

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR ERSTAVIK 26:21 (BÅTHÖJDENS ÄLDREBOENDE)

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Riflex Vårdfastigheter AB, adress: Vallbyvägen 20, 762 51 Rimbo, org.nr 556414-1934, nedan kallad exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende genomförandet av äldreboende på fastigheten Erstavik 26:21 (f.d Båthöjdens förskola), Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av äldreboende med anslutande gång- och cykelväg. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Erstavik 26:21 (Båthöjdens äldreboende), Fisksätra i Nacka kommun, upprättad i oktober 2008, justerad i mars 2009. Se bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet)

Bilaga 2 Produktionsförutsättningar för exploatör

Bilaga 3 Gestaltungsprogram och illustrationsplan

Bilaga 4 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 5 Tomträttsavtal

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkoren i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

Att Nacka kommunfullmäktige beslutat att godkänna detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

Att Nacka kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Är dessa krav inte uppfyllda senast 2011-12-30 är avtalet förfallet.

§ 4 MARKUPPLÅTELSE

Kommunen upplåter med tomträtt den del av fastigheten Erstavik 26:21 som i enlighet med detaljplanen skall utgöra kvartersmark. Se bilaga 1.

Upplåtelsen regleras i separat tomträttsavtal mellan exploatören och kommunen. Se bilaga 5, Tomträttsavtal.

§ 5 TILLTRÄDE

Exploatören tillträder det upplåtna området i enlighet med vad som framgår av Tomträttsavtalets § 1, bilaga 5.

§ 6 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för fastighetsreglering enligt § 4. Kommunen svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören projekterar, utför och bekostar de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf.

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande PM – produktionsförutsättningar för Exploatör (Bilaga 2).

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

Anläggningar som omfattas av Exploatörens åtagande skall ansluta till befintliga anläggningar. Krävs ändringar utanför Entreprenadområdet ingår det i exploatörens åtagande.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker exploatören om detta.

Infart till området

Infarten till området som är belägen på allmän platsmark i planområdets sydöstra hörn ska utföras enligt följande: Vägen förses med ny toppbeläggning (ABT 16 70-100), överbyggnad GBÖ. Infarten till området ska anslutas till befintlig beläggning utanför planområdet. Trumma under infart anläggs. Nödvändiga vägmärken ska sättas upp i samråd med kommunen. Arbetena sker i samråd med Nacka kommun, Teknik, Trafik, Natur & Fritid.

Dagvatten

För att säkerställa transporten av tillfört dagvatten rensas diket till inloppsbrunn ca 150 m väst om fastigheten.

§ 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark skall följa gestaltungsprogrammet, bilaga 3.
I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Säkerhetsbeskrning

Säkerhetsbeskrning skall utföras av dendrologisk expertis. Det gäller för "riskträd" i anslutning till byggnader och anläggningar.

Dagvatten

Parkeringsytor samt del av körentré ansluts via oljeavskiljare till fördröjningsmagasin. Fördröjningsmagasinet tar även emot tak och dränvatten från del av byggnaden. Fördröjningsmagasinet ansluts till befintlig förbindelsepunkt för dagvatten norr om fastigheten i samråd med Nacka kommun, Teknik, VA & Avfall. Övrigt tak- och dränvatten fördröjs/översilas inom fastigheten samt till dike söder om fastigheten.

§ 9 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

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

Särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas enligt bilaga 4.

Om exploatören skadar träd eller vegetation inom planområdet eller på kommunens mark innan den för vegetationsavtalet nödvändiga ritningen har undertecknats har kommunen rätt att av exploatören utkräva vite på 60 000 kronor per träd och 6000 kr/m² skadad vegetationsyta.

§ 11 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 12 GATUKOSTNADER

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden i enlighet med tomträttsavtal, bilaga 5.

§ 13 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning, relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer, bl.a. byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar m.m.

Mätningar skall göras geodetiskt/GPS och levereras digitalt på CD-skiva i Nacka kommuns koordinatsystem: ST74 -100 000 i y-led (Öst-Västlig riktning). Formatet ska vara dxf, dwg eller shape.

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

§ 16 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter skall markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

§ 17 TVIST

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

§ 18 KONTAKTORGAN

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställande.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Stadsbyggnad, Exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 19 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTT

För tomträtt som överlåts är exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

§ 20 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
Riflex Vårdfastigheter AB

.....
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

PLANBESTÄMMELSER

Føljande gæller inom omrøden med nedstøende beteckningar.
Dør beteckning saknas gæller bestømmelsen inom hela planomrødet.
Endast angiven anvndning och utformning ãr tilltten.

GRANSBETECKNINGAR

Linje ritad 3 meter utanfør planomrødet grãns

— Anvndningsgrãns

— Egenskapsgrãns

ANVNDNING AV ALLMÅN PLATS

LOKALGATA

NATUR

GC-VÅG

ANVNDNING AV KVARTERSMARK

D Åldreboende

UTNYTTJANDEGRAD

Størsta byggnadsarea ãr 2500 kvm

BEGRãNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken fãr inte bebyggas, dock fãr plank och stòmurar upprõras

Marken fãr endast bebyggas med uthus/førãrd

MARKENS ANDRVANANDE

Marklov krãvs før irãdftãllning

Uttart fãr inte anordnas

Parkeringsbehov før planomrødet ska lãsas inom kvartermark

PLACERING, UTFORNING, UTFORANDE

Høgsta totalhøjd i meter øver noll(planet).

