträsk

4.1. Volym och skala

Kvarteret föreslås bestå av ett tydligt slutet kvarter utförd i 4–7 våningsplan med en öppning norrut som skapar kontakt mellan kvarterets gård och gata. Kvarteret föreslås få ett varierat takutförande med delar utförda med lutande tak.

Kvarteret kan läsas som en helhet med variation inom ett tema, genom tre fasadtyper som upprepas. Varje trapphusvolym definieras tydligt avläsbart. En variation i taklandskapet förstärker definitionen av de enskilda volymerna.

4.2. Arkitektur och gestaltningsidé

Kvarteret föreslås öppna upp sig i markplanet. Lokaler med publik karaktär föreslås placeras framförallt i hörnet mellan Edövägen och Mensättravägen och levandegör närmiljön. Den publika karaktären förstärks genom en definition av sockelvåningen. Balkonger vetter mestadels in mot gård.

I den norra delen föreslås gemensamma ytor för de boende. Cykeln får generöst utrymme och finns lättillgängligt parkerad i markplan. Gården delas av hela kvarteret och inspireras av en tidigare ängsmark

på platsen. Naturen är vild, dagvatten hanteras öppet och synligt. Ett gemensamt garage placeras under gården.

4.3. Innehåll och funktioner

Kvarteret möjliggör för cirka 130 bostäder samt ett LSS-boende med 12 lägenheter och en tillhörande gemensamhetslokal. Lokaler för handel reserveras i bebyggelsens bottenplan ut mot främst Edövägen och möjliggör för cirka 3 135 kvadratmeter BTA handel. De delar av byggnaden som vetter åt öst föreslås med en yta förgårdsmark som kan utformas som en halvprivat zon där bland annat dagvattenhantering och växtlighet kan anläggas.

Byggaktör: Magnolia

Arkitekt: Kjellander Sjöberg

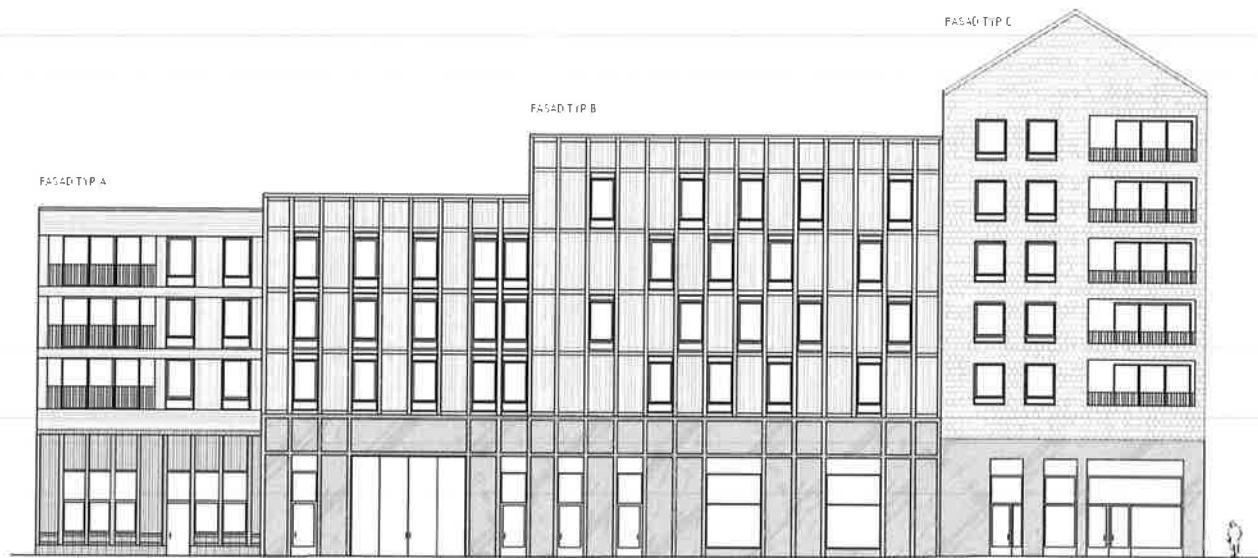
Antal bostäder: 130 st

LSS-bostäder: 12 st

BTA: 11 560 kvm

LOA: 3 135 kvm





Visionsbild. Fasadillustration väster (Källa: Kjellander Sjöberg).

