



KALLELSE

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag Måndagen den 15 december 2014
 Tid Kl. 18.00
 Plats Nacka stadshus, Nackasalen
 Ordförande Lars Stenholm
 Sekreterare Helena Meier

Kl. 17.30 Fullmäktigecafé

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av en interpellation.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

Nacka kommunens medverkan i val av ombud till Sveriges Kommuner och Landstings kongress 2015

Vid sammanträdet kommer val av ombud till Sveriges Kommuner och Landstings kongress att ske. Valsedlar kommer att finnas vid sammanträdet.

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justeringsman	
4.	Eventuella enkla frågor	
	Interpellation	
5.	Mobilmast på Älgö <i>Interpellation den 27 oktober 2014 av Christina Ståldal (NL)</i> Bordlagt 24/11-14	
6.	Upprop	
	Valärenden	
7.	Val av åtta revisorer för Nacka kommunens räkenskaper och förvaltning för perioden 2015-2018	



Nr	Ärende	Noteringar
8.	Val av kommunstyrelse och nämnder (inkl. presidier)	
9.	Val av kommunalråd och oppositionsråd för perioden 2015-2018	
10.	Val av deltidsengagerade förtroendevalda för perioden 2015-2018	
11.	Val av sex gode män enligt fastighetsbildningslagen för perioden 2015-2018	
12.	Val av sju ombud och sju ersättare till Kommunförbundet Stockholms Län, KSL:s förbundsmöte under perioden 2011-2015	
13.	Val av ett ombud (S) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Omval	
14.	Val av ett ombud (FP) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt KF 24/11-14	
15.	Val av en ersättare (C) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Omval	
16.	Val av en ersättare (KD) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Omval	
17.	Val av ett ombud (MP) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt KF 24/11-14	
18.	Val av fyra nämndemän (FP) Bordlagt KF 24/11-14	
19.	Val av en nämndeman (NL) Bordlagt KF 24/11-14	
20.	Val av en ledamot och en ersättare till samordningsförbundet Välfärd i Nacka	
21.	Val av två ledamöter och två ersättare till förbundsdirektionen för Södertörns brandförsvarsförbund	
	Beslutsärenden	
22.	Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen	
23.	Överlätelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder	



Nr	Ärende	Noteringar
24.	Reglemente för redovisning	
25.	Ändring i reglemente för medelshantering	
26.	Tilläggsbudget 2015	
27.	Inrättande av naturreservat Svärdsö	
28.	Kommunalt parkeringsbolag i Nacka <i>Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)</i> Bordlagt KF 24/11-14	
29.	Isbana på Ältasjön <i>Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)</i>	
30.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
31.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	



KALLELSE

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 15 december 2014
Tid	Kl. 18.00
Plats	Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande	Lars Stenholm
Sekreterare	Helena Meier

Kl. 17.30 Fullmäktigecafé

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av en interpellation.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

Nacka kommunens medverkan i val av ombud till Sveriges Kommuner och Landstings kongress 2015

Vid sammanträdet kommer val av ombud till Sveriges Kommuner och Landstings kongress att ske. Valsedlar kommer att finnas vid sammanträdet.

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justeringsman	
4.	Eventuella enkla frågor	
	Interpellation	
5.	Mobilmast på Älgö <i>Interpellation den 27 oktober 2014 av Christina Ståldal (NL)</i> Bordlagt 24/11-14	
6.	Upprop	
	Valärenden	
7.	Val av åtta revisorer för Nacka kommunens räkenskaper och förvaltning för perioden 2015-2018	



Nr	Ärende	Noteringar
8.	Val av kommunstyrelse och nämnder (inkl. presidier)	
9.	Val av kommunalråd och oppositionsråd för perioden 2015-2018	
10.	Val av deltidsengagerade förtroendevalda för perioden 2015-2018	
11.	Val av sex gode män enligt fastighetsbildningslagen för perioden 2015-2018	
12.	Val av sju ombud och sju ersättare till Kommunförbundet Stockholms Län, KSL:s förbundsmöte under perioden 2011-2015	
13.	Val av ett ombud (S) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Omval	
14.	Val av ett ombud (FP) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt KF 24/11-14	
15.	Val av en ersättare (C) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Omval	
16.	Val av en ersättare (KD) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Omval	
17.	Val av ett ombud (MP) till Käppalaförbundets fullmäktige för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt KF 24/11-14	
18.	Val av fyra nämndemän (FP) Bordlagt KF 24/11-14	
19.	Val av en nämndeman (NL) Bordlagt KF 24/11-14	
20.	Val av en ledamot och en ersättare till samordningsförbundet Välfärd i Nacka	
21.	Val av två ledamöter och två ersättare till förbundsdirektionen för Södertörns brandförsvarsförbund	
	Beslutsärenden	
22.	Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen	
23.	Överlätelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder	



Nr	Ärende	Noteringar
24.	Reglemente för redovisning	
25.	Ändring i reglemente för medelshantering	
26.	Tilläggsbudget 2015	
27.	Inrättande av naturreservat Svärdsö	
28.	Kommunalt parkeringsbolag i Nacka <i>Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)</i> Bordlagt KF 24/11-14	
29.	Isbana på Ältasjön <i>Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)</i>	
30.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
31.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	



2014-11-05

INTERPELLATIONSSVAR
KFKS 2014/916-269

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Christina Ståldal (NL) angående mobilmast på Älgö

Christina Ståldal har ställt frågor om påbörjat detaljplanearbete för mobilmast på Älgö. I interpellationen ställs bland annat frågor om tidigare prövning av ärendet i Förvaltningsdomstol och om masten är nödvändig för att uppnå mobiltäckning på Älgö.

Mitt svar är följande:

I tur och ordning är svaren på frågorna följande:

- *Är det sant att den värdefulla hällmarken i Älgös mitt ska bebyggas och inte skyddas med tanke på natur-, miljövärdens och skärgårdskaraktären?*

Syftet med detaljplanen är att skydda värdefull naturmark som idag utgör privatägt område, endast ett mindre område ska omvandlas till område för teknisk anläggning.

I samband med att detaljplanen för Älgö (Dpl 471) antogs 2006, undantogs ett område på ca 5000 kvm naturmark från detaljplanen, för att frågan om mobilmast skulle prövas i en framtida planläggning för detta ändamål. Det undantagna området omfattas idag av en gammal byggnadsplan (Bpl 137) för parkmark, där marken är i privat ägo. Av dessa 5000 kvm är det endast en markyta, cirka 50-100 kvm, som kommer att omvandlas till område för teknisk anläggning och nyttjas för mobilmast och tillhörande teknikbodar. För att undvika påverkan på området ska masten byggas med helikopter. Mindre kompletteringsarbeten från marken sker med transporter på fyrhjuling eller trehjuling. Masten kommer att synas i området men påverkar inte allmänhetens möjlighet till användande av naturmarken då markområdet är begränsat och inte kommer att inhängas.

Resterande delen av det 5000 kvm stora området ska fortsätta utgöra naturmark.

Planarbetet syftar till att göra denna privata parkmark allmäntillgänglig, i praktiken skulle markägaren idag kunna stänga av området. Naturområdet ska säkerställas och ges fortsatt skydd genom att ändra användningen till allmän plats natur och föra över marken till Nacka kommun.

- *Hur förhåller det sig med kartan som bifogas ärendet, är den godkänd av kartexpertis och korrekt?*



Kartan som bifogats ärendet har tagits fram av Hi3G utifrån de kunskaper företaget löpande samlar in kring täckning.

Kartan som bifogas i ärendet visar prediktering av täckning utifrån verktyg som telekomoperatören använder för att undersöka täckning av område. Predikteringen grundar sig på klagomål från privatpersoner och information kring markhöjder, trädhöjder, befintliga byggnader och dess höjd, samt annat som behövs för att prognostisera täckning för en basstation som inte är byggt än. I juli detta år genomfördes även en mätning av Hi3G på marknivå med bil och båt som anger den verkliga uppmätta täckningen i området.

- *Hur är det med täckningen rent objektivt, finns det redan nu en tillfredsställande täckning eller ej?*

Täckningen i området är inte tillfredsställande, i jämförelse med likvärdiga bostadsområden.

Kartmaterialet angående täckning på Älgö är framtagna av Hi3G. Det ska dock poängteras att samtliga teleoperatörer har dålig täckning/kapacitet på Älgö. Den planerade masten är dimensionerad för att kunna rymma antenner för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden och på så sätt även lösa även dessa operatörers täckningsproblem.

Operatörer som vill placera sig i tornet är Telia, Tele2, Telenor, Net4Mobility Svenska UNTS Nät och Hi3G.

Angående kringliggande master så har de olika teleoperatörerna redan inplacerade antenner för 3G (UMTS) och 4G (LTE) utrustning. Skillnaden mellan 2G (GSM) och 3G/4G är att 2G enbart hade språk och meddelande (SMS) som trafiklast, vilket resulterade i ett ganska stabilt nät. 3G samt 4G är ett datanät där användare, förutom vanligt språk och meddelande, utnyttjar internetbaserade tjänster (mobilt bredband). Täckningsområde för 3G och 4G basstationer är beroende på antal användare. Täckningsområdet minskar om en basstation har hög belastning (många användare/mycket data) och lämnar ett hål i täckningsnätet efter sig, vilket täcks upp av en annan basstation med mindre trafik.

Eftersom den största trafikmängden i Sverige finns i Storstockholms område blir många av dessa hål inte täckt av närliggande basstationer, som har själv ”fullt upp”, varför en basstation/mast på Älgö behövs.

Sökanden, Hi3G Access AB har i enlighet med Post – och Telestyrelsens förfatningssamling (PTS FS 2000:5) sökt och erhållit tillstånd att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster enligt UMTS/IMT-2000 standard. Beslutet om att ge Hi3G tillstånd har bland annat grundats på företagets utlovade täckningsgrad. Mobilmasten på Älgö 4:1 är avsedd för detta UMTS-system, för vilken täckningsgraden alltså inte bara styrs av marknadens efterfrågan utan också är en följd av politiska ställningstaganden.

Telekomoperatörerna har ett indirekt krav från Regeringen att se till att Sverige förblir världens ledande IT nation. Även lagen för expropriering är anpassat för detta ändamål. Ledningsrättslagen (1973:1144) stöder numera även elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål (2§ första stycket punkt 1 § och 2 § andra stycket LL). Lagen har anpassats



just för att operatörerna skall kunna uppfylla täckningsmålet från Post- och Telestyrelse samt det politiska målet från Regeringen.

Nacka kommun stödjer riksdagens målsättning inom IT och telekom genom att tillhandahålla en hög kvalitét och täckning av det mobila nätet (mobilt telefoni samt mobilt bredband) för Älgö.

- *Hur förhåller sig planen på en tillkommande mast i förhållande till domen i Förvaltningsrätten?*

Bygglovet kunde inte ses som en mindre avvikelse från detaljplanen. Det är av den anledningen som detaljplanen behöver göras om.

Som tidigare nämnts beslutades det att området för 3G-masten skulle undantas från detaljplanen för Älgö för att kommunen i ett senare skede skulle kunna pröva en lokalisering av en mast genom att ta fram en särskild detaljplan för detta ändamål. Till följd av att planarbetet senarelades beslutades att ärendet med masten skulle prövas genom ett bygglovsförfarande. En bygglovsansökan togs fram i början av 2010 där uppförandet av mobilmasten motiverades som en mindre planavvikelse som skulle vara förenlig med planens syfte. Miljö – och stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglovet men Länsstyrelsen och därefter Förvaltningsrätten i Stockholm upphävde, den 21 oktober 2010 respektive den 26 april 2012, beslutet. Förvaltningsrätten motiverar sitt beslut med att byggnadsåtgärden inte kan bedömas innebära en mindre avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.

Detta är bakgrunden till att ett planarbete nu har startas för att göra om planen för området för att möjliggöra uppförandet av mobilmasten. MSNs beslut om planstart går alltså inte emot Förvaltningsrättens dom.

- *Varför gör man ett avsteg från detaljplanen under genomförandetiden och hur förhåller man sig till de boendes protester?*

Det görs inget avsteg från detaljplanen. Det berörda området omfattas inte av detaljplan 471 för Älgö och har därmed ingen pågående genomförandetid.

Det undantagna området från detaljplanen för Älgö (det 5000 kvm stora området nämnd ovan) motsvarar planområdet för projektet. Endast området runt om kring detta ingår i detaljplan för Älgö som har pågående genomförandetid. Planområdet för mobilmasten omfattas av byggnadsplan från 1948 (Bpl 137) som inte har pågående genomförandetid. Avsikten med att starta en ny process är att se vilka synpunkter som kommer in, det får visa sig under samrådet.



Interpellation till Catherine Bergenstråhle, MSN, angående

Mobilmast på Älgö i känslig naturmark, behövs den?

MSN har tagit beslut om att låta Hi3G Access sätta upp en mast på Älgö. Detta genom att göra en detaljplaneändring i den sista biten av hällmark i Älgös mitt. Detta är märkligt eftersom det finns en dom i förvaltningsrätten som säger att det inte får sättas upp någon mast där.

Det bifogas en karta till beslutet som inte verkar vara korrekt. Denna kommer från Hi3G Access och vill påskina att Älgö inte har någon täckning. De tolv master som omger Älgö ger full täckning vilket man kan se genom att gå in på respektive bolag och kontrollera.