Utøver angiven høgsta højd fãr skenstenar, ventilationshuvor och dyligt upprõras

Høgsta antal våningar

Beybyggelsen utførmas i huvudsak enligt gestãttningsprogram

Dayvalten inom kvartersmark ska i størsta møjliga utstrãckning infiltreras inom fastigheten

STÖRNINGSKYDD

Bostãder ska utførmas sã att ekvivalent ljudnivã ãr høgst

55 dB(A) vid fasad och maximal ljudnivã ãr høgst 70 dB(A)

på uteplats. Inomhus gæller høgst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivã

och 45 dB(A) maximal ljudnivã natertid

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomfãrandetiden slutar 7 ãr efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hør:

planbeskrivning

genomfãrande-

beskrivning

milfãrredovisning

gestãttningsprogram

illustrationsplan

KFS 2006/308 2/4

Projektnr 9526

Detailplan før Erstavik 26:21

(Bãhthøjdens äldreboende), Fisksåtra

Nacka Kommun

Planenheten oktober 2008, justerat mars 2009

Andreas Toltsching

Planchef

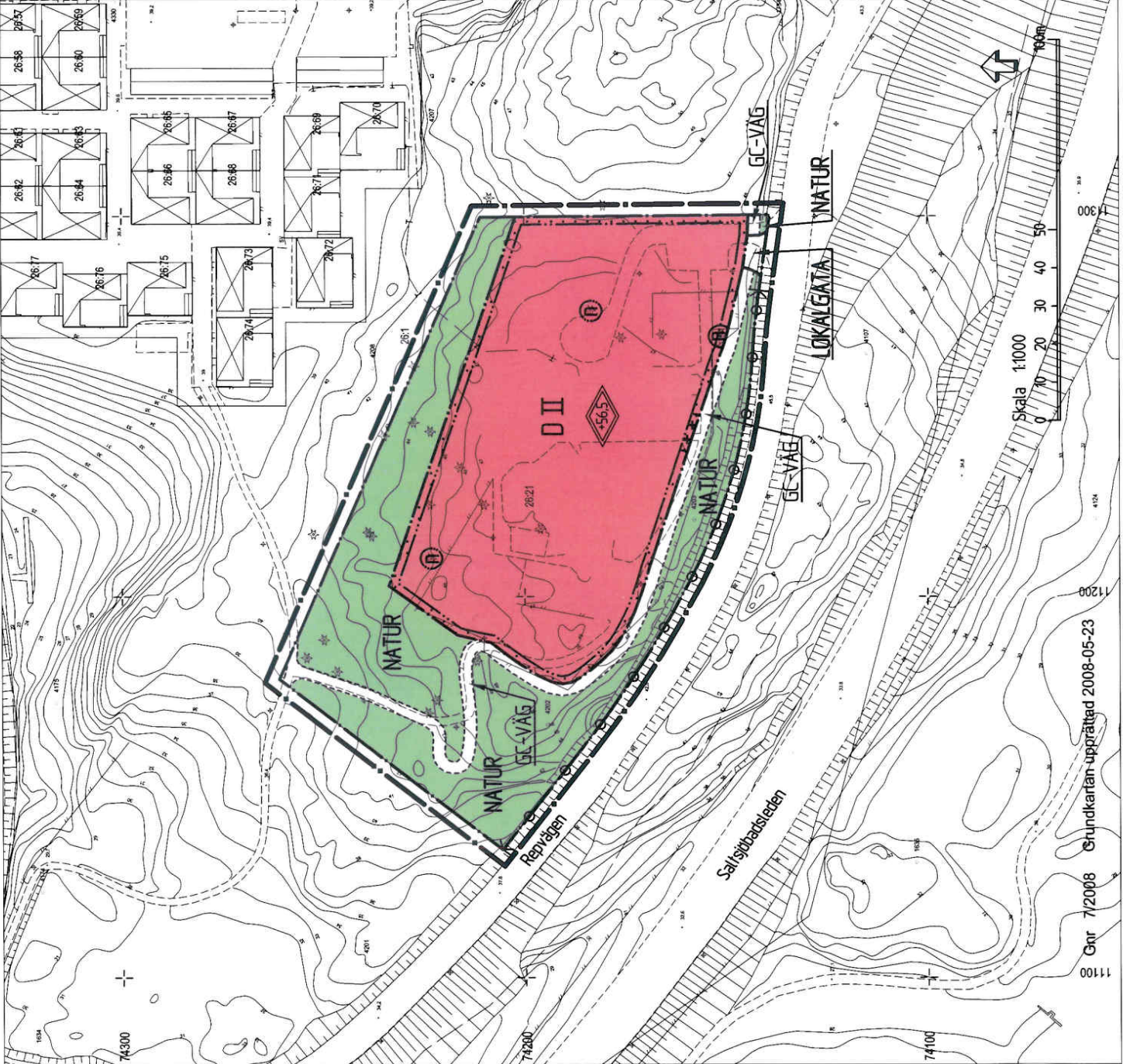
Johan Håkansson

Planarkitekt

Tillstyrkt av

Anlagen av

Laga kraft



1100
Gnr 7/2008 Grundkartan upprättad 2008-05-23

Produktionsförutsättningar för Exploatör

STATUS

Detta dokument är avsett att användas i pågående och kommande entreprenader för att ge förutsättningarna för genomförande av entreprenader avseende allmänna anläggningar på allmän mark och kvartersmark.

Nacka Kommun förutsätter att Exploatören för in detta dokument tillsammans med exploateringsavtalet i sina entreprenadhandlingar. Därmed ska entreprenören få möjlighet att bedöma arbetsinsats som krävs för att entreprenadarbetena skall kunna genomföras så smidigt som möjligt i samspel med kommunen.

GRANSKNING OCH LEVERANS AV HANDLINGAR

Vad som sägs nedan gäller både permanenta och provisoriska anläggningar.