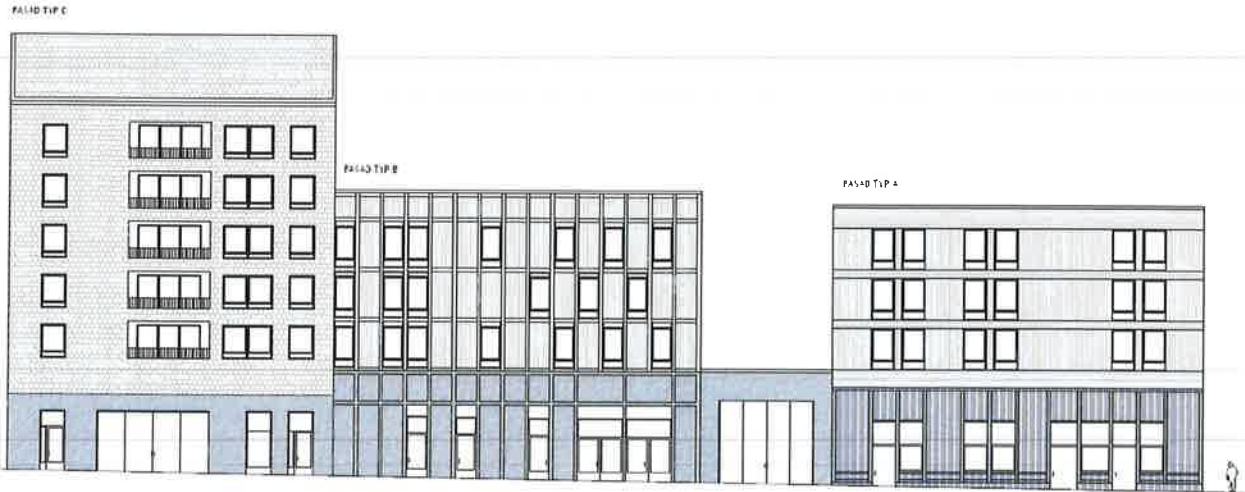


Visionsbild. Fasadillustration söder (Källa: Kjellander Sjöberg).



Visionsbild. Fasadillustration öster (Källa: Kjellander Sjöberg).

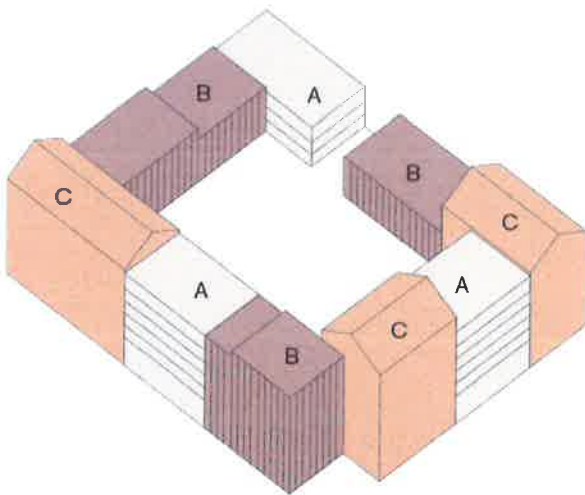




Visionsbild. Fasadillustration norr (Källa: Kjellander Sjöberg).

4.4. Typologi, tak och höjder

- Kvarteret föreslås utgöra av varierade hushöjder där kvarterens byggnadsvolymer delas in i mindre enheter för att uppnå variation i skala.
- Kvarteret föreslås utgöra av ett tydligt slutet kvarter med en öppning i bebyggelsen norrut.
- Kvarteret kan läsas som en helhet med variation inom ett tema, genom tre fasadtyper som upprepas. Varje trapphusvolym definieras tydligt avläsbart.
- Tydligt avläsbara gavlar och sadeltak i framträdande hörn föreslås tillämpas.
- Kvarteret föreslås få ett varierat takutförande med delar utförda med lutande tak. En variation i taklandskapet förstärker definitionen av de enskilda volymerna.



Volymetri som visar de olika fasadtyperna (Källa: Kjellander Sjöberg).

4.5. Balkonger

- Balkonger föreslås vetta in mot bostadsgård.
- Övriga utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,5 meter över användningsgräns till TORG och GATA₃, dock ej mot Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter. Balkonger får inte glasas in förutom i den omfattning som krävs för att uppnå riktvärden avseende buller.



Referensbild: Balkonger mot gård (Källa: Jägnefält Milton).

4.6. Möte med gata

- De delar av byggnaden som vetter åt öst föreslås med en smal yta förgårdsmark som kan utformas som en halvprivat zon (bredd 1 meter) där bland annat dagvattenhantering och växtlighet kan anläggas.
- Lokaler för handel reserveras i bebyggelsens bottenplan ut mot främst Edövägen och Kanholmsvägen och möjliggör för cirka 3100 kvadratmeter bruttoarea handel, vilket kan inrymma en större livsmedelsbutik med ett lastfar anordnat inom byggnaden.
- Den tydliga sockelväningen föreslås i sin gestaltning skapa förutsättningar för en publik karaktär, såsom uppglasade fönsterpartier.



Referensbild: sockelväning (Källa: Arrhov Frick).

4.7. Entréer och gård

- I kvarterets norra del skapas utrymmen för de boende.
- På bostadsgården får skärmtak, cykelställ och mindre komplementbyggnader uppföras.
- Gårdens karaktär inspireras av en tidigare ängsmark på platsen. Grönområdena på gården förelås få en vild karaktär. Dagvattnet föreslås hanteras öppet och synligt som en del av gestaltningen.



Referensbild: sockelväning (Källa: Kjellander Sjöberg).