Varför går Nacka kommun emot protestlistor från de boende, dom i Förvaltningsrätten, lutar sig mot en märklig karta och låter ett 3G-bolag råda över vad som beslutas i kommunen och vill besluta om en detaljplaneändring under pågående genomförandetid av stora Älgöplanen?

Frågorna hopar sig och Nackalistan är angelägen att få en belysning av detta ärende så att inte fler Älgöskandaler dyker upp innan det är för sent.

Nackalistan vill ha svar på

- Är det sant att den värdefulla hällmarken i Älgös mitt ska bebyggas och inte skyddas med tanke på natur-, miljövärden och skärgårdskaraktären?
- Hur förhåller det sig med kartan som bifogas ärendet, är den godkänd av kartexpertis och korrekt?
- Hur är det med täckningen rent objektivt, finns det redan nu en tillfredsställande täckning eller ej?
- Hur förhåller sig planen på en tillkommande mast i förhållande till domen i Förvaltningsrätten?
- Varför gör man ett avsteg från detaljplanen under genomförandetiden och hur förhåller man sig till de boendes protester?

Nackalistan 140929

Christina Ståldal

Kommunstyrelsen

Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått tillägg till ”Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen”.

Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplaneprogram för Kvarnholmen tecknades ett ramavtal för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till antaget detaljplaneprogram i enlighet med startpromemoria för detaljplan för Hästholsundet/ Gäddviken.

Ärendet

Detaljplaneprogrammet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. I den startpromemoria som nu tagits fram redovisas en situationsplan med cirka 900 -1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Parter i avtalet är Nacka kommun och KUAB i egenskap av ägare till Kvarnholmen Holding AB, Havrekvarnen 1 Holding AB och Havrekvarnen 2 Holding AB.

Huvudsakligt innehåll i förslag till tillägg till avtal

Tillägget till avtalet har samma avgränsning som start PM för Kvarnholmen etapp 6
Avtalet innehåller i huvudsak följande:



- Att Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.
- att Fastighetsbolaget ska bygga om alternativt bygga ny Hästholsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd, estetik, körförstånd, underhållsintervall, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.
- att Fastighetsbolaget ska anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholskanalen.
- Fastighetsbolaget ska täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholtssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.
- att Exploteringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas, som bland annat reglerar marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Tillägget till ramavtalet medför inga ytterligare kostnader för kommunen.

Bilagor

Bilaga 1. Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen.

Bilaga 2. Start PM Detaljplan 6 Kvarnholmen

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Bastian Vreede

Projektledare/Exploateringsingenjör

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

§ 1 Parter

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KF Fastigheter AB (org.nr 556033-2446), nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

1. Stockholm Dykeri AB, orgnr. 556001-9092, ägare till Sicklaön 38:1, 38:3 och 13:2

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 655 Stockholm

2 Fastighets AB Kvarnholmen, orgnr. 556001-2477, ägare till Sicklaön 38:2

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

3. Fastighets KB Gåddviken, orgnr. 969658-0894, ägare till Sicklaön 37:40

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

4. Ankarslutaren Öst KB, orgnr. 969645-1674, ägare till Sicklaön 37:43

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

Ovan angivna parter 1-4, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KF Fastigheter AB.

§ 2 Bakgrund, syfte

Kommunen och Fastighetsbolaget har gemensamt tagit fram ett förslag till detaljplaneprogram för utveckling och komplettering av bebyggelsen på Kvarnholmen/Gåddviken nedan kallat Programmet. Området avgränsas på karta bilaga 1.

Detta avtal syftar till

- att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen vilken bygger på den exploatering som beskrivs i Programmet.

2006-05-22

- att fastlägga grunderna och riktlinjerna för de exploateringsavtal som skall upprättas för varje detaljplan
- att fastlägga Fastighetsbolagets kostnader för övergripande trafikåtgärder, vid Henriksdals trafikplats och ny förbindelse via bro över Svindersviken samt kommunens ansvar för att färdigställa anläggandet av bron och Henriksdals trafikplats.

§ 3 Villkor för att avtalet ska kunna godkännas eller bli giltigt.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detaljplaneprogrammet med förslag upprättat maj 2005 senast 2006-09-18.
2. kommunen godkänner detta avtal senast 2006-09-18. *12-31* *RJ* *BB*

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 Planprocessen

Påbörjande och antagande av detaljplaner

Kommunen åtar sig att senast 3 månader efter att detta avtal blivit giltigt påbörja och driva planarbete, genom bl.a. fördjupad översiksplan, för den övergripande trafikinfrastrukturen. Målsättningen är att planer inom programområdet skall kunna antas i så tidigt skede som möjligt och för så stor del av bebyggelsen som möjligt. Kommunen kommer därmed att initiera respektive påbörja planarbete för förstärkt infrastruktur vid Henriksdals trafikplats och för ny broförbindelse över Svindersviken.

Planarbetet inom Kvarnholmen skall omfatta en första etapp med 4 detaljplaner, Sillkajen, Platån, Södra kajen och Kvarnområdet. Detta arbete skall drivas parallellt med erforderligt planarbete vad avser den övergripande trafiklösningen. Kommunen skall påbörja detaljplaneetapp senast 6 månader efter det att fastighetsbolaget meddelat att man vill påbörja planläggning av respektive etapp.

Innan kommunen antar detaljplan för bebyggelse inom programområdet måste följande villkor vara uppfyllda.

1. Antagen och lagakraftvunnen detaljplan för den övergripande trafikinfrastruktur som kommunen anser vara erforderlig för aktuell bostadsetapp.
2. Nödvändiga planer enligt väglagen har beslutats och vunnit laga kraft.
3. Nödvändiga beslut och tillstånd enligt andra lagar.
4. Kommunala beslut om erforderliga investeringar i den övergripande trafikinfrastrukturen.



2006-05-22

Ovanstående gäller dock ej för planläggningen av Kvarnområdet exklusive nybyggnation på nordvästra kajen.

Etappavgränsning av detaljplaner

Preliminär geografisk etappordning framgår av programmet, Den definitiva avgränsningen avgörs i respektive detaljplan. Etappindelningen anpassas så att trafikförsörjningen kan ordnas på ett för kommunen acceptabelt sätt.

Markutnyttjande

Enligt Programmet föreslås 210.000 m² BTA tillkommande ljusa våningsytor och 90.000 m² BTA inom befintliga hus, varav 20.000 m² BTA utgör nya ytor som kan tillskapas genom nya bjälklag. Av den totala arean bedöms 200.000-220.000 m² BTA bestå av bostäder och övrig del av kontor, skola, handel och restauranger etc. Kommunen åtager sig att verka för att programmet fullföljs med detaljplaner som sammanlagt medger ovanstående markutnyttjande.

Detaljplaneavtal

Detaljplaneavtal ska upprättas för respektive etapp innan planarbetet påbörjas. Principen ska vara att Fastighetsbolaget bekostar allt arbete som krävs för att få fram en detaljplan till antagande och befrias sedan från planavgift. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken timkostnad som utgår för kommunens arbete. Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå planavtal.

Exploateringsavtal

Innan respektive detaljplan antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som för respektive etapp bland annat reglerar marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar, villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 5 Marköverlåtelser allmän plats, servitut och fastighetsbildning.

Fastighetsbolaget ska överlåta allmänplatsmark i de kommande detaljplanerna till kommunen utan ersättning. Detsamma gäller nyttjanderätts-, ledningsrätts- och servitutsupplåtelser av olika slag för allmänna ändamål. Mark som överläts skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Fastighetsbolaget bekostar all fastighetsbildning som krävs för genomförandet.

§ 6 Utseende av byggherrar

Fastighetsbolaget avser att överlåta såväl mark som byggnader inom kommande etapper till andra företag. Sådana överlåtelser ska vara förenade med

2006-05-22

övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta avtal inte kan genomföras och att kommunen därigenom lider skada, ska kommunen vara berättigad till skadestånd från Fastighetsbolaget.

§ 7 Bebyggelse på kvartersmark

Q-märkning

Viss befintlig bebyggelse kommer att skyddas med så kallad Q eller q-märkning i kommande detaljplan. Parterna ska verka för att sådana restriktioner inte omöjliggör en lämplig användning av berörda byggnader. Fastighetsbolaget förbindrar sig att följa dessa begränsningar i användandet av kvartersmarken utan ersättningsskyldighet för kommunen.

Användning av kvartersmark

Huvuddelen av byggrätterna skall nyttjas för bostadsbebyggelse. De byggnadsreglerande bestämmelserna bör dock ges största möjliga flexibilitet, t ex bör byggrätter kunna medges för flera alternativa ändamål.

Avstående från förköpsrätt.

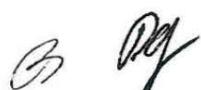
Kommunen kommer i respektive exploateringsavtal avstå från förköpsrätt för fastigheterna inom de detaljplaner som är den direkta följen av detta avtal. Avståendet av förköp begränsar sig till respektive detaljplans genomförandetid.

Skolor, förskolor / barnomsorg.

Fastighetsbolaget ska medverka till att behovet av mark och lokaler för fritidsverksamhet, skolor, förskolor och barnomsorg samt byggnader och anläggningar för idrott och lek inom området tillgodoses i den takt som bostadsbebyggelsen kräver det. Ramar för kommunens hyra av lokaler kommer att regleras i exploateringsavtal.

Boendeformer

Fastighetsbolaget ska besluta om boendeformen, men sträva efter en blandning av olika boende- och upplåtelseformer och ska medverka till att kommunens behov av gruppstäder och annat särskilt boende kan tillgodoses inom området.



2006-05-22

§ 8 Gator och parker – behov och huvudmannaskap

För områdets bebyggande krävs omfattande ombyggnad och nyanläggning av gator och andra allmänna platser, såväl inom som utanför det markområde som Fastighetsbolaget äger i dag.

A: För trafikförsörjning till området:

Henriksdals trafikplats: I den fördjupade översiksplan för de västra delarna av Sicklaön som togs fram år 2000 konstaterades att trafikplatsen behövde byggas om provisoriskt med anledning av de planerade exploateringarna i Norra Sickla. I det skedet var omfattningen av exploateringen på Kvarnholmen inte känd. Den nu aktuella exploateringen medför ytterligare belastning på trafikplatsen och exploateringen kan inte genomföras utan att trafikplatsens kapacitet ökar ytterligare. En ny trafikplats måste därför anläggas.

Kvarnholmsvägen: Sträckan mellan Henriksdals trafikplats och Finnbergstunneln samt själva tunneln har och kommer att byggas om och rustas upp med anledning av övriga exploateringar på Norra Sickla. Kvarnholmens exploatering kräver ytterligare åtgärder, bland annat på sträckan mellan Finnbergstunneln och Kvarnholmen.

Ny väg- och broförbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka: Alternativa vägsträckningar mellan brofästet och centrala Nacka finns. Henriksdals trafikplats har vare sig i befintligt eller ombyggt skick kapacitet att trafikförsörja hela den tillkommande exploateringen på Kvarnholmen. Den nya broförbindelsen utformas därför för såväl bil-, gång- och cykel- samt kollektivtrafik (buss). En etappindelning som bygger på att broförbindelsen byggs ut före en ny trafikplats vid Henriksdal kan medföra att koppling till nya västliga ramper på Värmdöleden blir nödvändig.

B: Inom Fastighetsbolagets markinnehav av gemensam karaktär, kommunalt huvudmannaskap:

Utgångspunkten vid bestämmande av huvudmannaskap ska vara programmets riktlinjer. Kommunen föreslås där vara huvudman för allmän platsmark. Som allmän platsmark föreslås de i programmet redovisade huvudvägarna i trafikavsnittet, all park- och naturmark samt en strandpromenad/gång- och cykelväg på fast mark runt hela Kvarnholmen. Kommunen ska inte vara huvudman för kajkonstruktioner. Under planarbetet avgörs mer i detalj, vad som skall vara allmän plats.

Kommunen föreslås även att vara huvudman för den övergripande försörjningen av vatten- och avlopp. Omfattningen skall utredas i planarbetet

C: Inom Fastighetsbolagets markinnehav, av lokal karaktär:

Ytterligare lokalgator, VA-ledningar, lekplatser, gång- och cykelförbindelser etc. inom de kommande detaljplaneetapperna tillkommer men har inte utretts i programmet.

2006-05-22

§ 9 Allmänna anläggningar – genomförande

Trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och villkor ska närmare belysas och regleras i kommande exploateringsavtal.

Tidsmässig koppling anläggningar – detaljplaneetapper

I respektive detaljplaneetapp och exploateringsavtal ska klargöras vilka allmänna anläggningar som behöver genomföras och i vilken ordning.

Initiering och ansvar för utbyggnad

Kommunen skall initiera erforderligt arbete för ökad kapacitet i Henriksdals trafikplats och för den nya bron över Svindersviken samt svara för utbyggnad av anläggningarna under § 8 punkt A. Kommunen skall verka för att anlägga erforderlig ny förbindelse till det allmänna vägnätet via bro över Svindersviken så att trafiken kan öppnas senast 2011-12-31.

Fastighetsbolaget bygger ut samtliga övriga gator, parker och andra allmänna platser, liksom kvartersvägar och gång- och cykelstråk som ska vara tillgängliga för allmänheten på kvartersmark, enligt villkor i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsbolaget bekostar och bygger ut och om de ledningar för vatten och avlopp (spill- och dagvatten) som krävs för den nya bebyggelsen.