Exploatören ansvarar för att ta fram bygghandlingar och trafikanordningsplaner som är i överensstämmelse med exploateringsavtalet, avtalets bilagor samt detaljplanen med tillhörande beskrivningar. Syftet med kommunens granskning är att precisera och förklara sina krav. Kommunens granskning av handlingarna fritar inte exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att avtalet följs.

Exploatören beställer i god tid nybyggnadskarta och eventuell projekteringskarta som underlag för projektering. Exploatören är medveten om och accepterar att kommunen har begränsningar i vilka filformat, versioner och ritmanér som kan erbjudas vid levereras av digitalt kartmaterial.

Granskningsprocessen läggs fast i tidplan som upprättas gemensamt. Innan projektering påbörjas skall kontaktlista med rollfördelning läggas fast.

Exploatören tar i god tid initiativ till de underhandskontakter som krävs med kommunen före leveranser av handlingar. Parterna är överens om att tidigt samarbete ska eftersträvas så att slutlig granskning kan ske så effektivt som möjligt.

Granskningshandlingar ska vara kompletta och redovisa samtliga allmänna anläggningar som ska byggas ut. Handlingar för granskning ska redovisa både gator, parkanläggningar, belysning och VA så att man ser hur dessa kommer att fungera tillsammans. För projektering och utförande skall gälla Anläggnings AMA –07, Vägverkets publikation VGU (Vägar och gators utformning) och övriga branschspecifika föreskrifter samt den standard som tillämpas inom kommunen vid byggtillfället. Planritningar skall upprättas i skala 1:400, profilritningar i skala 1:100, 1:400 och sektioner i skala 1:100. Samtliga handlingar märks granskningshandling. Kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser skall redovisas på ritningarna. Samtliga befintliga ledningar ska redovisas.

All dokumentation ska vara väl sammanhållen och får inte innehålla information som inte är relevant för kommunen.

Under projekteringen ska exploatören även samråda med Kommunens driftentreprenör för belysning.

INFÖR PRODUKTIONSSTART

Exploatören skall efter erforderlig underhandskontakt med kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan som kan godkännas av kommunen. Av planen skall framgå kontaktuppgifter, tidplan, omfattning och tider för provisorier.

Särskilt skall redovisas trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar enskilda, grannar och allmänhetens nyttjande av allmän plats. Särskilt viktigt är att det är planerat för säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Konsekvenserna av avstängningar med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter ska belysas.

Exploatören svarar för att TA-planer upprättas i god tid.

Senast två dagar före byggstart skall kommunen erhålla två omgångar bygghandlingar.

Innan entreprenadområde på kommunens mark övertas av exploatören skall syn hållas. Vid syn skall entreprenadområdets gräns och återställningskrav inom området slutligen läggas fast. Synen skall dokumenteras.

PRODUKTION

Produktionsplanen ska hållas aktuell och förändringar ska ske i samråd med kommunen.

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras och så att befintlig va-försörjning fungerar kontinuerligt. Brister i säkerhet för allmänheten som kommunen påtalar skall åtgärdas omedelbart. Trafikanordningsplaner kan alltid omprövas om kommunen anser det vara lämpligt, oavsett datering av planen

Om exploatören eller av denne anlitad entreprenör orsakar skador på allmänna anläggningar skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som är möjligt.

Eventuella erforderliga omläggningar av VA, fjärrvärme, el-, tele- eller andra ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för de allmänna anläggningarna inom entreprenadområdet fram till dess respektive anläggningar godkänts vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören, om inte annat framgår av exploateringsavtalet.

Exploatören är arbetsmiljöansvarig för de arbeten som exploatören utför med anledning av detta avtal.

Exploatören ansvarar mot tredje man för skada förorsakad av egna eller beställda arbeten.

SAMORDNING

Exploatören skall svara för samordningen med samtliga ledningsägare så att erforderliga ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder.

KONTROLL, BESIKTNING OCH GARANTI

Kommunen har rätt att utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som denna finner erforderlig.

Sedan de allmänna anläggningarna färdigställts och relationshandlingar enligt nedan överlämnats till kommunen skall anmälan om slutbesiktning göras av exploatören. Besiktningsman utses av kommunen efter samråd med exploatören.

Slutbesiktning skall inte utföras under tiden november - april i den mån väderleken är otjänlig.

Garantitiden skall vara två år från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång skall hållas garantibesiktning. Kommunen kallar till garantibesiktningen.

RELATIONSHANDLINGAR

Anvisningar för relationshandlingar till kommunen

Anläggningar som omfattas

Endast allmänna anläggningar och x-områden som kommunen ska sköta ska ingå.

Redovisning

Kommunens koordinatsystem ST74 – 100 000 i y-led (öst –västlig riktning)

Kommunens höjdsystem RH-00

Mått i meter med två decimaler.

Tydlig text ”RELATIONSRITNING”

Skalenlig ritning skall förses med grafisk skala

Symboler, beteckningar, definitioner, scheman o.d. enligt svensk standard.

All text på svenska

Format

En digital leverans av relationshandlingar på CD-skiva.

Format dwg.

Ska kunna öppnas i autocadversion som inte är nyare än 2000

På papper

2 omgångar i pärmar

Ritningar vikta och hålade.

Övriga dokument

Innehåll

I relationsritningar redovisas det som ingått i bygghandlingarna med ändringar i utförande införda. Relationsritningar kompletteras med detaljer och inmätningsskisser när erforderlig tydlighet ej kan fås från arbetsritning.

Samtliga brunnar, ventiler, brandposter samt bryt och ändpunkter på nya ledningar skall koordinatbestämmas och höjdbestämmas.

Inmätning ska ske av såväl nyanläggningar som befintlig anordning som behålls och som har direkt samband med nyanläggningen. Avvägning av vattengång för rörledning och inlopp och utlopp i brunnar.

Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel skall koordinatsättas

I relationshandlingarna skall även ingå

- Intyg, provningar och recept.
- Erforderliga driftinstruktioner och skötselanvisningar
- Dokumentation av kvalitetssäkring / egenkontroll.
- Eventuella scheman, instruktioner mm inplastade i respektive driftutrymme.

KLOTTER

Entreprenadområdet ska hållas fritt från klotter under byggtiden. Exploatören skall i möjligaste mån ta bort klotter 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar kommunen bort klottret på exploatörens bekostnad.



GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR ERSTAVIK 26:21
(BÅTHÖJDENS ÄLDREBOENDE),
FISKSÄTRA, NACKA KOMMUN

OKTOBER 2008
REVIDERAT MARS 2009

INNEHÅLL

MEDVERKANDE	4
INLEDNING	5
NULÄGESBESKRIVNING	6
ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ	8
GÅRDSMILJÖER	10
SKOGSMARK I NÄROMRÅDET	12
ANGÖRING OCH PARKERING	13
DAGVATTEN	14
BYGGNADSUTFORMNING	15
BULLERDÄMPNING	17
ALLMÄN PLATSMARK	18
REKOMMENDATIONER	20

MEDVERKANDE

Programmet har utarbetats av Nacka Kommun, Riflex ab, Aleris och Nyréns arkitektkontor.

Nacka Kommun:

Johan Håkansson
Susanne Skoglund
Magnus Rothman
Mahmood Mohammadi
Roger Wernboe
Ann-Sofie Westin
Per Johnsson
Birgitta Strömbäck

Planarkitekt
Exploateringsingenjör
Miljöbevakare
Trafikingenjör
Markingenjör
Sakkunnig park/landskap
Handläggare Va/gata
Bygglövhandläggare

Jan Hagman
Mikael Öst

Riflex ab
CM-Bygg

Elisabeth Persson

Aleris

Tua Franklin
Maria Uddén
Pia Englund
Johanna Ljungdahl

Nyréns arkitektkontor
Nyréns arkitektkontor
Nyréns arkitektkontor
Nyréns arkitektkontor

INLEDNING

Detta gestaltungsprogram tillhör detaljplanen för Erstavik 26:21, (Båthöjdens äldreboende), Fisksätra, Nacka Kommun. Programmet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för projekteringen, bygglovshandläggningen, byggandet och förvaltningen av anläggningen. Plankartans bestämmelser hänvisar till gestaltungsprogrammet med avseende på utformning och utförande. Det är även en bilaga till exploateringsavtalet och förutsätts kopplas till detaljplanen genom en hänvisande planbestämmelse.

Avsikten med gestaltungsprogrammet är att det ska medverka till en gemensam och hög ambitionsnivå hos kommun, exploatör och brukare, när det gäller områdets gestaltning och miljöanpassning.

Gestaltungsprogrammet beskriver de genomgående idéerna beträffande områdets utformning. Kvaliteter och karaktärer som bedöms viktiga för att uppnå en attraktiv boende/vårdmiljö och anpassning till omgivningen definieras. Målet är att säkerställa att beskrivna kvaliteter kommer till genomförande.



Flygbild över byggnadens inpassning i skogsområdet i södra Fisksätra.

NULÄGESBESKRIVNING

Fastigheten Erstavik 26:21 i södra Fisksätra, för vilken detaljplan för Båthöjdens äldreboende upprättas, är belägen inom ett skogsområde, som avgränsas av Repvägen i söder, medan skogsområdet ansluter i övriga riktningar.

Planområdet ligger på en höjdrygg, vars högsta punkt utgörs av delvis utfylld mark där en förskola tidigare stått. Området är bevuxet med hållmarkstallskog och blandskog. Undervegetationen utgörs av blåbärsris och mossor, men med inslag av berg i dagen. Jordlagret är tunt och vegetationen därmed slitagekänslig. I norr ligger ett radhusområde på ett avstånd från planområdet av som minst 15 m. Ca 40 m utanför planområdet går Saltsjöbadsleden, vilket gör områdets södra delar bullerutsatta. Bullerdämpande åtgärder är nödvändiga. Avsikten är att dessa integreras i gestaltningen.

Det finns ett antal större tallar som ska bevaras. Skogsområdet i vilket tomten är belägen, används relativt flitigt till rekreation (promenader och rastning av hundar) bland närboende. De kvaliteter som gör området populärt som rekreationsmöjlighet ska bevaras.

Området kommer i planförslaget att utgöras av ungefär lika delar kvartersmark för vårdändamål och naturmark. För att säkerställa allmänhetens tillträde till gång- och cykelvägen (gc-vägen), skall den utgöra allmän platsmark liksom marken söder om denna samt planområdets västligaste. Gc-vägen breddas till 2,5 m (3,0 m inklusive sidoremsor för snöröjning och räddningsfordon) och ges en högsta tillåtna lutning 1:12., vilket medför att vägdragningen på del av sträckan förläggs på upphöjd mark med stödmur på ömse sidor om gc-stråket. Det är en viktig strävan att knyta ihop planområdet med övriga Fisksättras gc-struktur och vidare med möjlighet att via befintlig gångtunnel ta sig under Saltsjöbadsleden ut till Erstavik.

Tillkommande bebyggelse ska genom sin storlek och placering anpassas till områdets förutsättningar. Hänsyn till omgivningens höjdförhållanden utgör en viktig förutsättning för byggnadens disposition och gestalt. Övergripande tanke är att området har planerats så att en trevligare och mer säker miljö tillskapas, som knyter an till befintliga närliggande bostadsområden, för att inte riskera att uppfattas som isolerat. Nacka kommun ställer därför höga krav på en estetiskt tilltalande gestaltning – både vad gäller material, färg, form och placering.