Referensbild: byggnadens möte med gata (Källa: Dominique Coulon & Associés).



Referensbild: föreslagen gestaltning på gård (Källa: Peter Zumthor).



4.8. Material och färger

- Trä i olika utföranden föreslås som fasadmaterial.
- Accentfärger i enlighet med Ormingepaletten ska användas för utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer).
- Husnummer föreslås utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet "Orminge" i angivna accentfärger.



Trä förelås som materialval för fasader, alternativt sockel.



Referensbild: Fönsterkarmar utförda i gul accentkulör som bryter mot fasadens material (Källa: JOLIARK).



Baskulör från Ormingepaletten föreslås som kulörreferens i kvarteret.



Referensbild: Skivmaterial i trä (Källa: Wingårdh).

Skydd av vegetation.

§1 VILKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

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

§ 2 INVENTERING

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

Inventering för detta projekt är utförd och finns bilagt denna skrivelse.

§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

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

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

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

§ 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

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

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning CEB.1:2 i Anläggnings AMA 13. De översta 100mm skall vara likvärdig befintliga omkringliggande ytor.

Där marken i anslutning till bevarade träd skall användas för tyngre transporter eller upplag utförs skydd för trädens rotzon. Med trädets rotzon avses all mark ut till 1,0 m utanför trädskronans horisontella utbredning. Ett två meter högt viltstängsel alternativt troaxstängsel



Bilaga 19

skall uppsättas i gräns mot träden som skall skyddas. 150 mm makadam 32-63 utläggs på geotextil. Ytan tätas med 30 mm bergkross 0-32.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

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

Vid schakt i rotzon för träd eller buske skall rötter sågas eller klippas av. Rötter skall friläggas med handschakt. Frischaktade rötter skall skyddas mot uttorkning t.ex. genom påförsel av jord och/eller fiberduk.

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

§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

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

§ 7 ERSÄTTNING

Vid av exploatören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploatören utge 10 000 kr/m² skadad vegetationsyta till kommunen.

Vid av exploatörerna orsakad skada på en solitär skyddsvärd Ek märkt A1 intill exploateringsområdet se kartbilaga skall exploatören utge 600 000 kronor. Vid av Exploatören orsakad skada på övriga träd enligt inventering § 2 ska Exploatören utge 300 000 kronor per träd till Kommunen.

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

§ 8 AVSYNING

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Dessa villkor upphör att gälla för avsynade och godkända områden.

§ 9 ANSVAR

Gentemot kommunen svarar exploatören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av villkoren i denna bilaga.



Bilaga 19



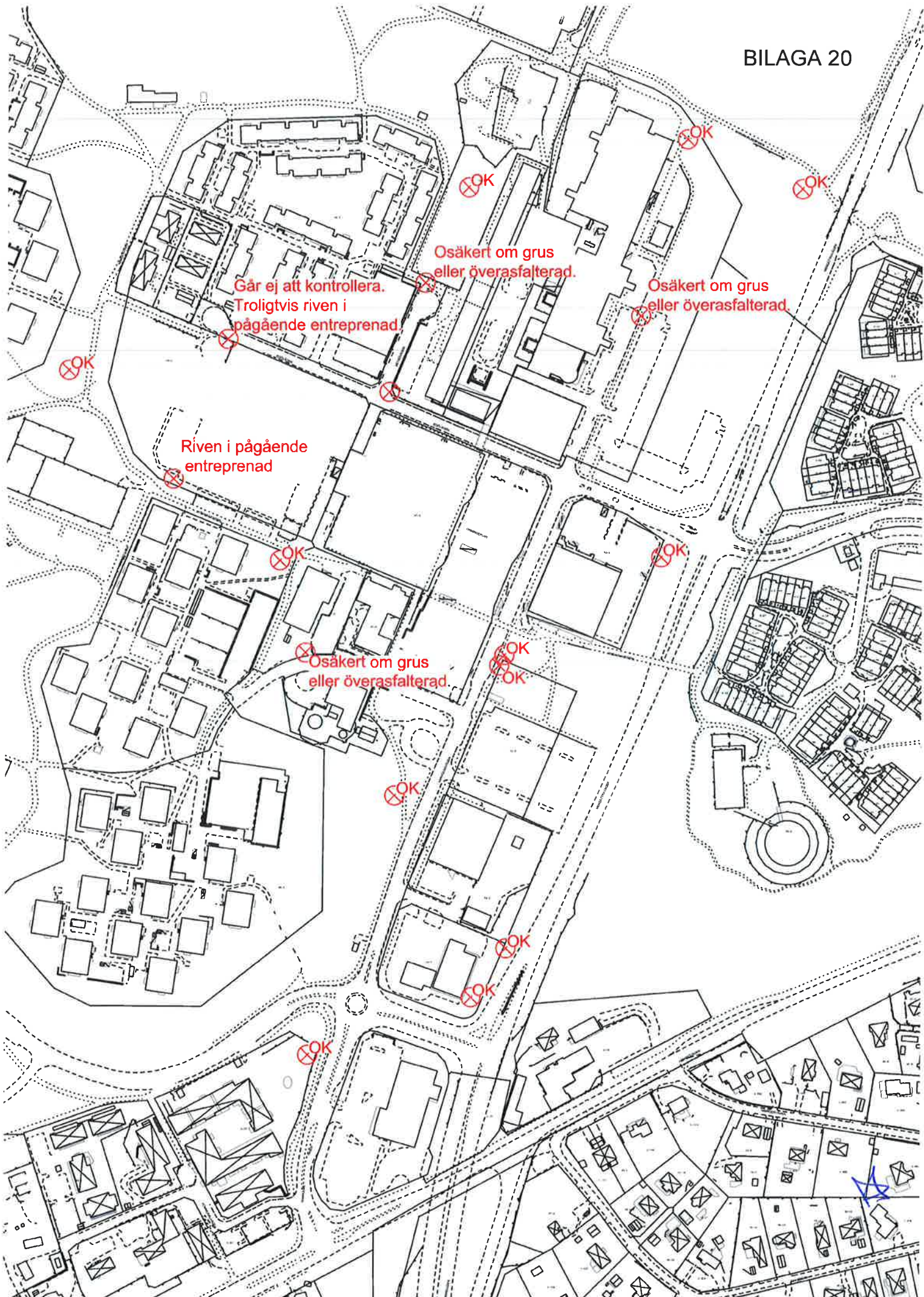
Handwritten notes in Swedish:
 1. Skola för ungdomskolebarn
 2. Skola för yngre barn
 3. Skola för äldre barn