Överlämnande av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar inom planområdena som överlämnas till kommunen skall vara i fullgott skick utan skador eller felaktigheter. Detta gäller såväl befintliga som nya anläggningar.

§ 10 Allmänna anläggningar – finansiering.

Fördelning Fastighetsbolaget - kommunen.

Som bidrag till de anläggningar som nämns under § 8 punkt A ovan erlägger Fastighetsbolaget till Kommunen sjuhundrafemton (715) kr/m² BTA för nybyggnation och för ersättning av ytor för rivna byggnader med nya m² bostäder och lokaler. När ersättningen uppgår till etthundrafemtio miljoner (150 000 000) kr i penningvärde för juli 2006 betalar Fastighetsbolaget fortsättningsvis fyrahundra (400) kr/m².

(BTA beräknas enligt svensk standard SS 021053. BTA för våningsplan delvis under mark beräknas i detta fall enligt SS 021053, 11.3.1.c inklusive ytterväggar.)

Garage räknas inte in i de ytor som generar bidrag.

2006-05-22

Ersättningen betalas etappvis vartefter exploateringsavtal godkänns och detaljplaner för området vinner laga kraft. Ersättningen justeras med KPI så att den motsvarar penningvärdet för juli 2006.

Åtgärder enligt § 8 punkt B och C utförs och bekostas av Fastighetsbolaget.

Befrielse från gatukostnader och anläggningsavgift för VA.

I och med att Fastighetsbolaget fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal ska de berörda fastigheterna anses ha erlagt den gatukostnad som kan tas ut med anledning av anläggningsarbetena som krävs för genomförande av detaljplanerna som är kopplade till Programmet. Befrielsen gäller inte framtida förbättringar.

Efter att Fastighetsbolaget byggt den VA-kapacitet som krävs för en detaljplan är fastigheterna inom detaljplaneområdet befriat från VA-anläggningsavgift för den bebyggelse detaljplanen medger.

§10b Tidigare avtal

Avtal angående anläggning och anslutning av vatten- och avloppsanläggningar mm från fastigheter på Kvarnholmen, Gåddviken och Finnberget mellan Nacka kommun och Kooperativa forbundet, ekonomisk förening undertecknat den 18/5 1973 och 29/5 1973 skall när förutsättningar finns upphöra att gälla för respektive område som detaljplaneläggs.

Målsättningen är att avtalet i sin helhet ska upphöra.

§ 11 Säkerhet

För fullgörandet av Fastighetsbolagets skyldigheter enligt kommande exploateringsavtal skall Fastighetsbolaget ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner.

§ 12 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras i domstol på Kommunens hemort.

§ 13 Kontaktorgan

Kommunens kontaktorgan är Exploateringenheten.

§ 14 Överlåtelse av avtalet

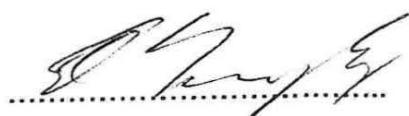
Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

2006-05-22

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

Nacka den 28/9 2006

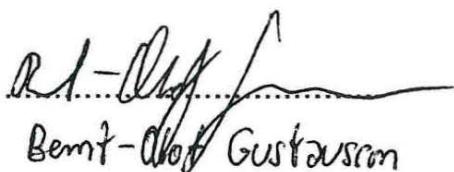
För Nacka kommun



Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Stockholm... den 21/8 - 2006

För KF Fastigheter AB



Bernt-Olof Gustafsson



Pia Ström-Sjöberg
Exploateringschef

Bevittnas

.....

.....

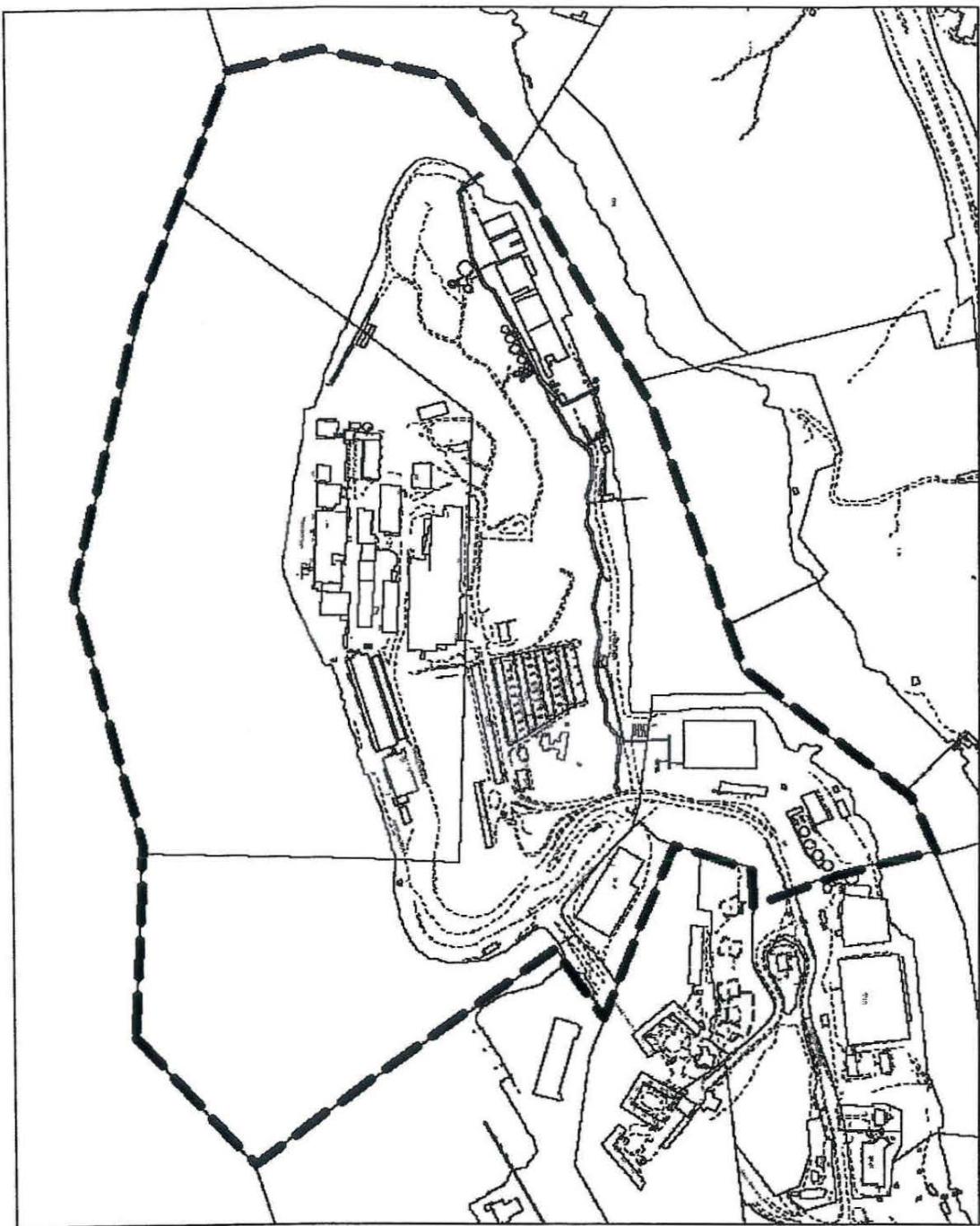
.....

.....



Bilaga 1

Bilaga till avtal om Kvarnholmen

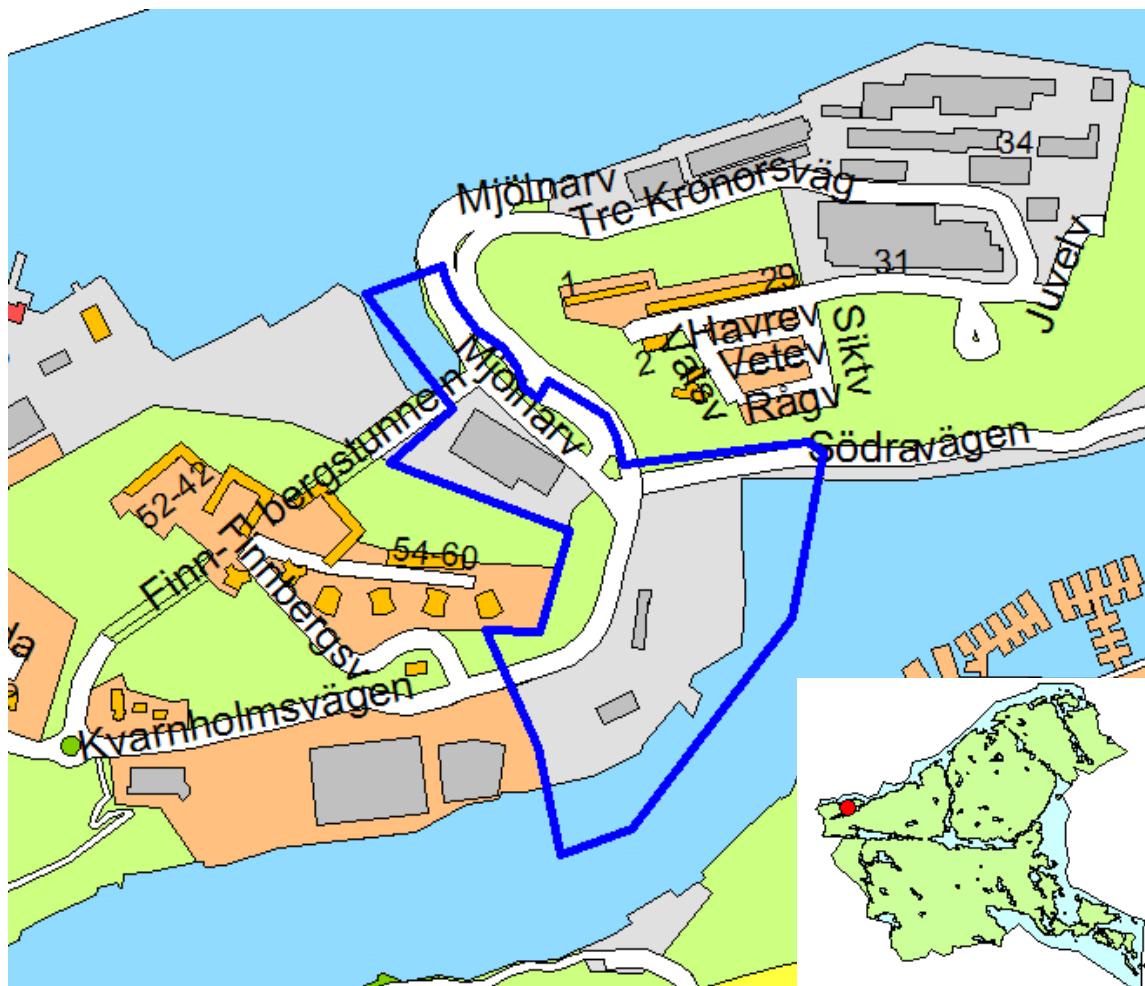
*P O*

STARTPROMEMORIA
Kvarnholmen etapp 6

Dnr KFKS 2014/721-214
Projekt 9151

Kvarnholmen etapp 6 (Hästholmssundet och Gäddviken)

Stadsbyggnadsprojekt för Hästholmssundet och Gäddviken (Kvarnholmen etapp 6),
fastigheterna Sicklaön 37:40 m fl, på Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiksplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföröreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholtmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttringarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttringarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förurenade.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och strandskydd råder i nästan hela området. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största del på tidigare ianspråktagen mark.

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateren allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förurenade bottensediment.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföröreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med bra vattenkontakt och goda kommunikationer, där bebyggelsen i huvudsak består av bostäder, uppbländade med lokaler för förskola, återvinning, butiker och andra kommersiella lokaler.
- Få till stånd en lösning där gamla miljöskulder återbetalas och där området efter exploatering har mindre miljöpåverkan på omgivande vattenområden än idag.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för 900-1200 bostäder beroende på möjligheterna till utfyllnad i Svindersviken
- Uppföra förskola/förskolor för cirka 200 barn
- Uppföra 6 lägenheter i gruppstad för särskilt boende
- Anlägga en mindre återvinningscentral, så kallad Mini-ÅVC
- Skapa förutsättningar för en marina med cirka 100 båtplatser
- Återupprätta Hästholtssundet genom en kanal i havsnivå för kanoter och småbåtar
- Få till stånd en Hästholtssbro i nyskick med modern trafikteknisk standard
- Anlägga en park av betydande storlek centralt i området
- Täcka giftiga sediment genom viss utfyllnad av Svindersviken, samtidigt som krossat material kan återanvändas på plats
- Skapa en dagvattenlösning som inte förhindrar god kemisk och ekologisk status i omgivande vatten
- Detaljplan antagen under 2017 för byggstart 2019

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Varje mål följs av en kort

motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med exploateren.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Ett av huvudsyftena med ökad exploatering är att möjliggöra en tät och blandad stad med olika typer av verksamheter och gott om mötesplatser, särskilt i anknytning till vattnet. Genom att detta blir ett av hållbarhetsmålen kommer frågorna inte bara lyftas fram i planläggningen utan även följas upp under hela genomförandet.