Föreliggande gestaltningsprogram syftar till att tillvarata befintliga

kvaliteter och tillskapa nya, till gagn för boende och förbipasserande/närboende. Beställaren har höga ambitioner att skapa en flexibel äldreomsorg med byggnad och terapeutisk trädgårdsanläggning som passar både demenssjuka och äldre somatiskt sjuka.



Kartillustration över tidigare markanvändning, då Båthöjdens förskola låg här (se röd markering). Naturmark är markerat i gult och planteringar i grönt. Strax norr om sjön Grötfatet finns en passage under Saltsjöbadsleden ut till Erstavik.



Platsfoto över gångvägen förbi den uppfyllda marken i planområdet. Bilden visar också några av de många bevarandevärda tallarna. Gångvägen leder vidare genom fin hållmarks-skog, men har idag en delvis brant lutning.

ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ

Föreslagen byggnad består av en huskropp som brutits upp i flera flyglar, där skyddade gårdsrum binder samman anläggningen. Byggnaden är väl inpassad i landskapet, där största möjliga hänsyn tagits till bevarandevärda träd, som sparas i lägen in på knuten. Upplevelsen av byggnaden är en hus i park-känsla - inom traditionen naturanpassat byggande. Byggnadens hjärta ligger med direkt koppling till uterum och till entrén i söderläge. Mot norr bibehålls den befintliga vegetationen.

Byggnaden begränsas i höjd, så att bakomvarande trädkronor framträder. Stor vikt ska läggas på gestaltning av inre och yttre miljö. Trädgårds- och gårdsrummen ska stärka det friska hos den äldre. Miljön ska förmedla trygghet, hemkänsla och vara värdeskapande. Den näraliggande miljön skall vara varm och ge ett lugnt och harmoniskt intryck. Kvaliteten på boendet ska återspeglas i atmosfären, t ex känslan av att få plocka in blommor från trädgården. Tonvikten ligger på individens val, där de boende ska erbjudas meningsfull aktivitet och där anhöriga aktivt bjuds in. Hela miljön ska inbjuda till samvaro.

Byggnaden ska grundanpassas för demenssjuka och därmed lätt kunna anpassas till andra målgrupper äldre med varierande vårdbehov.



Genomgående hög kvalitet på arkitektur, fast och lös utrustning och ett starkt samband mellan ute- och inne är signum för projektet med syfte att inbjuda till samvaro. Till vänster referensbild från Sinnenas Trädgård.



GÅRDSMILJÖER

En gård per enhet

Utemiljön och nivåer vid entréer skall vara anpassade för personer i rullstol. Varje boendeenhet har tillgång till en egen gårdsmiljö och en gemensam terrass. Terrassen ska vara väl skyddad för vind, regn och sol. Terrassräcken utformas transparenta. Låsbar grind med förbindelse till trädgården. Terrassens golv utgörs av trädäck.

Gårdsmiljöerna är inhägnade mot skogsområdet i norr och mot gc-vägen. De boende ska kunna vistas på gårdarna utan att personal är med. Gårdarna innehåller läskyddande och upplevelserika planteringar med perenner, buskage och vårflor av blomsterlök. Utmed grusade gångstråk, på vilka det ska vara möjligt att ta sig fram med rullstol, finns platsbildningar med utplacerade soffor.

Gemensam trädgård

Ett för hela vårdboendet gemensamt trädgårdsrum med möjlighet till större samlingar vid högtider och fester förläggs söder om byggnaden. Ett glasat samlingsrum med skjutsdörrar vetter ut mot en möblerad träterrass, där utblickar mot trädgården ges hela året. Sambandet ute - inne är starkt. Trädgården ska möjliggöra "rundgång" och har olika karaktär: I östra delen finns upphöjda odlingsbäddar och pergola, i västra delen utgörs trädgårdsrummet av en elliptisk gräsmatta, inringad av generösa planteringar. Den enskilde ges möjlighet till ro och stimulans i en terapeutisk trädgård; från tidig vår till sen höst.

Inhägnader

Trädgården är inhägnad med staket/stängsel och plank/pergola. Låsbara grindar leder ut till gc-stråket och medger möjlighet till vidare promenader i sällskap av personal eller anhörig.



Referensbilder över gårdsmiljöernas karaktär med planteringar som blickfång.

Ytskikt

Hårdgjorda ytor på mark utformas enhetligt vad gäller material och färg. Föreslagen kulör är ljusgrå. Färgskillnader undviks, då boendegruppens perception tolkar skillnader i kulör som skillnad i höjd. Samtliga hårdgjorda ytor skall uppfylla rådande krav på tillgänglighet. De inom gårdarna belägna gångvägarna, vilka inte snöröjs, ska vara uppbyggda och ha stenmjölsbaserade ytor med slitlager av kross i små fraktioner- trafikklass 1. Bredden på gångvägarna ska vara minst 1,3 meter. Kantstöd av granit mot planteringsytor, höjd 5 cm över mark, typ trädgårdskantstöd. Sågade naturstenshällar i fallande längder föreslås vid mindre uteplatser. Avskiljs från grusyta med försänkt plattstål på högkant.

Utrustning

Anläggningens utrustning är inte en fråga som behandlas i plan- eller bygglovskedet, men redovisas här då den anses betydelsfull för områdets helhet. Möbleringen ska vara enhetlig i området och andas tråkänsla. Utrustningsprogram upprättas i senare skede. Ett fåtal modeller på möbler och övrig utrustning används genomgående. Armstöd på samtliga sittbara möbler med sitt höjd minst 45 cm förespråkas. Detta gäller såväl utformning och färgsättning som placering, se situationsplan. Miljövänliga material skall användas. Fasta soffor och bord skall kunna gytas ner /skruvas fast i mark. Trä oljas och målas/laseras i ljusa färger, som harmoniserar med byggnadens fasader. Rent vita färger undviks, då vita möbler reflekterar ljus på ett irriterande sätt för äldre. Lösa möbler för säsongsbbruk skall vara stapelbara, alt. ihopfällbara för att minimera plats vid vinterförvaring. Erforderlig sittbredd tillgodoses. Möbler i plast undviks.