Reda den _____ den _____
 För Nacka kommun För Rikshem Skolföräntagar AB

den _____
 För Rikshem Örningshus AB

-  Skola för yngre barn
-  Skola för äldre barn





Går ej att kontrollera.
Troligtvis rivn i
pågående entreprenad.

Osäkert om grus
eller överasfalterad.

Osäkert om grus
eller överasfalterad.

Riven i pågående
entreprenad

Osäkert om grus
eller överasfalterad.

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga ²¹ 
Sida 1 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2018-01-23
Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten		

Leveransanvisningar för relationshandlingar

1. Syfte

Denna anvisning är objektanpassad och reglerar utseende, antal ritningar mm avseende relationshandling.

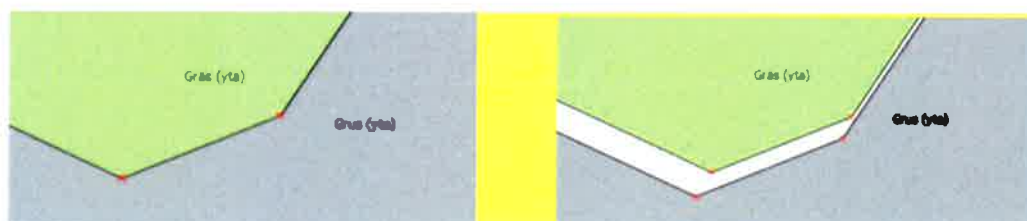
2. Leverans

Relationshandlingar, påskrivna av ansvarig entreprenör, skall tas fram för samtliga objekt som är inom entreprenadområdet och levereras till beställaren **senast 2 veckor** innan slutbesiktning,

Finns ej relationshandlingar färdiga, kommer anmälan om slutbesiktning från entreprenören ej att godtas.

3. Omfattning

- Samtliga relationshandlingar skall levereras i koordinatsystemet SWEREF99 18 00- EPSG:3011 och Höjdsystemet RH2000. OBS ! I februari 2013 har Nacka kommun byt höjdsystem till RH2000 vilket innebär att projektering som påbörjats efter 2013 skall ske med RH2000 istället för RH-00.
- Samtliga nya och aktuella objekt skall koordinatsättas och anges med x, y och z N, E och H koordinater. All inmätning skall ske med Terrester mätning (GPS alt Total station).
- Inmätning ska ske av såväl nya och befintliga anläggningar, dessutom skall befintliga objekt som behålls och har direkt samband med nya anläggningar mätas in.
- Vägkanter, infarter och samtliga väganordningar ska mätas in, exempelvis vägskyltar, kantstöd, vägbommar, belysningsstolpar, elskåp mm.
- Objekt som är slutna i verkligheten skall mätas som slutna polygoner, tex kantsten i rondellmitt, broar, trappor, refuger, gupp osv.
- Lagerindelning skall göras efter objektstyp. Punkter, linjer och polygoner skall alltid separeras i lagerindelningen tex. grusyta och gräsyta får inte läggas i samma lager.
- Ytor eller linjer som angränsar till varandra (tex. gräsyta som ligger mot en grusyta) skall redovisas med identiska noder i den gemensamma delen.



 NACKA KOMMUN	<h1 style="color: #0070C0;">Teknisk Handbok</h1>	Bilaga 13:10
Sida 2 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2018-01-23
Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten		

- Samtliga brunnar, ventiler, brandposter, förbindelsepunkter, korsande ledningar etc. samt bryt- och ändpunkter på ledningar skall koordinatbestämmas. Avvägning av locknivå, vattengång för rörledning, inlopp och utlopp i brunnar skall ske, sandfång ska markeras. Objekten ska redovisas som var typ för sig enligt kodlista. Anslutningspunkter ska anges.
- Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel ska koordinatsättas.