Dagvatten som renas och infiltreras

Strömmen och Svindersviken uppnår idag inte god kemisk och ekologisk status, vilket de enligt vattendirektivet ska göra 2021. Det är därför viktigt att området får en dagvattenlösning med rening och födröjning så att vattenkvaliteten i recipienten kan förbättras och målen i vattendirektivet och översiktsplanen kan uppnås.

En hållbar avfallshantering

En tät stad ställer helt andra krav på avfallshanteringen än vad vi är vana vid i Nacka kommun, vilket innebär att vi måste vara öppna för nya lösningar. Projektet har också som mål att få till stånd en mini-ÅVC inom området, vilket sätter fokus på återvinningsfrågorna och ytterligare motiverar valet av detta hållbarhetsmål.

Effektiv mark- och resursanvändning

Delar av marken och bottarna i Svindersviken är starkt förorenade och dessa föroringar måste saneras eller täckas för att området ska kunna vara användbart för bostadsbebyggelse. Ett annat skäl till att detta mål valts är vikten av materialåtervinning inom området (sprängmassor som inte behöver transporteras bort), samt att den byggbara marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

Förutom de fyra utvalda hållbarhetsmålen kommer projektet även att till stora delar uppfylla målen för: Hållbart resande, Anpassning till framtid klimat, En levande kulturmiljö, Nära till skola, fritid, idrott och kultur samt Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

2.3 Bakgrund till Start-PM

Detta start-PM behandlar den sista etappen i Kvarnholmsprojektet och utgörs av ett område som till stor del ligger utanför själva Kvarnholmen. Planprogrammet för Kvarnholmen antogs 2006 och det aktuella området redovisas där i två delar, Östra Gaddviken med en bebyggelse med cirka 500 bostäder (tillkommande bruttoarea 50000 m²) och Hästholmssundet med cirka 100 bostäder (tillkommande bruttoarea 10000 m²). Sedan planprogrammet antogs för åtta år sedan har förutsättningarna delvis förändrats.

Översiktsplanen som antogs 2012 har som en av sina övergripande strategier att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Stockholmsregionen växer mer än beräknat och bristen på bostäder är uppenbar. Nacka kommun har i avtal med staten om tunnelbaneutbyggnaden förbundit sig att bygga 13500 bostäder till 2030. Med dessa nya förutsättningar som grund är det naturligt att utreda en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet från 2006. Kvarnholmens utvecklings AB gav därför, i

samarbete med Nacka kommun, fyra arkitektkontor i uppdrag att göra idéskisser på området. Under våren 2013 fick Kjellander Sjöberg arkitektkontor möjlighet att utveckla sin idé, vilket resulterade i en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenade. Det är idag osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar, men även helt utan utfyllnad skulle området kunna rymma ca 900 bostäder. I detta start-PM anges därför intervallet 900-1200 bostäder.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att en separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.



3 Förutsättningar

3.1 Området och dess historia

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergsslutningarna är till viss del skogbevuxna.

I Hästholmssundet grundades i slutet av 1800-talet Hästholmsvarvet som inledningsvis var ett litet varv som byggde pråmar åt den expanderande frakttrafiken i Stockholm. Under Knut Ljungbergs ledning 1906-1923 blev varvet ett av Sveriges största motorbåtsvarv. Varvet las ner i början av 1950-talet.

Den industriella verksamheten i Gäddviken började när Oscar Carlsson 1871 köpte marken och anlade Sveriges första fabrik för konstgödning och svavelsyre – Stockholms Superfosfat Fabrik AB. År 1929 köpte Kooperativa Förbundet fabriksområdet och tog senare också över fabriksdriften, som dock upphörde 1966. Några år senare revs större delen av

fabriksbyggnaderna och OK etablerade 1969 norra Europas största oljebergrumsdepå i området. Verksamhet bedrevs på platsen fram till 2001. Med början 2008 genomfördes sluttömning, rivning och sanering av bergrummen.

Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 1 AB och Holmenkvarnen 5 AB.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygbilden visar projektområdets geografiska läge och preliminära avgränsning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktliga planer

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är hela västra Sicklaön redovisad som en del av den centrala regionkärnan.

I kommunens översiktsplan, antagen 2012, är området betecknat som tät stadsbebyggelse. En av översiktsplanens grundläggande strategier är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Detta start-PM är i överensstämmelse med denna strategi.

Riksintressen och strandskydd

Området berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled. Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen både på land och ut i vattnet, vilket omfattar nästan hela området.

Kommunala program

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses.

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006. Detta start-PM avviker från programmet genom att föreslå en högre exploateringsgrad.

Under 2011 antog kommunstyrelsen kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. Det gränsar i norr till detaljplan för Finnbona, som vann laga kraft 2003 och i öster till pågående planläggning (Kvarnholmen etapp 4 och 5).

Kulturhistoriska intressen

Kvarnholmen innehåller som helhet stora kulturhistoriska värden, men just i detta område finns ingen befintlig bebyggelse av intresse. Närheten till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Kvarholmen och riksintresset norra kusten påverkar dock den nya bebyggelsens utformning.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjlighet att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och Kvarnholmsvägen.

Geotekniska undersökningar för att utreda möjligheten av utfyllnad i Svindersviken är viktiga i ett tidigt skede. I detaljplanearbetet inledning ska även utredningar rörande markföroreningar, dagvattenhantering, buller, trafik och parkeringsbehov utföras.

4.2 Delprojekt projektering

Projektering görs av exploateren och granskas och godkänns av kommunen.

4.3 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar kommer att byggas av exploateren och sedan övertas av kommunen.

4.4 Delprojekt rättsligt genomförande

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateren allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning.

Enligt gällande Ramavtal skall exploateren erlägga exploateringsbidrag för nödvändiga infrastruktursatsningar utanför programområdet. Detta bidrag är beroende på antal kvadratmeter byggarea och således varierar med hur mycket som byggs. Men spannet 900 – 1200 lägenheter kommer att inbringa mellan 40- och 55 miljoner SEK i 2006 års penningvärde. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Inom planen planeras en förskola för uppskattningsvis 10 avdelningar samt ett gruppboende för 6 personer. Investeringskostnader och driftskostnader för detta är beroende av i vilken regi dessa kommer att drivas.

Projektet kommer också ge upphov till nya allmänna anläggningar som kommer att kräva underhåll, storleken på dessa kostnader är dock inte meningsfull att gissa i detta läge, då det kommer att klarläggas under detaljplanläggningen.

5 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015-2017
Projektering	2018-2019
Utbyggnad	2020-2025

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Bastian Vreede
Projektledare

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Tillägg till

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

I samband med upprättandet av program för Kvarnholmen tecknades ”Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen”, KFKS 141/2002, nedan kallat Ramavtalet, för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta Ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till gällande program i enlighet med startpromemoria Hästholsundet/ Gäddviken för etapp 6 på Kvarnholmen , bilaga 1, nedan kallat Startpromemorian, som Kommunen och Fastighetsbolaget gemensamt har tagit fram. Detta tillägg till Ramavtalet gäller tillsammans med Ramavtalet med de ändringar som framgår av detta tillägg till Ramavtalet.

§ 1 PARTER

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KUAB (org.nr 556710-5514) nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

- 1 Kvarnholmen Holding AB, org.nr 556710-2263
- 2 Havrekvarnen 1 Holding AB, org.nr 556874-6662
- 3 Havrekvarnen 2 Holding AB, org.nr 556874-6670

Ovan angivna parter 1-3, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KUAB.

§ 2 BAKGRUND, SYFTE

Med ändring av vad som anges i § 2 ”Bakgrund, syfte” i Ramavtalet är parterna överens om att den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen bygger på den exploatering som beskrivs i Startpromemorian såvitt gäller det område som Startpromemorian omfattar samt den exploatering som beskrivs i Programmet såvitt gäller resterande område som Programmet omfattar.

Mot bakgrund av detta syftar detta tillägg till Ramavtalet till att fastlägga parternas åtagande för genomförandet utöver det som regleras i Ramavtalet.

§ 3 VILLKOR FÖR ATT TILLÄGGET TILL RAMAVTALET SKA KUNNA GODKÄNNAS ELLER BLI GILTIGT.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast 2014-12-31.
2. kommunstyrelsen godkänner Startpromemorian upprättat 2014-08-29 senast 2014-12-31.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 LOKALER FÖR GRUPPBOENDE

Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.

Gruppstaden utformas för LSS målgrupp bestående av 6 lägenheter med tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolaget ska:

Bygga om alternativt bygga ny Hästholsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd estetik, körförstånd, underhållsintervaller, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.

Anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholskanalen.

Täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholmssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.

§ 6 MARKUTNYTTJANDE & EXPLOATERINGSAVTAL

Med ändring av vad som anges i § 4 ”Markutnyttjande” i Ramavtalet föreslås enligt Startpromemorian mellan 900 och 1200 nya lägenheter skapas inom området.

Innan detaljplanen antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som bland annat reglerar marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 7 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är Mark och Exploateringsenheten.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan parternas skriftliga medgivande överlätas på annan.

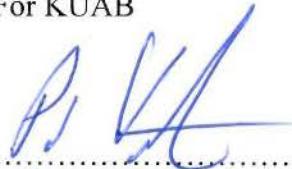
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den.....

..... den

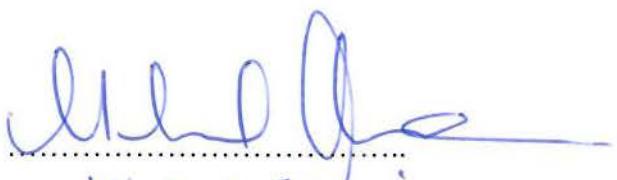
För Nacka kommun

För KUAB


Pär Vernerström

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Ulf Chrichton
Exploateringschef


Michael Schriener

Bevittnas

.....

.....

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

Förslag till beslut

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB, som även omfattar förutsättningar för att Rikshem Tunaskolor AB ska uppföra 500 hyresrätter. Köpeskillingen ska användas för att minska kommunens låneskuld eller investeras på annat sätt som kommunstyrelsen beslutar.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, bemyndiga lokalenhetschefen att ingå hyresavtal i enlighet med bilaga 2c till avtalet om överlåtelse av fastigheter.

Sammanfattning

I ärendet föreslår stadsledningskontoret att Nacka kommun ska överläta 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-Fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlåtelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Rikshem Tunaskolor AB på oförändrade villkor under tre år. I avtalet åtar sig Rikshem Tunaskolor AB att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrätter. Den marken överläts till marknadsvärde när försäljningen sker.



Ärendet

Ärendet avser en försäljning av ett antal samhällsfastigheter till Rikshemskoncernen genom bolaget Rikshem Tunaskolor AB (i fortsättningen kallat Rikshem), till ett samlat värde av 1,8 miljarder kronor. Det föreslagna överlätelseavtalet omfattar även att Rikshem åtar sig att minst uppföra 500 hyresrättslägenheter på mark som idag ägs av Nacka kommun och som bolaget förvarar till marknadspris den dagen försäljningen sker. Fastigheterna och den välfärdsverksamhet som bedrivs på fastigheterna är en viktig del av kommunens försörjningsplanering framåt. Kommunen ska därför hyra de fastigheter där kommunen idag bedriver välfärdstjänster genom de kommunala produktionsområdena Välfärd skola och Välfärds samhällsservice.

Tio fastigheter som omfattas av överlätelsen har privata hyresgäster som i och med överlätelsen får en ny hyresvärd i Rikshem. Rikshem åtar sig enligt överlätelseavtalet att erbjuda de privata hyresgästerna en förlängning av hyreskontrakten i tre år på nuvarande hyresvillkor, för att säkerställa att de kan känna en trygghet i sin verksamhet i samband med överlätelsen.

Överlätelseavtalet omfattar 39 fastigheter och 83 500 kvadratmeter yta. Kommunen hyr sedan tidigare in ca 57 000 kvadratmeter från externa fastighetsägare och förslaget innebär en ökad inhyrning om ca 72 200 kvadratmeter. I förslaget ingår en blandning av löptider mellan sju och 20 år för de fastigheter som kommunen ska hyra in. Generellt sett är det längre löptider för de större skolorna och för särskilda boenden för äldre men i övrigt är det en blandning för att minska den ekonomiska risken och inte ha alla hyresomförhandlingar vid samma tillfälle. I det föreslagna avtalet ingår en reglering för framtida tilläggs- och nyinvesteringsar, då stadsledningskontoret och Rikshem räknar med att öka kapaciteten på några av fastigheterna.

Rikshemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Koncernen har som affärsstrategi att långsiktigt äga och drifta samhällsfastigheter. Köparen förbinder sig i avtalet att långsiktig äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Till grund för den överenskomna köpeskillingen ligger tre värderingar; en som DTZ har gjort åt Rikshem och två som är gjorda för Nacka kommun av NAI Svefa respektive Forum Fastighetsekonomi. Stadsledningskontoret har haft externt stöd från NAI Svefa som rådgivare och hämtat fastighets-, mervärdesskatte- och avtalsrättslig expertis från Magnusson Advokatbyrå.

Ärendet aktualiseras sommaren 2014 och konkretiseras under september månad. Parallelt har arbetet med kommunens fastighetsstrategi pågått. Lägesbeskrivning för arbetet med strategin redovisades för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 oktober 2014. Strategin beslutades därefter den 27 oktober 2014.