Belysning

På gårdar och i trädgårdsrummet används fasadbelysning vid entréer samt som miljöskapande och som ledljus. Pollaramatur används längs med gångstråken och bestyckas med varm ljuskälla, t ex White SON.



Referensbilder över den gemensamma trädgårdens två huvudkaraktärer - odlingsyta med upphöjda planterings-bäddar i lådor och trädgårdsförråd/delvis glasat uterum, respektive gräsmatta med perenner, buskar och vÄrlök.

SKOGSMARK I NÄROMRÅDET



Dagens vändplan och några av de bevarandevärda tallarna som har mätts in.

Planområdets grönska är en bärande del i planförslaget. Kommunen har inom planområdet låtit mäta in 21 träd med bevarandevärde. 15 av de av kommunen inmätta tallarna kommer att bevaras när detaljplanen genomförs. Övriga 6 tallar som utgår i samband med byggnation och schaktning framgår av illustration nedan (se röda prickar). (Se situationsplan på sparade inmätta tallar, utmärkta i stjärnform). På de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera i naturmarken. Det är därför extra viktigt att den resterande vegetationen både i och strax utanför planområdet sparas och värnas. Detta innebär bl a restriktioner för arbetsområdets utbredning under byggtiden. Skogsmarken sköts genom varsam gallring av unga träd.

Naturmarken norr och väster om byggnaden ska även fortsättningsvis behålla sin naturliga karaktär. Övergången mellan den plana marken runt anläggningen och naturmarken i norr blir på tomstens topografi brant. För att mjuka upp detta ska övergången fyllas upp och gräsbesås. Sockelhöjden blir som mest 2 meter. På sikt kommer vegetationen i markskiktet att förvildas. Skadad mark återställs genom grässådd med gräsbladning för mager, torr jord, typ "Weibulls tallbacke".



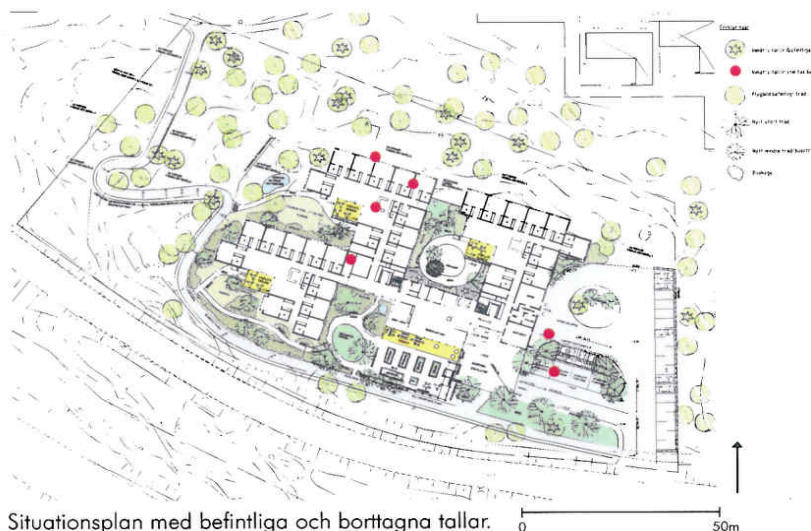
Ex på hur skogsmarken möter dagens smala gångväg utan slänter eller refugytor. Gränsen är distinkt. En karaktär som eftersträvas.

Läget på en höjd skapar goda förutsättningar att sprida ut del av dagvattnet i naturmarken, med förbehåll berg i dagen. För att säkra att naturmarkens vegetationstäck inte skadas har det gjorts en förstudie för dagvattenhanteringen, se vidare avsnittet om dagvatten, sid 14.

Sprängning undviks och eventuella massor från urschaktning forslas bort.



Uplights, referens äldreboende i Nockeby.



Situationsplan med befintliga och borttagna tallar.

ANGÖRING OCH PARKERING

Angöring

Planområdets angöring sker via delvis nyanlagd infartsväg från Repvägen och indelas i en avskild lastzon för varuleveranser och sophantering, samt ett entrétorg, där huvudentrén ligger. Torgytan medger vändning för personbilstransporter och färdtjänstfordon. Planteringar tillkommer mellan vändplan/ lastzon och parkeringsytor.

Parkering

19 st besöks- och personalparkeringsplatser tillskapas i fastighetsgräns öster om körytan. Kör- och parkeringsytor runt anläggningen beläggs med asfalt. Ytterligare 4 p-platser, avsedda för hemtjänsten, finns i södra kanten av vändplanen. Dess 4 p-platser är träinklädda (carport) och förses med motorvärmare.

Handikapparkeringar

Vid entrétorget finns 4 st handikapplatser.

Vändplan och entréplats

Entrétorget yta beläggs med grå, ofasad marksten, typ Scala, trafikklass 2. Trottoar fram till entrétorget beläggs med ofasade betongplattor, typ Scala. Kantstöd i granit, höjd 10 cm, bredd 15 cm.

Murar och slänter

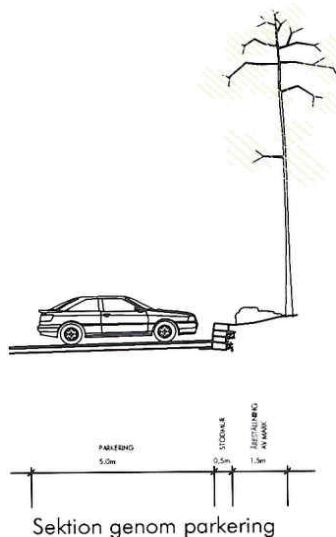
Stödmurar mot parkering och terrasser skall med tanke på den omgivande naturmarken utgöras av natursten, råkilad eller i block, typ maskinstaplad skiffer. Inslag av annat material skall i kulör och materialkänsla harmoniera med naturstenen på platsen.