Borttagna objekt skall listas och tas bort från ritning. Kvarvarande proppade ledningar kryssas.

4. Format/märkning

- Färdiga relationshandlingar ska levereras i PDF filer i senaste PDF versionen. Ritningar skall dessutom levereras i DXF/DWG/TOP format i version Autocad 2010 samt i Shapeformat.
- Relationsritningar ska vara underskrivna av ansvarig entreprenör med arkivbeständig penna och märkt RELATIONS-RITNING. Pennan ska vara märkt med Svenskt Arkiv.
- Samtliga filer skall namnsättas med Projektnamn, Relationsritning, typ, år.
- Samtliga inmätningar benämns med kod enligt kodlista för respektive verksamhet, se *rubrik 6 Kodlista*.
- All måttsättning skall anges i meter med två decimaler.
- På linjeobjekt, t ex ledningar skall det framgå SDR – klass, typ, dimension, material som text i lagret. Eventuella dimensionsbyten och materialbyten från punkt och till punkt för ledningarna, läget av isolerskivor ska markeras.
- Privata ledningar skall redovisas med en annan färg och med klar text "PRIVAT".
- Relationsritningar ska kompletteras med detaljer och eventuellt inmätningsskisser där tillräcklig tydlighet ej kan erhållas.

5. Leveransplan/ ritningsförteckning

- Relationshandlingarna ska sorteras utifrån verksamhet enligt nedan i var sin mapp och levereras på 1 CD-/DVD-skiva, alternativt annat digitalt media om så avtalats.
- Relationsritningarna ska även levereras i 1 omgång ovikta i format A1 på arkivbeständigt papper, 125 gram papper Svenskt Arkiv.



 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 3 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2018-01-23
Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten		

Nedanstående handlingar skall upprättas.

Väg

Handling	Beskrivning
Vägplan	Enligt AMA 13 YCD
Vägprofil	Enligt AMA 13 YCD
Normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Konstruktions handlingar	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD
Koordinatförteckning vägsektioner.	

VA

Handling	Beskrivning
VA-plan	Enligt AMA 13 YCD
VA-profil	Enligt AMA 13 YCD
VA-normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

Park

Handling	Beskrivning
Plan	Enligt AMA 13 YCD
Profil	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

6. Kodlista


I relationsritningarna skall samtliga objekt märkas enligt följande kodlista:

Väg

Namn	Kod	Symbol
Belysningsstolpe	BEL	
Beläggningssytor (polygoner)	Ange ytskikt (asfalt, plattor mm)	
Bullerskydd	BSKYDD	
Busskur	BKUR	
Cykelbana, cykelväg	CB	
Dagvattenbrunn	DB (ange typ)	
Dagvattenmagasin	DBmag (ange typ)	
Dikesbotten	DIKB	
Dikeskant (större än 1 m)	DIKK	
Dränledning	DDRÄ	
Enstaka barrträd	BARR	
Enstaka lövträd	LÖV	
Gemensam gång och cykelbana	GC	
Gångbana (trottoar)	GB	
Häck	HÄCK	
Kantstöd Betong	KSB	
Kantstöd Granit	KSG	
Mur (bredare än 0,5 meter)	MUR	
Parkering	P	
Släntfot	SLF	



Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten

Slänkrön	SLK	
Staket	STAK	
Stödmur	STMUR	
Trappa-trapplopp	TRL (ange typ)	
Tomtinfarter	INF	
Trumma	TRUMMA (ange typ)	
Väggkant (beläggningkant)	VK	
Väggkant befintlig	Vkbef	
Vägmitt på väg eller cykelbana	VM	
Vägmarkering	Vmark	
Vägmärke	Vskylt	

VA - Spillvatten

Namn	Kod
NEDSTIGNINGSBRUNN	SNB
TILLSYNSBRUNN	STB
AVSTÄNGNINGSVENTIL	SAV
SERVISVENTIL	SSV
RENSBRUNN	SRB
MATARKAMMARE	SMK
ENVÄGSVENTIL	SEV
LUFTNINGSVENTIL	SLV
SPOLANORDNING	SPO
PROPPNING	SPP
UTLOPP	SUT
AVGRENING	SAG
ANSLUTNING	SAS
DIMENSIONSBYTE	SBD
FÖRBINDELSEPUNKT	SFP
PUMPSTATION	SPU
OLJEAVSKILJARE	SOL
HUVUDLEDNING	S
BRÄDDAVLOPPSLEDNING	SBRÄ
NÖDUTLOPPSLEDNING	SNÖD
SERVISLEDNING	SSERV
SKYDDSRÖRSLEDNING	SSKY
TRYCKLEDNING	STRY
TRYCKLEDNING KLENRÖR	STRK