Stadsledningskontoret redovisar nedan omfattningen på överlåtelsen och bakgrunden till att ta fram förslaget att sälja den delen av kommunens innehav av totalt 300 000 kvadratmeter yta för välfärdsändamål. Därefter redovisar kontoret innehållet i avtalet och den koncern som köparen Rikshem ingår i. Efter redovisningen av ekonomiska konsekvenser följer en riskanalys och en konsekvensanalys.

Bakgrund till förslaget

Frågan om försäljning av kommunal mark för att ge kommunen ekonomisk kraft att utveckla det framtida behovet av samhällsfastigheter som kommande exploateringar medför, har varit aktuell åtminstone sedan 2012. I underlaget för kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2013 angavs att det behövs fler privata aktörer som kan bidra till nödvändiga investeringar och det upprepades i underlaget för budgeten för 2014.

Aktuellt ärende aktualiseras under september månad. Ansvariga i Nacka kommun har i första hand varit stadsdirektören Lena Dahlstedt, fastighetsdirektören Jenny Asmundsson och ekonomidirektören Eva Olin. Övriga direktörer inom stadsledningskontoret har involverats allteftersom deras kompetens behövts för att fullfölja det förslag som stadsledningskontoret lade fram för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 november 2014. Företrädare för alliansmajoriteten har gemensamt följt ärendets utveckling sedan början av oktober.

Parallellt har arbetet med kommunens fastighetsstrategi pågått. Lägesbeskrivning för arbetet med strategin redovisades för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 oktober 2014. Strategin beslutades därefter av kommunstyrelsen den 27 oktober. Strategin slår fast att Nacka kommuns verksamheter inom fastighetsområdet ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för kommunala verksamheter samt förvalta och utveckla kommunens fastighetsinnehav. Det ska ske genom att äga, hyra in, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter.

Förslaget följer därmed beslutad fastighetsstrategi samt kommunens styrande princip om konkurrens och inriktning att samarbeta med andra aktörer.

Omfattning på överlåtelsen

Avtalsförslaget innebär att Nacka kommun säljer ett blandat bestånd av fastigheter. Det rör sig om äldreboenden, förskolor, skolor och sporthallar, totalt 38 fastigheter. De sporthallar som omfattas av det föreslagna avtalet är sådana som finns i direktanslutning till skolfastigheter som omfattas av överlåtelsen.

Fastigheterna omfattar totalt ca 83 500 kvadratmeter fördelat enligt följande.

Äldreboenden: 20 200 kvadratmeter

Skolor inkl sporthallar: 46 300 kvadratmeter



Förskolor: 14 300 kvadratmeter
 Övrigt: 2 700 kvadratmeter

Försäljningen omfattar följande objekt:

Särskilda boenden för äldre

Nacka seniorcenter Ektorp, Sicklaön
 Nacka seniorcenter Sjötäppan, Fisksätra Saltsjöbaden
 Nacka seniorcenter Sofiero, Boo
 Nacka seniorcenter Tallidsgården, Sicklaön

Skollokaler

Alléskolan, Fisksätra Saltsjöbaden	Neglinge skola, Fisksätra Saltsjöbaden
Björknässkolan med sporthall, Boo	Ormingeskolan med sporthall, Boo
Da Vinci (Lillstugan), Fisksätra Saltsjöbaden	Saltängens skola, Sicklaön
Duvnäs skola, Sicklaön	Skuru skola inklusive sporthall, Sicklaön
Jarlbergsskolan, Sicklaön	Älta skola, Älta

Förskolelokaler

Alabastern, Boo	Kulingen, Boo
Bagarsjön, Boo	Källan, Boo
Bågen, Boo	Mariehälls förskola/Skuru förskola, Sicklaön
Bäckalidens barnstuga, Älta	Rensättra förskola, Boo
Chrysoliten, Boo	Sagan (Sagoboken), Fisksätra Saltsjöbaden
Eklunda, Boo	Smörblomman; Boo
Eknäs, Boo	Solgård, Ladan, Älta
Fiskarhöjden, Fisksätra Saltsjöbaden	Solängen, Älta
Granaten, Boo	Tallidens förskola, Sicklaön
Inägan, Fisksätra Saltsjöbaden	Vårgärdet, Fisksätra Saltsjöbaden
Korallen, Boo	

Övrigt

Fredrik Jahns Gränd 3 (18), Sicklaön
 Saltsjöbadens kommunalhus, Fisksätra Saltsjöbaden
 Ankdammen, Boo
 Villa Gadelius, Fisksätra Saltsjöbaden

Förteckning finns i bilaga b till fastighetsöverlåtelseavtalet, som är bilaga 1 till tjänsteskrivelsen. Förteckning över interna och externa hyresgäster finns i bilagorna 3-4 till tjänsteskrivelsen.



Fastighetsstrategiskt vägval för förvaltning och behovet av hyresrättslägenheter

Som angetts ovan har den strategiska frågan om försäljning av kommunal mark varit aktuell sedan åtminstone 2012. Frågan är strategiskt viktig eftersom det handlar om att ge kommunen ekonomisk kraft att utveckla det framtidens behovet av välfärdsfastigheter som kommande exploateringar medför. Det framhölls i underlaget för kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2013 att det behövs fler privata aktörer som kan bidra till nödvändiga investeringar och det upprepades i underlaget för budgeten för 2014. Den långtidsprognos som redovisades för kommunstyrelsen våren 2013 omfattade resonemang om investeringsbehov och låneskuldens utveckling. Redan då konstaterades att kommunens åtagande för investeringsbehovet i verksamhetslokaler borde stanna vid cirka 800 miljoner kronor av det beräknade investeringsbehovet på drygt 3,6 miljarder kronor. Långtidsprognoserna pekade på behovet av att täcka kommunens kostnader för behov som följer av framtidens exploateringar, med markförsäljningar. Inriktningen på ärendet följer kommunens styrande princip om konkurrens och inriktning att samarbeta med andra aktörer.

Den starka tillväxtfasen Nacka kommun befinner sig i ökar tydligt behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsåtgärder. Den fastighetsstrategi som kommunstyrelsen antog den 27 oktober 2014, § 224, syftar till att säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd. På så sätt ska kommunstyrelsens ansvar för att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter stärkas. Befolkningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030. I det så kallade tunnelbaneavtalet¹ har Nacka kommun åtagit sig att se till att det byggs 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Dessutom utvecklas kommunens lokala centra, vilket innebär en stor tillkomst av bostäder också i övriga Nacka. Det betyder fler invånare och växande behov av kommunal service.

Kommunens fastighetsbestånd idag innehåller en blandning av nyare fastigheter och äldre fastigheter med både underhålls- och utvecklingsbehov. Ett antal fastigheter berörs av det planeringsarbete som pågår på västra Sicklaön och i de lokala centrumen. Behovet av underhålls- och utvecklingsåtgärder, tillsammans med det behov av tillkommande lokal- och bostadskapacitet för välfärdsverksamhet som framgår av nämndernas behovsanalyser, summerar till ett betydande behov av resurser för genomförande av investeringar i samhällsfastigheter i Nacka. Det finns därför skäl för att genom att överläta del av kommunens fastighetsbestånd skapa utrymme för fler aktörer att etablera sig som fastighetsägare, bygg Herrar och hyresvärdar för välfärdsverksamhet i Nacka kommun, samtidigt som resurser kan frigöras för Nacka kommuns eget utvecklingsarbete och investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter.

¹ Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling, godkänt av Nacka kommunfullmäktige den 3 februari 2014 § 28.



Försäljningar av den typ av fastigheter som nu är aktuellt har skett på olika håll i landet och i kommuner av olika storlekar. Region Gotland och Gotlands hem sålde under 2013 huvudsakligen särskilda boenden för äldre till Hemsö AB för 456 miljoner kronor. Ale kommun, genom Alebyggen, har under 2014 sålt sju samhällsfastigheter för äldre till Rikshem för 250 miljoner kronor, affären omfattade även 270 lägenheter. Under 2013 förvärvade Rikshem 334 lägenheter och fem särskilda boenden för äldre från Södertälje kommun/Telgebostäder för 700 miljoner kronor. 2011 sålde Uppsala kommun/Uppsalahem 500 senior- och trygghetsbostäder, som andel i en större affär som även omfattade bostäder. Samma år sålde Sigtuna en femtedel av sina samhällsfastigheter till Rikshem. I denna överlätelse ingick också en femtedel av Sigtunahems hyresbestånd och andel av Valsta centrum.

Erfarenheter från andra kommuner, som gjort motsvarande lösningar, har vägts in i utformningen av överlätelseavtalet och de nya hyresavtalet. Erfarenheterna är överlag positiva. De brister som upplevts har bland annat handlat om att det tar tid för en ny aktör att bygga upp en förvaltningsorganisation och kompetens kring fastigheterna och verksamheterna i fastigheterna och vissa verksamhetsutövare har upplevt att servicenivån har minskat. Vidare lyfts vikten av utformning av gränsdragningslistan fram, gärna att värme, el och mycket av förvaltning och underhåll läggs på fastighetsägaren.

Fram till år 2030 eftersträvar Nacka kommun ett betydande tillskott av bostadslägenheter i kommunen. Det ligger en stor utmaning i att säkerställa att markanvisningar genererar inflyttningsklara bostäder och att bostadsbyggandet kan hålla en hög och jämn takt under perioden. Det är en uttalad ambition i kommunen att en tredjedel av de fram till 2030 tillkommande bostäderna ska vara hyresrätter. Ett sätt att säkerställa produktionskapacitet, finansiering och genomförande är att teckna ramöverenskommelser om markanvisning för en volym av hyreslägenheter där åtagandet att hålla viss genomförandetakt förenas med viten.

Stadsledningskontoret har valt att arbeta fram ett affärsupplägg och förhandla med Rikshem som ensam aktör utifrån nedan redovisade aspekter - tillsammans med att det är just Rikshem med sin långsiktiga strategi för att äga och förvalta samhällsfastigheter.

- Tidpunkten är bra eftersom det finns ett stort intresse på fastighetsområdet att äga och förvalta samhällsfastigheter. Den är också bra för att göra ett strategiskt val om inrikningen på kommunens egen fastighetsverksamhet och ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv för kommunen.
- Genom att sätta samman en grupp av fastigheter med blandade användningsområden, skick och karaktär i en fastighetsportfölj uppnås både en minskad riskexponering, diversifiering och en jämförbarhet med den kvarvarande egna verksamheten.
- Storleken på den nu aktuella fastighetsportföljen ger möjlighet för en ny fastighetsaktör att etablera en förvaltningsorganisation för Nacka. Storleken gör att endast ett



fåtal investerare kan vara aktuella, endast ett fåtal investerare kan allokerar så mycket kapital till denna typ av tillgångar.

- Även åtagandet att producera framtida hyresbostäder stärker en ny fastighetsaktörs etableringsprocess i Nacka. Åtagandet kring nyproduktion av bostäder bedöms ingen annan köpare kunna kombinera med affären.
- Åtagande att utveckla/bygga ut befintliga fastigheter ställer höga krav på köparens balansräkning och möjlighet att finansiera egna investeringar tillsammans med ett behov av en långsiktig inriktning, vilket Rikshem har.
- En köpare, till skillnad från flera, förenklar också affären med hänsyn till avtals-skrivande och förhandling.

Det har genomgående varit en grundförutsättning för Rikshems intresse att investera i utvecklingen av Nacka att Rikshem förvarar marken för de aktuella samhällsfastigheterna.

Ökade möjligheter till utvecklad förvaltning

Att ta ställning till att sälja en del av sitt innehav på totalt 300 000 kvadratmeter yta för förskolor, skolor, äldreboenden och sporthallar, är ett sätt att arbeta för att uppnå det som fastighetsstrategin syftar till. Nacka kommunens verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. En försäljning syftar till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med målsättning att och kapacitet för att utveckla och utöka antalet bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

Ett antal av fastigheterna i den föreslagna överlätelsen står antingen inför renoveringar eller tillbyggnader och kommunen behöver en stabil kapitalstark samarbetspartner som kan åta sig de investeringar som behövs för att trygga verksamheterna i fastigheterna.

Genom att sälja delar av sitt eget fastighetsbestånd kan kommunen fokusera bättre på kvarvarande fastigheter och skapar därmed resursutrymme för renoveringar, nybyggnation och bättre förvaltning.

Markanvisning för 500 nya hyresrättslägenheter

Nacka kommun har en uttalad målsättning att en tredjedel av ny tillkommande bostäder ska vara hyresrättslägenheter. Rikshem är en långsiktig aktör i att bygga och förvalta hyresfastigheter och är därmed en sådan aktör som kommunen gärna ser att den medverkar i uppbyggnaden av Nacka Stad. En viktig del i upplägget med Rikshem är därför att



Rikshem åtar sig att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrättslägenheter, som ska vara klara senast fem år efter att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft för respektive markområde. Parterna uttrycker i det föreslagna avtalet en gemensam intention att träffa överenskommelse kring de första markområdena 2015 och kunna påbörja byggnation av de första hyresrättslägenheterna under 2016. Marköverlåtelserna ska ske till marknadspris den dag överlåtelserna sker. Köpeskillingen för den marken ligger utanför de 1,8 miljarder kronor som en överlåtelse av de nu aktuella 39 fastigheterna skulle inbringa.