Lutningar/höjder

Slänter och uppfyllnader undviks om möjligt för bästa hänsyn till befintliga träd. Se förslag enligt situationsplan.

Belysning

Belysningen utmed parkering och trottoar ska samverka med vald belysning på gc-väg. Föreslagen stolpmatur är Solo från Ateljé Lyktan, med en stolphöjd på 6 m. All belysning skall utformas så att den inte bländar, vare sig man befinner sig inne vid gårdsmiljöerna, inomhus eller vid parkeringen. Några tallar kan med fördel belysas med uplights, för att göra entrésidan trygg och välkomnande under den mörka årstiden.



Solo, Ateljé Lyktan



Referens stödmur i staplade skifferblock, Norge



Ofasade betongmarksten, typ Scala.

DAGVATTEN

Förslag



Stensatt rännadal i kant av plattyta.

Dagvattnet i området skall så långt möjligt omhändertas lokalt. Dock är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) begränsad på grund av de hårdgjorda ytornas omfattning och det tunna jordtäcket. En förstudie för dagvattenhantering inom kvarteretsmark har tagits fram, där beräknade dagvattenflöden från byggnadens tak, hårdgjorda ytor och vegetationsytor har analyserats, med koncept för delområdenas olika förutsättningar, beskrivna nedan. Där så är möjligt skall takvatten ledas till stensatta rännदार. Rännorna skall utformas så att de förläggs i kant mellan vegetationsyta och hårdgjord yta. Rännaldalen får inte korsa gångvägen i öppen ränna, eller på annat sätt försvåra tillgänglighet för rullstolsburna.

Gårdar mot söder

Takvatten från stuprör med utkastare leds bort tillsammans med dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor via stensatta rännदार. Dagvattnet leds sedan via föreslagna mindre trummor, under parkväg, ut i slänt och nedanliggande vägdike. Diket faller mot nordväst och ansluter till befintlig betongtrumma under Repvägen.

Gård mot nordväst

Takvatten från stuprör med utkastare leds via stensatta rännदार tillsammans med dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor till näraliggande översilningsyta inom naturmark/skog. Översilningsytan utgörs av en naturlig svacka, som fylls upp till anslutande marknivå med grus och morän. Ytan utförs med bred, horisontell bräddning för jämn infiltration genom skogsmarken. Fyllningen täcks med på platsen tillvaratagen torv. Bräddat dagvatten leds vidare via trumma under parkväg och dikesanvisning till befintlig översvämningssyta, sumpmark i skog mot väster.

Gård mot norr

Takvatten från stuprör med utkastare leds via dagvattenledning och entrésidan till föreslaget perkolationsmagasin. Dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor inom gård tas om hand genom infiltration inom naturmark.

Entréområde, angöring och parkering

Takvatten från stuprör via entré leds via dagvattenledningar till ett perkolationsmagasin. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds via oljeavskiljare till perkolationsmagasinet. Magasinet placeras inom hårdgjord yta i anslutning till föreslagna parkering och utförs som ett makadamfyllt magasin med bräddavlopp anslutet, via ledning, till kommunalt dagvattensystem. Se vidare förstudie dagvattenhantering bilaga 1, DAGVATTEN daterat 2008 - 10-17.

BYGGNADSUTFORMNING

Fasader

Det föreslagna äldreboendet är uppdelat i tre byggnadskroppar sammanbundna av en gemensam enhet. Placeringen i landskapet och utformningen är utförd så att varje enhet får en egen unik gård som tillgodoser utblickar, växtlighet, ljus och skugga samt skyddar mot buller.

Bebyggelsen är i två våningar ovan mark med pulpettak med lutningen 7 grader på bostadsdelarna och 15 grader på gemensamma huset.

Fasaderna skall utföras putsade i en ljus bruten vit kulör med socklar av putsad betong i ljusgrå kulör. Fönstren skall vara aluminiumklädda träfönster. Utsidan ges en ekbrun kulör och på insidan målas träet i brutet vitt, med lika kulör som fönstren. Fasadpartier med fyllningar skall utföras i träpanel och målas med samma kulör som fönstren. Fasadpartier på den gemensamma byggnaden skall utvändigt vara av ekbrunt trä.

Taket ska läggas med svart bandtäckt plåt, alternativt sedumtak.



Perspektiv från söder med den större trädgårdsanläggningen framför de gemensamma rummen.

BULLERDÄMPNING

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts för planprojektet. De kvalitetsmål för trafikbuller som kommunen har till grund är – inomhus: 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå nattetid, samt – utomhus (frifältsvärden): 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå på uteplats. Föreslagen bebyggelse motsvarar de kvalitetsmål som kommunen ställt.

För att klara bullerkraven ska vissa bostadsrum få ett extra öppningsbart fönster åt en tyst sida och i ett fall kompletteras med burspråk.

Balkongerna ska vara delvis inglasade med vikbara glaspartier. Se vidare i Trafikbullerutredning för Erstavik 26:21 - kort sammanställning. Samtliga åtgärdsförslag i trafikbullerutredningen är åtgärdade.



Eckfärgade snickerier samt balkong med glas och stålräcken, Sickla udde.