VA - Vatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	VNB
Avstängningsventil	VAV
Servisventil	VSV
Brandpost	VBP
Brandpostventil	VBV
Envägsventil	VEV



Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten

Luftningsventil	VLV
Spolanordning	VPO
Proppning/Ändpunkt	VPP
Reduceringsventil	VRV
Sprinklerventil	VSP
Avgrening	VAG
Anslutning	VAS
Dimensionsändring	VBD
Förbindelsepunkt	VFP
Materialbyte	VBM
Punkt på ledning(Ange funktion)	VPL
Tömning i brunn	VTÖ
Mätarkammare	VMK
Mätarbrunn	VMB
Huvudledning	V
Bevattningsledning	VBEV
Servisledning	VSERV
Skyddsrårsledning	VSKY
Sprinklerledning	VSPR


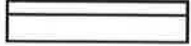




VA - Dagvatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	DNB
Tillsynsbrunn	DTB
Avstängningsventil	DAV
Dagvattenbrunn, Rännstensbrunn	DDB(ANGE TYP)
Spygatt	DPY
Rensbrunn, Servisledning	DRB
Rensbrunn, Huvudledning	DHR
Dräneringsbrunn	DDR
Proppning/ändpunkt	DPP
Utlopp	DUT
Inlopp	DIN
Avgrening	DAG
Anslutning	DAS
Dimensionsbyte	DBD
Förbindelsepunkt	DFP
Materialbyte	DBM
Kupolsil	DKS
Huvudledning	D
Bräddavloppsledning	DBRÄ
Dräneringsledning	DDRÄ
Nödutloppsledning	DNÖD
Servisledning	DSERV
Trumma	DTRUM
Tryckledning	DTRY



Godkänd av : Enheten för Drift offentlig utemiljö och Lantmäterienheten

Park

Namn	Kod	Symbol
Punktobjekt	KOD	
Belysningsstolpe	BEL	
Hundrastgård, pkt (1 pkt/hundrastgård)	HUND	
Parkbord, bord bänk ihop	PB	
Papperskorg	PAPK	
Parksoffa	PSOF	
Skylt	SKYLT	
Träd-nyplanterade	TRNY	
Träd-befintliga	TRBEF	
Art/Antal	XOO/00	
Utegym (1 pkt/utegym)	UGYM	
Lekutrustning (förklarande textattribut)	LEKU	
Lekplats	LEKP	
Linjeobjekt	KOD	
Grind	GRD	
Stängsel	STSL	
Staket	STAK	
Gräs, linje (när ingen yta kan skapas)	GRÄL	
Grus, linje (när ingen yta kan skapas)	GRUL	
Asfalt, linje (när ingen yta kan skapas)	ASFL	
Ytobjekt	KOD	
Trappa-vilplan	TRV	
Trappa-trapplopp	TRL	
Ramp	RAMP	
Plantering, yta	PLANT	
Häck	HÄCK	
Buskage	BUSK	
Sedummatta	SEDM	
Gräs	GRÄY	
Grus	GRUY	
Asfalt	ASFY	
Stenmjöl	STMY	
Fallskydd-gummi	FALG	
Fallskydd-bark	FALB	
Fallskydd-sand	FALS	
Sandlåda-sargkant	SLSRG	
Sandlåda-baksand	SLBAK	
Bänkar runt träd (två cirklar)	BKRT	
Bryggor, träytor	BTRÄY	
Plattor	PLAT	

HÄNGAVTAL

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

1. Nacka kommun, org.nr 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("**Kommunen**"),
2. Rikshem Ormbo AB, org.nr 559204-2633 ("**Exploatören**"), och
3. Namn:
Org./personnummer:
Adress:
 ("**Förvärvaren**")

Avseende [del av] fastigheten [ANGE] ("**Fastigheten**");

1 BAKGRUND

- 1.1 Förvärvaren är medveten om att Fastigheten ska exploateras i enlighet med exploateringsavtal vid överlåtelse av mark ingånget mellan Kommunen och Exploatören, **Bilaga 1** ("**Exploateringsavtalet**").
- 1.2 Hängavtalet utgör ett hängavtal till Exploateringsavtalet.
- 1.3 Om inget annat anges i Hängavtalet så tillämpas samma definitioner som framgår av Exploateringsavtalet även i Hängavtalet.



2 FÖRHÅLLANDET TILL EXPLOATERINGSAVTALET

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

- a) samråda och samarbeta med Kommunen och Exploatören för att härigenom säkerställa att exploateringen enligt Exploateringsavtalet kan genomföras såvitt avser Fastigheten och Exploateringsområdet i övrigt,
- b) i övrigt tillse att Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet fullgörs såvitt avser Fastigheten, och hålla Exploatören skadeslös avseende samtliga krav som riktas mot Exploatören av Kommunen såvitt avser Fastigheten, samt
- c) i de fall Förvärvaren inte fullgör sina åtaganden enligt Hängavtalet, vid var tid och vid behov tillförsäkra Exploatören erforderligt mandat eller erforderlig rådighet över Fastigheten för att Fastigheten ska kunna exploateras enligt Exploateringsavtalet.