Det är kommunens avsikt att teckna överenskommelser med flera olika aktörer som vill åta sig att uppföra ett större antal lägenheter under kommande 15 års period. Kommunen vill att det inom varje detaljplan ska vara möjligt för flera olika byggherrar att bygga på mindre lotter och därigenom säkerställa en mångfald i uppförandet av nya byggnader. Tanken är att några aktörer ska vara förberedda med finansiering och produktionskapacitet och allteftersom detaljplanerna blir klara, direkt kunna vara till hjälp för att starta upp genomförandet och utbyggnad av de enskilda detaljplanerna. Övergripande ska detta bidra till att kommunens planerade utbyggnadstakt säkerställs.

Rikshem – en etablerad aktör med långsiktigt perspektiv

Rikhemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB, AMF. AMF ägs till 50 procent vardera av Svenskt Näringsliv och Landsorganisationen, LO.

Rikshems affärsidé är

- att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter.
- Rikshem ska vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Som vision har koncernen att den ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter.

Koncern är idag etablerad i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Linköping, Jönköping, Sundsvall, Halmstad, Solna, Sigtuna och Knivsta.

Inom koncernen finns idag drygt 20 000 bostäder. Av dessa är 5 000 boenden för äldre och 1 000 studentbostäder. Vidare äger Rikshem sedan skolor och förskolor motsvarande ca 57 000 kvm. Total area för koncernens innehav är 1,6 miljoner kvadratmeter. Bolaget har ett marknadsvärde på cirka 22 miljarder och det har 130 anställda, som på sommaren utökas med sommarjobbande ungdomar som bor i företagets fastigheter. Sommaren 2014 var det 128 ungdomar, boende hos Rikshem, som fick sommarjobb på det sättet. Det är en del av företagets uttalade strategi att erbjuda ungdomar som hyr av det den typen av sommarjobb.



Genomförs den föreslagna överlåtelsen kommer Rikshem att etablera ett lokalkontor i Nacka.

Avtalens innehåll

Strukturen för överlåtelsen är ett fastighetsöverlåtelseavtal, i vilket även Rikshems åtagande att bygga hyresrättslägenheter ingår. Till det finns en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Rikshem, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, liksom den gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felavhjälpmöjligheter underhåll och underhåll i övrigt. De privata hyresgästerna erbjuds av Rikshem förlängning i tre år på nuvarande hyresvillkor.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

Grunden i ett avtal om att överläta fastigheter är köpeskilling, tillträdesdag, ansvar för kostnader och intäkter fram till den dagen, garantier, åtaganden och ansvarsbegränsningar. Nacka kommun ställer i det föreslagna avtalet ut de traditionella garantier som en köpare måste kunna förvänta sig, samtidigt som avtalet speglar att Rikshem har gjort en besiktning och har kunnat skaffa sig goda kunskaper om beståndet. Avtalet är i denna del högst traditionellt. Kommunens garantiåtagande gäller under ett år från tillträdesdagen. För att Rikshem ska få göra brister gällande måste värder brist kunna värderas till lägst 250 000 kronor och först när de tillsammans når ett värde på fem miljoner kronor blir kommunen skyldig att ersätta Rikshem. Det undantag som finns från tolvmånadersfristen avser garantierna att 1) kommunen äger fastigheterna som överläts, 2) fastigheterna inte belastas av andra inreckningar än de som redovisats på sätt som anges i avtalet och att 3) uttagna pantbrev inte är pantsatta.

Nacka kommun ska färdigställa de om- och tillbyggnader och underhållsåtgärder som redan pågår eller har beslutats. Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till vardera hyresavtal därefter, innehåller en bestämmelse om att Rikshem åtar sig att genomföra investeringar som kommunen begär enligt ett förutbestämt ramverk för framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar. Ramverket innebär kortfattat och generellt att kommunen som hyresgäst kan påkalla större utbyggnation och nybyggnation, ombyggnad och mindre tillbyggnad och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov. Hyra ska beräknas utifrån produktionskostnad och genomsnittligt direktavkastning uppräknat med eventuell ökning av Sveriges Kommuner och Landstings, SKL; interna femårsränta i förhållande till oktober 2014. Rikshem ska följa lagen om offentlig upphandling eftersom det handlar om att anpassa lokaler efter kommunens behov och efter kommunens riktlinjer och önskemål.

Det som är helt eget för avtalet är bestämmelserna om att Rikshem åtar sig att uppföra minst 500 hyresrättslägenheter på mark som kommunen ska anvisa till bolaget. Avtalet reglerar att fastigheterna ska säljas till marknadsvärde för mark som ska bebyggas med



hyresrätter, den dag överlåtelserna sker och att det ska utgå en tillkommande köpeskilling om lägenheterna före år 2027 skulle omvandlas till bostadsrätter. Den tillkommande köpeskillingen är 30 procent av vad Rikshem då säljer fastigheterna för. Det föreslagna avtalet reglerar att Rikshem ska ansöka om bygglov inom sex månader efter att en detaljplan som omfattar en markanvisad fastighet, har vunnit laga kraft, att arbetet för att uppföra byggnaderna ska ha påbörjats inom tio månader från beviljat bygglov och vara färdiga för inflyttning inom fem år från det att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft. Om Rikshem inte uppfyller sitt åtagande att börja bygga inom angiven tid utgår ett vite på 500 000 kronor per påbörjad kalendervecka och om åtagandet om minst 500 lägenheter inte är klara inom avtalad tid utgår ett vite på 0,5 procent per vecka av vad Rikshem betalat för marken där förseningen har uppstått.

Kommunen tar i köpeskillingen betalt för utvecklingspotential på fastigheterna. Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på de fastigheter där det är eller blir möjligt.

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde den 11 november 2014, § 250, yrkade Carl-Magnus Grenninger (S) att avtalet skulle kompletteras med återköpsklausul som skulle ge Nacka kommun möjligheten att köpa tillbaka hela eller delar av beståndet om Rikshems ägarförhållanden förändras till mer än 50 % eller efter avtalsperiodens utgång för respektive objekt. Sådana avtalsvillkor är inte förenliga med svensk rätt.

Hyresavtal med särskilda bestämmelser och gränsdragningslista

Mallen för hyresavtal omfattar ett sedvanligt formulär för lokalhyra, ritningsbilaga, särskilda bestämmelser, gränsdragningslista och en brandskyddsbilaga.

I de särskilda bestämmelserna ingår, som angetts ovan, bland annat den väsentliga frågan för hela affären om hur framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar ska hanteras. Hyrestiden ska vara minst 10 år efter investering, kostnader redovisas och parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna.

Vidare regleras att hyresvärdens ansvarar för snöröjning och trädgårdsskötsel och att fastigheten uppfyller lag- och myndighetskrav. Kommunen som hyresgäst ansvarar för verksamhetsanknutna åtgärder som tillsynsmyndigheter kan komma att kräva. Det kan handla om åtgärder som är hänförliga till exempelvis arbetsmiljöfrågor inom en skolverksamhet. Gränsdragningslistan specificerar per typ av vanlig åtgärd vem av hyresvärd och hyresgäst som ansvarar för tillsyn och skötsel, felavhjälpane underhåll och planerat underhåll.

Hyresvärdens åtar sig att successivt genomföra investeringar för energieffektivisering och minskad miljöbelastning. I det ingår att i de lokaler där det är rimligt, installera individuell mätning och överföra kostnaderna för el på hyresgästen, med motsvarande nedjustering av hyran.



Nacka kommun har rätt att hyra ut hela eller delar av varje hyresobjekt i andra hand.

Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd och verksamheterna som hyresgäster

Som har angetts ovan kommer de externa hyresgäster som i dag finns i några av de fastigheter som omfattas av den föreslagna försäljningen i fortsättningen att hyra direkt av Rikshem. De hyresgästerna erbjuds att under tre år ha oförändrade villkor.

För alla de fastigheter som ska användas i verksamhet som kommunen bedriver i egen regi är kommunstyrelsen hyresgäst i förhållande till Rikshem. Kommunstyrelsen har det politiska ansvaret både som hyresvärd och som hyresgäst genom de två produktionsområdena för kommunalt finansierade välfärdstjänster, Välfärd skola och Välfärd samhällsservice.

Interna avtal kommer att upprättas mellan lokal enheten och respektive verksamhet inom de två produktionsområdena, på samma sätt som det fungerar nu. Eftersom fritidsnämnden ansvarar för timbaserade upplåtelser i sporthallarna, kommer internhyresavtal även att finnas mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden.

Den internhyresmodell som gäller för förskole- och grundskolelokaler påverkas inte av den föreslagna försäljningen. De interna förhållanden som gäller kring hyror blir således desamma. Det kommer fortfarande vara kommunstyrelsen som avgör vilka kostnader kommunen ska bärta, oavsett att det är Rikshem som ska utföra dem som fastighetsägare.

Konsekvenser för medarbetare inom bygg- och lokal enheterna

Överlåtelsen av fastigheterna medför inga driftsinskränkningar för verksamheter inom fastighetsområdet i kommunen och överlåtelseavtalet innehåller ingen övergång av verksamhet. Nuvarande bemanning behövs för att säkerställa ökad kapacitet, ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice, då invånarantalet växer. Eftersom kommunstyrelsen är intern hyresvärd kommer det även att finnas ett fortsatt behov av personer som hanterar både internhyresavtal och interna hyresfrågor. Övergången mellan Nacka kommun och Rikshem kommer också att kräva ett aktivt engagemang under större delen av 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen är ett led i att skapa en kostnadseffektiv förvaltning av kommunens fastigheter och ett effektivt resursutnyttjande av kommunens mark- och fastighetsbestånd.

Kommunstyrelsens uppdrag inom fastighetsområdet renodlas och ett ännu starkare fokus kan läggas på de fastigheter som finns kvar i kommunens ägande.



Tre oberoende värderare (DTZ, Forum Fastighetsekonomi och NAI SVEFA) har använts i affären för att säkerställa ett marknadsmässigt pris. Marknadsvärdesbedömningarna varierade med sju procent mellan 1,388 miljoner kronor och 1,489 miljoner kronor med ett genomsnitt om 1,447 miljoner kronor, se bilaga 2. Priset har satts som ett snitt av de tre värderingarna och därutöver betalar Rikshem för utvecklingspotential och exklusivitet. Det ger ett försäljningspris på 1,8 miljarder kronor för de fastigheter som överläts. Realisationsvinsten beräknas bli ca 1,1 miljarder kronor. Medel avsätts för att möta eventuella garantier (se nedan under risk- och konsekvensanalysen).

För att säkerställa kommunens framtida hyreskostnader för fastigheterna finns följande delar med i avtalet:

- De framtida hyreskostnaderna har lästs fast med hyran 2014 december som ingångsvärde och hyreshöjningar är reglerade till inga höjningar 2015-2016 därefter höjs hyran i linje med ökningen av konsumentprisindex (KPI) under avtalstiden.
- Hyresavtalet har olika löptider för att minska den ekonomiska risken. Snittlängden för kontrakten är 12 år räknat på antalet kontrakt, 16 år räknat på hyresvärde.
- I överlåtelseavtalet finns en generell klausul som reglerar hur investeringar i hyresobjekten ska regleras.

Genom försäljningen och konstruktionen av de avtal som den vilar på får kommunen en förutsägbarhet och minskad ekonomisk risk för dessa fastigheter i den ekonomiska planeringen framåt i tiden.

Inriktningen är att överskottet av de likvida medel som kommer in till kommunen i och med affären främst ska användas till att lösa lån. Förslaget är att lösa de vanliga banklån som kommunen har på sammanlagt värde 1,1 miljarder kronor 2014 till en kostnad av cirka 12 miljoner kronor. Genom att låneskulden minskar kommer det medföra minskade räntekostnader för kommunen 2015 med cirka 18 miljoner kronor vilket ger ett förbättrat resultat och/eller ett verksamhetsutrymme. Resterande medel föreslås placeras på lämpligt säkert sätt.

Den kommunala ekonomin stärks genom att kommunen får en låg skuldsättning. Det är en viktig förutsättning i och med att kommunen, som redovisats ovan, planerar för att växa kraftigt befolkningsmässigt och kommer att stå inför stora investeringar under de kommande åren i samhällsfastigheter, infrastruktur och annan kommunal service.

Utgångspunkter för risk- och konsekvensanalysen

Stadsledningskontoret har med stöd av NAI Svefa gjort en analys av riskerna med och konsekvenserna av den föreslagna försäljningen av ett blandat utbud av kommunens fastigheter för välfärdsändamål.



Analysmaterialet har legat till grund för fördelning av ansvar i överlåtelseavtalet och i hyresavtalens bilagor om särskilda bestämmelser och gränsdragningslista. Stadsledningskontoret har således i möjligaste mån bearbetat in förutsebara risker och konsekvenser i avtalet.

Risk och konsekvensanalys; generella risker

Affärens utformning – inget öppet anbudsförfarande

Det finns alltid en risk med att marknadsvärdesbedömningar ligger under marknadens egentliga betalningsvilja. Stadsledningskontoret bedömer att marknadsläget är bra och att efterfrågan på samhällsfastigheter är hög. För att säkerställa att köpeskillingen motsvarar marknadsvärdet och verka för att kommunen gör en bra affär har ett genomsnitt av tre marknadsvärderingar, utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och möjligheter framåt samt en exklusivitets premie beaktats i priset.