Inhägnader och skyddstängsel

I gränsen mot kvartersmark skall ett nätstängsel med överliggare väljas, t ex Gunnebo barnstugestängsel, föreslagen höjd 1,1 meter i olivgrön kulör. Stängslet mot äldreboendet skall vara på äldreboendefastigheten och underhållas av dennes ägare och förvaltare som del i utemiljön.

Stängsel mot branta slänter mot Repvägen ska ses över och bytas i erforderlig omfattning. Stängsel bör i uttryck och materialutförande samverka med valt stängsel, överliggare ej nödvändigt här. Där gc-vägen är upphöjd ovanför marknivån erfordras cykelräcken och handledare.

Belysning

Belysningen utmed gc-vägen skall utformas enligt Nacka kommuns belysningsprogram. Belysning skall godkännas av huvudman. Belysning skall vara väl avbländad. Föreslagen stolpmatur är en modern variant av Stockholmslyktan, som heter Solo, vilken kan erhållas i galvat utförande. Stolphöjd föreslås till 4 m. Armaturen bestyckas med ljuskälla metallhalogen 35 W. Förslaget anger en enkelarmad stolpe.



Modell säkerhetsstängsel.



Referens olivgrönt gunnebo med överliggare.



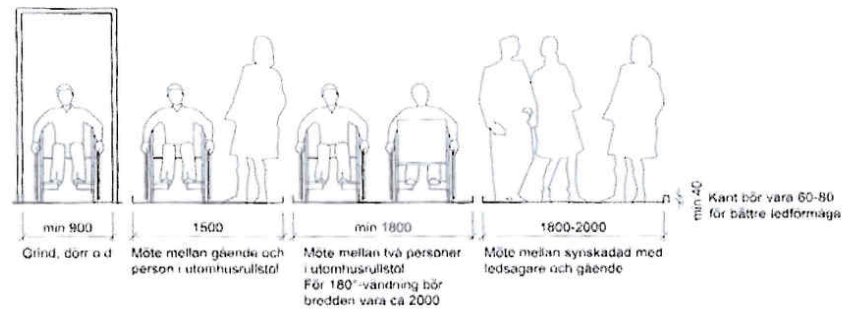
Modell handledare.

REKOMMENDATIONER

Grusytor allmänt

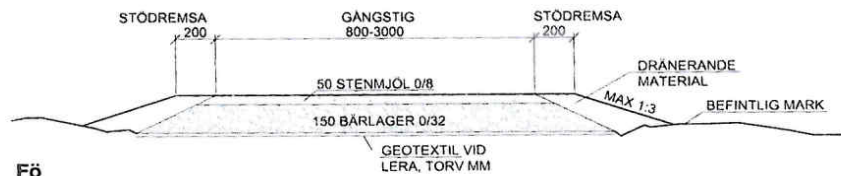
Grusvägar på kvartersmark föreslås kantas av en bård av storgatsten som verkar som ledstråk för synskadade. Den stenlagda kanten ger en vårdad kant avslutning mot omgivande ytor. Handledare i form av rep kan övervägas även för prioriterade stråk bland de grusade vägarna med syfte att ytterligare öka tillgängligheten för synskadade. Referensbild nedan visar hur grusvägar i landskapet har anlagts vid kursgården Almåsa för synskadades riksförbund. Se även principuppbyggnad.

Grundmått



Grundmått kommunikationer utomhus. Ur boken Friluftsanordningar.

Principuppbyggnad



Fö



Ledad grusväg för synskadade. Almåsa kursgård. Foto: Pia Engfund.

Med anledning av § 9 i exploateringsavtal för exploatering av Erstavik 26:21 (Båthöjdens äldreboende), Fisksätra i Nacka kommun träffas följande

AVTAL

avseende skydd av vegetation.

§ 1 PARTER

Denna överenskommelse träffas mellan Nacka kommun, nedan kallad kommunen, och Reflex Vårdfastigheter AB, adress: Vallbyvägen 20, 762 51 Rimbo, (org.nr 556414-1934), nedan kallad exploatören.

§ 2 INVENTERING OCH GILTIGHET

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

§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

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

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

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

§ 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

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

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i AnläggningsAMA 98.

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

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

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

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

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

§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

Det åligger 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 6000 kr/m² skadad vegetationsyta till kommunen.

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

§ 8 AVSYNING

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

§ 9 ANSVAR

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

Nacka den

Stockholm den

För Nacka kommun

För Riflex Vårdfastigheter AB

.....

.....

.....

.....

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Reflex Vårdfastigheter AB, adress: Vallbyvägen 20, 762 51 Rimbo, org.nr 556414-1934, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten **Erstavik 26:21** i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, TREHUNDRATRETTIOFEMTUSEN (335 000) kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Tomträttsavgäld skall erläggas först från och med den tidpunkt då den nya byggnaden kan tas i bruk. Dock skall tomträttsavgäld erläggas senast 2 år från det att kommunfullmäktige godkänt detta avtal genom beslut som vunnit laga kraft.

§ 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för bostäder som utgör sådan boendeform som avses i 5 kap 5 § andra stycket socialtjänstlagen, nämligen boende med service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Nyttjandet skall även ske i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

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

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

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick. Växande träd får ej utan kommunens medgivande borttagas.

§ 4 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät ingår inte i tomträttsavgälden utan skall erläggas särskilt enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Eventuella gatukostnader ingår däremot i tomträttsavgälden.

§ 5 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta pantträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 2010.

§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio år räknat från den 1 juli 2010. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio år.

§ 8 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.

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

§ 9 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

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

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommu-nen om överlåtelsen.

§ 10 LEDNINGAR M. M.

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

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

§ 11 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

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

§ 12 KONTROLL

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

§ 13 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

§ 14 GODKÄNNANDE

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

.....

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

Nacka den den

För NACKA KOMMUN För

.....
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Dag Björklund
Fastighetsdirektör

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....

.....

.....

.....