3 VITEN M.M.

3.1 Underlåter Förvärvaren att tillse att Fastigheten kan exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet enligt punkten 2 ovan ska Kommunen skriftligen påtala avvikelserna för Förvärvaren och anmoda om rättelse. I den mån Förvärvaren inte fullföljer sina förpliktelser enligt Hängavtalet inom 30 dagar efter sådan anmodan från Kommunen, är Förvärvaren skyldig att erlægga ett vite till Kommunen uppgående till 50 000 kronor per vecka som underlåtenheten består.



- 3.2 Förvärvaren förbinder sig vidare, vid äventyr av vite om 20 000 000 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 Hängavtalet.
- 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 Förvärvarens avtalsbrott överstiger det avtalade vitet.
- 3.4 För undvikande av missförstånd är Förvärvaren även skyldig att utge samtliga övriga viten som framgår av Exploateringsavtalet i den mån som Förvärvaren bryter mot en bestämmelse i Exploateringsavtalet som är kopplat till ett vite.

4 INFORMATION TILL KOMMUNEN VID ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN

- 4.1 Förvärvaren är skyldig att skriftligen informera Kommunen och Exploatören i samband med att 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 överlåts.

5 HÄNGAVTALETS UPPHÖRANDE

- 5.1 Hängavtalet upphör att gälla då Förvärvaren träder in som part i Exploateringsavtalet.



6 TVIST

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

.....

Hängavtalet har upprättats i fyra likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort:

Datum:

För **NACKA KOMMUN**

Kommunstyrelsens ordförande

Namn:

Exploateringschef

Namn:

Ort:

Datum:

För **RIKSHEM ORMBO AB**

Namn:

Namn:

Ort:

Datum:

För [FÖRVÄRVAREN]

Namn:

Namn:





MODERBOLAGSBORGEN

Bakgrund

Nacka kommun ("**Kommunen**"), å ena sidan, och Rikshem Ormbo AB, org.nr 559204-2633, å andra sidan ("**Exploatören**"), avser att ingå ett exploateringsavtal för Södra Sarvträsk inom detaljplan för Ormingehus ("**Exploateringsavtalet**").

Borgen

I enlighet med punkt 10.1 i Exploateringsavtalet går Rikshem AB (publ), org.nr 556709-9667, ("**Borgensmannen**") härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) till säkerhet för fullgörandet av Exploatörens samtliga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet.

Anspråk enligt detta borgensåtagande måste framställas skriftligen till Borgensmannen.

Kommunens rättigheter enligt detta borgensåtagande får ej överlåtas utan Borgensmannens skriftliga medgivande.

Detta borgensåtagande ska lyda under, tillämpas och tolkas i enlighet med svensk rätt. Svensk allmän domstol ska ha exklusiv jurisdiktion beträffande frågor som uppkommer i samband med detta borgensåtagande.

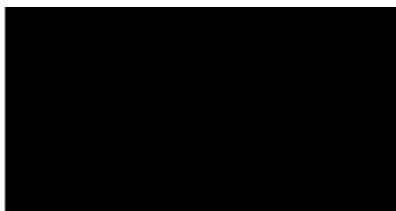
Överlåtelse

Borgensmannen har inte rätt att överlåta sina skyldigheter enligt denna borgen utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket inte oskäligen får vägras eller fördröjas.

Giltighet

Denna borgen träder i kraft när Exploateringsavtalet är ovillkorligen gällande enligt punkt 4 i Exploateringsavtalet, och upphör automatiskt att gälla senast i samband med Kommunens erhållande av betalning från Exploatören om 9 401 000 kronor, eller i förekommande fall vid den tidigare tidpunkt då Exploatören överlåter Exploateringsavtalet i enlighet med punkt 10.3 i Exploateringsavtalet.

Stockholm den 19 februari 2020



För Kommun



För Borgensmannen

CARL CONRADI
RIKSHEM AB (PUBL)
BOX 307
101 26 STOCKHOLM

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 556709-9667

Företagsnamn: Rikshem AB (publ)

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- företrädare/firmateckning



Organisationsnummer 556709-9667	
Objektets registreringsdatum 2006-08-30	Företagsnamnets registreringsdatum 2012-06-05
Dokumentet skapat 2019-11-20 17:01	Sida 2 (4)

Org.nummer: 556709-9667
Företagsnamn: Rikshem AB (publ)
Adress: Box 307
101 26 STOCKHOLM
Säte: Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän:
Anmärkning:

—
—
—
Detta är ett publikt aktiebolag.