Principen att låta genomsnittet av tre värderingar från välrenommerade värderingsfirms ligga till grund för prissättningen ger en trygghet kring säkerställandet av marknadsvärdet. I detta fall ligger de tre aktörernas marknadsvärderingar samlat med en avvikelse mellan högsta och lägsta värderingen på sju procent vilket ytterligare stärker tryggheten kring nivån för marknadsvärdet. Detta tillsammans med att priset därutöver justerats upp med en exklusivitetspremie begränsar risken för att marknadens betalningsvilja är högre ytterligare.

Stadsledningskontoret bedömer att värderingarna ihop med kommunens egen kunskap har gett ett ekonomiskt totalt sett mycket bra slutbud.

Minskad flexibilitet kring användningen av lokaler

Äger kommunen fastigheterna själva har kommunen normalt sett andra förutsättningar att ställa om användningen av lokaler, än när användningsområde är låst i ett hyresavtal med en privat hyresvärd. Parterna är medvetna om kommunens behov av flexibilitet över tid och Rikshem har i avtalet utfäst sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Hur man ska bedöma den här typen av risk beror också på vem som är hyresvärd. Stadsledningskontoret bedömer att Rikshem med sin vision och verksamhetsidé, som är fokuserade på samhällsfastigheter, är van vid att hantera omställning och ibland utökningar och förändringar med kort framförhållning. Att vara en bra hyresvärd för kommunala verksamheter är koncernens grundstomme.

Förändrade förutsättningar – nyinvesteringar

Vid önskade nyinvesteringar finns en risk för att fastighetsägaren är negativt inställd till att göra investeringar som kommunen som hyresgäst bedömer nödvändiga, eller att investeringsbehovet får konsekvenser på hyresnivån.



I överlåtelseavtalet och i de kommande hyresavtalet mellan kommunen och Rikshem finns en reglering av hur investeringsbehov och konsekvenser av investeringarna ska hanteras. Överenskommelsen innefattar både väsentliga utbyggnader och nya byggnader, mindre om- och tillbyggnader samt provisoriska lösningar som kan komma att efterfrågas för att snabbt kunna tillgodose ett lokal eller bostadsbehov, inklusive tillfälliga behov.

Privata bolag har generellt sett högre avkastningskrav vid investeringar än en kommun. I avtalet har principer för hur hyressättning ska ske kopplat till fastighetsägarens avkastningskrav. Hyressättningen ska grunda sig på genomsnittlig direktavkastning i överlåtelseavtalet och produktionskostnad inklusive byggherrekostnad uppräknat med förändringen av SKL:s femårsränta från oktober 2014 och fram till tidpunkten då investeringsbeslutet fattas. Med denna reglering bedömer stadsledningskontoret att avtalet innehåller en rimlig avkastning för Rikshem och en transparens kring hyressättningen.

Förändrad förvaltningskvalitet

Vid ett förvärv där en fastighetsägare behöver nyetablera eller förstärka sin förvaltningsorganisation finns det alltid en risk att det tar längre tid än planerat att komma in i en löpande förvaltningsfas med etablerade rutiner och kundkontakter. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att säljaren slutför pågående entreprenader och erbjuder sig att tillhandahålla förvaltningstjänster relaterade till fastigheterna under en övergångsperiod om tre månader. Vidare kommer nuvarande organisation för verksamheter inom fastighetsområdet att vara kvar, vilket säkerställer att kommunen fortsatt kommer att ha resurser för att säkerställa en god samverkan i den nya rollen som hyresgäst och stöd till välfärdsverksamheterna kring fastighetsfrågorna framåt.

I de skisserade hyresavtalet mellan kommunen och Rikshem har gränsdragningslistan särskilt genomarbetats för att tydliggöra hur ansvaret för tillsyn och skötsel, felavhjälpane underhåll respektive planerat underhåll, är fördelat mellan hyresgäst och hyresvärd. Kommunen hyr in hela fastigheten i befintligt skick och hyresvärdens ansvarar därefter till större delen för underhåll av fastigheten och lokalerna, medan hyresgästen till större delen ansvarar för tillsyn och skötsel. När det gäller skötsel av uteområden har de tidigare olika lösningarna renodlats så att hyresvärdens ska ansvara för tillsyn och skötsel av grönytor och hårdtyper. Rikshem har genomfört en undersökning av fastigheterna och har identifierat underhållsbehov i fastigheterna. Vidare åligger det Rikshem att successivt genomföra investeringar på fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Stadsledningskontoret bedömer att Rikshem kommer att leverera en kvalitet i förvaltning och drift som ligger väl i linje med nuvarande förvaltningskvalitet.

Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs

En viktig förutsättning för den föreslagna försäljningen har varit att köparen är en långsiktig aktör, med god finansiell ställning och erfarenhet i att bygga och förvalta hyresfastigheter



för välfärdsverksamhet. Det finns alltid en risk för att fastigheterna säljs vidare, att ägarstrukturen i ett bolag ändras eller att ett bolag går i konkurs. I överlåtelseavtalet finns regelrat dels att rättigheter och skyldigheter enligt avtalet inte kan överlätas utan skriftligt medgivande, dels att ingen överlättelse av fastigheter eller ägande i bolaget får ske före den 31 januari 2025. Stadsledningskontoret bedömer att scenariot att den tilltänkta fastighetsägaren går i konkurs är högst osannolikt eftersom det handlar om en finansiellt mycket stark aktör och ägare som regelbundet placerar pensionspengar. Skulle detta, eller att en framtida ägare skulle hamna på obestånd, ändå inträffa har kommunen trots allt rådighet över fastigheterna i form av både besittningsskydd som hyresgäst och planmonopol vilket gör att fastighetsägaren inte kan ändra användningsområdet på fastigheterna. Kommunen bör dessutom i en sådan situation ha goda förutsättningar att kunna återköpa fastigheterna till ett pris, som vid konkurser ofta är fördelaktigt för köparen.

Minskade möjligheter i stadsplanering

För att säkerställa både trygghet för verksamheterna, säkerställa kapacitet i förhållande till kommunens långsiktiga försörjningsplanering och en riskspridning vid kommande omförhandling av hyresnivåer, har de hyresavtal som kommunen ska ingå om försäljningen genomförs en blandning av löptider. Löptiderna ligger i spannet mellan sju och 20 år med i snitt tolv år räknat på antalet kontrakt. En risk kan vara att en lång löptid kan leda till en tröghet i eller en utebliven utveckling enligt kommande detaljplaner. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att parterna tillsammans ska verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på fastigheterna och en överenskommelse om hur framtida tilläggs- och nyinvesteringar ska hanteras. Stadsledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att vid var tidpunkt förhandla om en gemensam inriktning vid ändrade förutsättningar.

Dolda värden/externa effekter – högre alternativ användningsvärden

Generellt sett kan det antas att det är en låg exploateringsgrad på den aktuella typen av fastigheter, fast de ligger i centrala, bostadsnära lägen. Det finns därmed värden som skulle kunna realiseras vid en planläggning men som det inte går att ta hänsyn till i ett värderingsförfarande dessförinnan.

Stadsledningskontorets bedömning är att värden kopplade till både utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och utvecklingspotential vid en framtida planläggning beaktats i slutbudget.



Risk och konsekvensanalys; risker kopplat till överlåtelseavtalet

Omfattade faktaunderlag

Överlåtelseavtalet omfattar en mängd uppgifter, som definierar vad det är kommunen överläter. Felaktiga uppgifter till exempel avseende area, kan normalt sett innebära rätt för köparen till prisavdrag men beror på avtalets utformning i övrigt. I överlåtelseavtalet finns en friskrivningsklausul medtagen kopplat till att arean som angivits kan avvika från den verkliga arean då den inte är uppmätt.

Garantiåtagandet

Kommunen ställer i överlåtelseavtalet ut sedvanliga garantier avseende rättsliga förhållanden kring fastigheterna, att fastigheterna uppfyller myndighetskrav och att fastigheterna inte är belastade med miljö- och hälsofarliga ämnen som kräver åtgärd eller inskränker användningen av fastigheterna. Utställda garantier löper under en 12-månadersperiod från tillträdesdagen och avser brister som styckevis överstiger 250 000 kronor och tillsammans överstiger 5 miljoner kronor. För myndighetskrav har kommunen ett utsträckt åtagande under de första 90 dagarna från tillträdesdagen och för rådighetsfrågor och miljöföroring gäller inte beloppsgränsen.

Den här typen av risker hör dock ihop med fastighetsöverlåtelser och går inte att undvika. Stadsledningskontoret har fått igenom begränsningar så att inte vad litet fel som helst utlöser en process mellan parterna för att avgöra om det uppkomna är en garantibrist eller inte. Som redogjorts för i föregående stycke måste en brist ha ett minsta värde för att få räknas och bristerna måste tillsammans överstiga en viss summa för att kommunen ska bli ersättningsskyldig.

Hyresrättslägenheterna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter

Eftersom det finns en rätt för dem som bor i hyresrättslägenheter att bilda bostadsrätsförening, anmäla att den vill köpa fastigheten och under vissa omständigheter har rätt att förvärva fastigheten finns det alltid en risk för att hyresrätt omvandlas till bostadsrätt. Det finns därför en reglering i det föreslagna överlåtelseavtalet om att det ska utgå en tillkommande köpeskilling om det skulle inträffa att de efter markanvisning uppförda hyresrättslägenheterna skulle omvandlas till bostadsrätter/ägarlägenheter.

Samlad bedömning utifrån risk- och konsekvensanalysen

Alla val är förknippade med olika risker. Stadsledningskontoret bedömer att de största riskena med den föreslagna affären är hanterade genom konstruktionen på avtalet och fördelningen av ansvar och åtaganden - och att de uppvägs av den strategiska nytta en överlåtelse har både för fortsatt egen fastighetsutveckling och behovet av tillkommande samhällsfastigheter. Överlåtelsen ger kommunen nya ekonomiska och praktiska förutsättningar att utveckla det kvarvarande fastighetsbeståndet och ta ansvar för de tillkommande samhällsfastigheter som kommer att behövas för att möta de framtida behov



som den ökade befolkningsmängden kommer att medföra. Affären i sin helhet bidrar till att en kapitalstark och långsiktig fastighetsägare och -förvaltare etablerar sig i Nacka och sådana behövs såväl för att bidra med fler byggnader för välfärdsverksamhet som för tillkomsten av de bostäder som ska byggas fram till år 2030.

Konsekvenser för barn

Lokaler för förskolor och skolor är barns och elevers vardag. Där ska de lära sig saker, utvecklas och umgås. Den föreslagna försäljningen ger kommunen bättre förutsättningar att fortsätta utveckla de lokaler som kommunen äger, samtidigt som en annan fastighetsägare bidrar med sina kunskaper och metoder för att ständigt utveckla just den här typen av fastigheter. Det lägger grund för ett ömsesidigt lärande och ett ständigt förbättrat omhändertagande och utveckling av den miljö barnen och eleverna vistas i. Nacka ska ha världens bästa skola för varje barn varje dag och lokalerna är en viktig del i det.

Bilagor

1. Överlåtelseavtal
2. Översikt marknadsvärdering
3. Förteckning, interna hyresgäster
4. Förteckning externa hyresgäster
5. Mall nya hyresavtal
6. Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal
7. Gränsdragningslista
- | 8. Bestämmelser om framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

**NACKA KOMMUN
OCH
RIKSHEM TUNASKOLOR AB
(UNÄT RIKSHEM SKOLFASTIGHETER AB)**

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

YB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bakgrund	4
2	Definitioner.....	4
3	Överlåtelse.....	5
4	Köpeskilling	5
5	Tillträdesdag	5
6	Mervärdesskatt	6
7	Kostnader och intäkter.....	6
8	Försäkring.....	7
9	Tillträde	7
10	Köparens garantier	8
11	Säljarens garantier	8
11.1	Fastigheterna	8
11.2	Hyresavtal.....	9
11.3	Miljö	10
11.4	Tvister.....	10
11.5	Övrigt.....	10
12	Friskrivning.....	11
13	Anspråk.....	12
13.1	Påföljd	12
13.2	Ansvarsbegränsning	12
13.3	Reklamation och preskription.....	13
13.4	Tredjemanskrav	13
14	Övertagande av driftsavtalet m.m.	13
15	Förlängning av vissa hyresavtal.....	14
16	Nya Hyresavtalet	14
17	Framtida tilläggs- och nyinvesteringar.....	14
18	Åtagande att uppföra hyreslägenheter.....	14
19	Ansvar miljöpåverkan	15
20	Säljarens och Köparens åtaganden	15
21	Förvaltning fram till Tillträdesdagen	16
22	Biträde vid intekning och pantsättning.....	16
23	Lagfarts- och intekningskostnader	16
24	Fullständig reglering	16
25	Överlåtelse.....	16
26	Meddelanden.....	17
27	Tvister.....	17

8/13

BILAGOR

- | | |
|----------------|--|
| Bilaga 1.1 | Fastigheterna |
| Bilaga 2(a) | Datarumsmaterialet |
| Bilaga 2(b) | Driftsavtalen |
| Bilaga 2(c) | Hyresavtalen |
| Bilaga 11.1(b) | FDS-utdrag |
| Bilaga 11.2(d) | Aviseringslista kvartal 4 2014 |
| Bilaga 11.2(e) | Säkerheter ställda av hyresgäster |
| Bilaga 16 | Nya Hyresavtalen |
| Bilaga 17 | Framtida tilläggs- och nyinvesteringar |
| Bilaga 20.2 | Pågående Entreprenader |

xy *BP*

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) **Nacka kommun**, org nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("Säljaren" eller "Kommunen") och
- (2) **Rikshem Tunaskolor AB (unät Rikshem Skolfastigheter AB)**, org nr 556864-7316, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("Köparen").