BILDAT DATUM

2006-08-22

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 99.727.900 SEK
Lägst.....: 50.000.000 SEK
Högst.....: 200.000.000 SEK

Antal aktier: 997.279
Lägst.....: 500.000
Högst.....: 2.000.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

██████████ Magnusson, Bo David, Taptogatan 6, 115 26 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER

██████████ Arnrud Melin, Pernilla, Lokevägen 26, 191 45 SOLLENTUNA
██████████ Boberg, Lena Therese, Bockstigen 3, 183 57 TÄBY
██████████ Hjorth, Liselotte Katarina, Auf dem Seif 4,
DE-61462 KÖNIGSTEIN, TYSKLAND
██████████ Jensen, Arne Ola Andreas, Skomakartorp 32, 178 38 EKERÖ
██████████ Persson, Per-Gunnar, Rörviksgatan 26,
421 65 VÄSTRA FRÖLUNDA

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

██████████ Uhlén, Per Christer, Södra Rudbecksgatan 14, 752 36 UPPSALA

EXTERN (A) FIRMATECKNARE

██████████ Bruzelius, Jacob Karl Alexander, Eriksbergsgatan 34,
114 30 STOCKHOLM

██████████ Conradi, Carl Georg Hjalmar, Källvägen 20, 182 38 DANDERYD
██████████ Edlund, Fredrik Thomas, Vivelvägen 37, 587 29 LINKÖPING



Organisationsnummer 556709-9667	
Objektets registreringsdatum 2006-08-30	Företagsnamnets registreringsdatum 2012-06-05
Dokumentet skapat 2019-11-20 17:01	Sida 3 (4)

[REDACTED] Eriksson, Anna-Karin Elisabeth, Hoppets gränd 20,
903 34 UMEÅ
Fernström, Marie Christina, Vikvägen 16,
133 35 SALTSJÖBADEN
Göransson, Frida Lena Matilda, Arbrågatan 14,
162 62 VÄLLINGBY
Jurdell, Lars Petter, Hantverkargatan 50 Lgh 1205,
112 31 STOCKHOLM
Lanner, Anna Maria Sylvia, Roslagsgatan 12,
113 55 STOCKHOLM
Lilja, Anders Erik, Almvägen 41, 187 34 TÄBY

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Representeras av: 630908-7275

HUVUDANSVARIG REVISOR

[REDACTED] Ikonen, Peter Mikael, Drottninggatan 73 A Lgh 1503,
111 36 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas av

Magnusson, Bo David

i förening med en av

Arnrud Melin, Pernilla

Boberg, Lena Therese

Hjorth, Liselotte Katarina

Jensen, Arne Ola Andreas

Persson, Per-Gunnar

Firman tecknas av

Magnusson, Bo David

i förening med

Uhlén, Per Christer

Firman tecknas av en av

Magnusson, Bo David

Uhlén, Per Christer

i förening med en av

Bruzelius, Jacob Karl Alexander

Conradi, Carl Georg Hjalmar

Edlund, Fredrik Thomas

Eriksson, Anna-Karin Elisabeth

Fernström, Marie Christina

Göransson, Frida Lena Matilda

Jurdell, Lars Petter

Lanner, Anna Maria Sylvia

Lilja, Anders Erik

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder



Organisationsnummer 556709-9667	
Objektets registreringsdatum 2006-08-30	Företagsnamnets registreringsdatum 2012-06-05
Dokumentet skapat 2019-11-20 17:01	Sida 4 (4)

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2012-05-16

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster - äga, utveckla och förvalta fast egendom, samt driva därmed förenlig verksamhet inkluderande bland annat tillhandahållande av fastighetsanknutna servicetjänster.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Nyheter.

TIDIGARE FÖRETAGSNAMN

2011-11-23 Rikshem AB
2010-01-07 Bostadsaktiebolaget Dombrom
2006-11-28 VK Tingshuset AB
2006-08-30 Aktiebolaget Grundstenen 112198

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****



Vid beräkning av indexjustering av exploateringsersättning ska genomsnittet av de index som står angivna i tabell 1 tillämpas. Samtliga index i tabell 1 är tagna från Entreprenadindex med basår 2011.

Tabell 1. Indexserier från Entreprenadindex (basår 2011) som ska tillämpas vid indexjustering av exploateringsersättning.

211 Jord- och bergterrassering m.m.	242 Asfaltbeläggningar, gator	311 Jordarbeten
221 Betong-, plast-, och stålrörledningar m.m.	243 Tankbeläggningar	321 Läggning av segjärnsrör
231 Överbyggnad m.m.	244 Asfaltmassor	322 Läggning av PVC-rör
232 Trafikbelysnings- och trafiksignalsanläggningar	245 Fräsning	323 Läggning av betongrör
233 Väg- och broräckesarbeten	246 Vägmarkering	324 Läggning av högtrycksrör
234 Vajerräckesarbeten	251 Broarbeten, betong	331 Läggning av preisolerade ledningar exkl. material
241 Asfaltbeläggningar, vägar	252 Broarbeten, stål	511 Projektering

Kostnadsregleringsbeloppet (indexjusteringen) ska beräknas enligt formeln

$$K = E * \frac{i_e - i_b}{i_b}$$

där

K = kostnadsregleringsbelopp (indexjustering) i kr

E = exploateringsersättning beslutad av kommunstyrelsen i kr

i_e = medelindextal för månad då ersättning erläggs

i_b = medelindextal för basmånad (april 2019) = 119,85