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till de fastigheter som anges i **Bilaga 1.1** ("Fastigheterna").
- 1.2 Köparen är ett dotterbolag till Rikshem AB (publ) ("Rikshem"), som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige. Rikshemkoncernen äger bostads- och samhällsfastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Ale och Knivsta till ett värde om cirka 22 miljarder kronor. Rikshem är en långsiktig aktör och det enda fastighetsbolaget i Sverige som har som en del av affärsidén att prioritera samarbete med kommunerna.
- 1.3 Kommunen är en tillväxtkommun där Rikshem gärna vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder. Rikshem har åtagit sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla Fastigheterna på ett sätt som möter Säljarens behov av kapacitet och kvalitet vad gäller samhällsfastigheter och att under de närmaste åren genomföra stora investeringar i kommunen, bland annat genom att bygga hyreslägenheter enligt vad som följer av detta Avtal.
- 1.4 Köparen önska köpa och Säljaren önskar sälja Fastigheterna på de villkor som anges i detta Avtal för en Köpeskilling som baserats på tre oberoende värderingar.

2 Definitioner

I detta Avtal ska följande termer ha nedan angivna innehörd:

"Anbuds dagen" avser den 24 oktober 2014;

"Avtalsdagen" avser dagen då båda Parter undertecknat detta Avtal;

"Bankdag" avser dag då banker normalt håller öppet i Sverige;

"Datarumsmaterialet" avser den information som Säljaren tillhandhållit Köparen rörande Fastigheterna och som återfinns på bifogad CD-rom, **Bilaga 2(a)**;

"Driftsavtalen" avser de av Säljaren ingångna avtalen för Fastigheternas drift, skötsel och underhåll förtecknade i **Bilaga 2(b)**;

"Fastigheterna" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"Garantierna" avser Säljarens garantier som anges i punkt (d);

"Hyresavtalet" avser för Fastigheterna gällande hyres- eller arrendeavtal för lokaler, garage, parkering och förråd enligt Bilaga 2(c), det noteras särskilt att Säljaren inte har några hyresavtal för den verksamhet som Säljaren bedriver i Fastigheterna;

"Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 4;

"Nya Hyresavtalet" har den betydelse som anges i punkt 16;

"Part" avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

"Parter" avser Säljaren och Köparen, gemensamt;

"Pågående Entreprenader" har den betydelse som anges in punkt 20.2;

"Säljarens Kändedom" avser sådan faktiskt kännedom som Jenny Asmundsson, Helena Meier, Erik Lundin, Eva Olin, Lars Nylund och Dan Wallenbert har på Avtalsdagen;

"Tillträdesdag" har den betydelse som anges i punkt 5;

"Tillträdet" avser fullbordandet av överlåtelserna enligt detta Avtal; och

"Väsentlig Brist" avser en konstaterad garantibrust motsvarande en skada inte understigande 100 000 kronor, som uppkommit under perioden från Anbuds dagen till Tillträdesdagen.

3 Överlåtelse

Säljaren överläter härmed Fastigheterna till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal.

4 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till sammanlagt en miljard åttahundra miljoner (1.800.000.000) kronor ("**Köpeskillingen**"), fördelat på de enskilda Fastigheterna enligt vad som Partena överenskommer senast på Tillträdesdagen varvid, i händelse av oenighet, Säljarens mening skall äga företräde.

5 Tillträdesdag

Fastigheterna ska tillträdas den 22 december 2014, eller sådan senare dag som infaller tidigast fem (5) Bankdagar från det att Säljaren skriftligen meddelat Köparen att Tillträde ska ske, dock senast 30 januari 2015, ("**Tillträdesdagen**"), varvid Köparen erlägger Köpeskillingen och äganderätten till Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen.

6 Mervärdesskatt

- 6.1 Om Fastigheterna helt eller delvis omfattas av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt ska Köparen överta skattskyldigheten vid Tillträdet enligt 9 kap. 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 6.2 Om Säljaren eller annan tidigare ägare företagit sådan ny-, till- och ombyggnad som omfattas av rätt eller skyldighet till jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen (1994:200), övertar Köparen på Tillträdesdagen dessa rättigheter och skyldigheter från Säljaren.
- 6.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämkningshandlingar enligt 8 a kap 15-16 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) av vilka ska framgå all sådan ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.
- 6.4 Säljaren ska genom justering svara för återföring av ersättning för ingående mervärdesskatt inom ramen för lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund.

7 Kostnader och intäkter

- 7.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheterna för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheterna.
- 7.2 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m m.
- 7.3 En preliminär likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I denna ska så mycket som möjligt av Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. I egenskap av lagfaren ägare av Fastigheterna vid årets början är Säljaren skyldig att erlägga fastighetsskatt för hela året. Säljaren ska därför i likvidavräkningen erhålla ersättning av Köparen för den del av fastighetsskatten för innevarande år som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen.
- 7.4 Säljaren ska senast tre (3) Bankdagar innan Tillträdesdagen tillhandahålla Köparen för godkännande den preliminära likvidavräkningen för Fastigheterna enligt punkten 7.3.
- 7.5 Inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen ska en driftsavräkning upprättas av Säljaren och presenteras för Köparen. I driftsavräkningen ska kvarvarande kostnader och intäkter fördelas mellan Säljaren och Köparen. Betalning enligt driftsavräkning ska ske inom fem (5) Bankdagar från utgången av nämnda 30-dagarsperiod.
- 7.6 Om Säljaren och Köparen åsamkas kostnader eller uppår intäkter efter det att driftsavräkningen upprättats och om sådana kostnader och intäkter ska belasta

respektive tillkomma den andre Parten enligt punkt 7.1 ska reglering ske omgående till bankkonto som mottagande Part anvisar.

8 Försäkring

- 8.1 Säljaren ansvarar för att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen.
- 8.2 Om Fastigheterna före Tillträdesdagen drabbas av sådan skada som täcks av fastighetsförsäkring, ska, med undantag för vad som sägs i punkt 8.3, köpet ändå fullföljas, varvid Köparen mot betalning av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Om försäkringsersättningen inte täcker hela förlusten ska Köparen äga rätt till avdrag på Köpeskillingen med ett belopp motsvarande skillnaden mellan förlusten och utfallande försäkringsersättning.
- 8.3 Oaktat vad som sägs i punkt 8.2, om någon av Fastigheterna före Tillträdesdagen, drabbats av någon plötslig och oförutsedd skadehändelse (avseende fysisk skada) där kostnaden för att avhjälpa den fysiska skadan överstiger ett belopp motsvarande trettio (30) % av sådan Fastighets värde ska Säljaren äga rätt att avstå överlåtelse av den Fastigheten. Fördelningen av Köpeskillingen fastställs enligt punkt 4. Sådan förklaring om avstående om överlåtelse av Fastighet ska skriftligen lämnas till Köparen omedelbart efter sådan skada konstaterats och under alla förhållanden senast på Tillträdesdagen.

9 Tillträde

- 9.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen i JLL Tenzing Capital Markets lokaler på Biblioteksgatan 3 i Stockholm, eller annan plats vilken Köparen och Säljaren överenskommer om innan Tillträdesdagen.
- 9.2 På Tillträdesdagen ska:
 - (a) Säljaren skriftligen bekräfta att det inte föreligger någon Väsentlig Brist eller reglera Väsentlig Brist, enligt punkt 9.3;
 - (b) Parterna ingå de Nya Hyresavtalen;
 - (c) Parterna bekräfta överenskommelse om fördelningen av Köpeskillingen enligt punkt 4;
 - (d) Köparen erlägga Köpeskillingen, justerad för nettot enligt den preliminära likvidavräkning enligt punkt 7.3, genom insättning på av Säljaren anvisat konto;
 - (e) Säljaren överföra till Köparen, i förekommande fall, medel deponerade av hyresgäster enligt Hyresavtalen samt i förekommande fall överläta säkerheter till Köparen och meddela den som ställt säkerhet om överlåtelsen;
 - (f) Parterna underteckna den preliminära likvidavräkningen för var och en av Fastigheterna;
 - (g) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, till Köparen överlämna samtliga fysiskt uttagna pantbrev samt tillse att samtliga uttagna datapantbrev överföres till ägararkivet;

- (h) Säljaren överlämna övriga väsentliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheterna såsom Hyresavtalen i original, borgensförbindelser, bankgarantier, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar; och
 - (i) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättade köpebrev för var och en av Fastigheterna.
- 9.3 Om Väsentlig Brist föreligger enligt punkt 9.2(a) ska bristen regleras genom avdrag på Köpeskillingen på Tillträdesdagen eller, om det slutliga beloppet för den Väsentliga Bristen då inte är känd, så snart detta fastställts.
- 9.4 Åtgärderna på Tillträdet av detta Avtal ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna i punkt 9.2 inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall då den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompenstation för överträdelse av någon av bestämmelse i Avtalet).
- 9.5 Om transaktionen i enlighet med detta Avtal inte kommer till stånd på grund av Parts underlätenhet att fullgöra skyldigheter enligt punkt 9.2 ovan ska den icke-felande Parten vara berättigad att kräva att överlätelsen enligt detta Avtal fullgörs eller häva Avtalet och kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada som har uppstått för den icke-felande Parten till följd av den andra Partens avtalsbrott.
- 9.6 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkt 9.2 utförts och som bekräftelse på fullbordandet enligt detta Avtal.

10 Köparens garantier

10.1 Köparen garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Köparen har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta Avtal och att detta Avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Köparen, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Köparen i enlighet med varje avtals villkor och bestämmelser;
- (b) att verkställandet av Avtalet och fullgörandet av Köparens förpliktelser under Avtalet inte kommer att strida mot Köparens bolagsordning eller något annat för Köparen grundläggande dokument;
- (c) att Köparen har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt Avtalet; och
- (d) att Köparen, per Tillträdesdagen, inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Köparen att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta Avtal mot Säljaren.

11 Säljarens garantier

11.1 Fastigheterna

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Säljaren äger och har lagfart på Fastigheterna;
- (b) att Fastigheterna inte besväras av andra sökta eller beviljade inreckningar, belastningar, inskrivningar eller hyresavtal utöver de som framgår av FDS-utdrag, **Bilaga 11.1(b)**, information på www.ledningskollen.se eller av detta Avtal (inklusive bilagor) i övrigt;
- (c) att de i Fastigheterna uttagna pantbreven inte är pantsatta;
- (d) att samtliga föremål inom Fastigheternas gränser och i byggnader på Fastigheterna som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken, är tillbehör till Fastigheterna;
- (e) att byggnaderna på Fastigheterna är uppförda och används i enlighet med bygglov och gällande detaljplan, med undantag för paviljonger och containers/förråd på fastigheterna Sickalön 226:8 (Lagården) och Sicklaön 73:48 (Skuru skola);
- (f) att varje Säljarens åtgärd på Fastigheterna som krävt bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd, såsom ny-, om- och tillbyggnad liksom ändrat användningssätt, vidtagits med och i enlighet med sådant bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd;
- (g) att det på Avtalsdagen inte finns förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet avseende Fastigheterna samt att, till Säljarens Kännedom, sådana förelägganden eller motsvarande inte är att förvänta;
- (h) att Fastigheterna inte är föremål för expropriation eller liknande åtgärd och att, till Säljarens Kännedom, inga förberedande sådana åtgärder har vidtagits eller är att förvänta;
- (i) att det på Fastigheterna har genomförts obligatorisk ventilationskontroll ("OVK") och att samtliga anmärkningar som måste åtgärdas för erhållande av godkänd besiktning (s k 2:or) har åtgärdats före Tillträdesdagen;
- (j) att det för Fastigheterna har genomförts samtliga enligt lag, förordning och föreskrifter föreskrivna och godkända besiktningar, såsom men ej begränsat till för hiss- och lyftanordningar, elektriska anläggningar, tryckkärl, skyddsrum, portar och brandskydd (inklusive sprinkleranläggningar);
- (k) att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheterna;
- (l) att det, senast den 1 mars 2015, för Fastigheterna har upprättats energideklarationer enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader;
- (m) att alla på Fastigheterna belöpande gatuutbyggnadskostnader, gatumarksersättningar, elanslutningskostnader, VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader m.m. är betalda; och
- (n) att Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade till och med Tillträdesdagen.

11.2 Hyresavtal

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, utgör samtliga för Fastigheterna gällande hyres- och arrendekontrakt samt att de utgör för parterna bindande avtal;
- (b) att det fullständiga avtalsinnehållet framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, samt att det inte föreligger några skriftliga eller muntliga sidoöverenskommelser med några hyresgäster;
- (c) att det inte gjorts några andra åtaganden gentemot hyresgäst annat än sådana som framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, och att Säljaren fullgjort samtliga sådana åtaganden gentemot hyresgäster;
- (d) att de för fjärde kvartalet 2014 utdebiterade hyrorna och förekommande hyrestillägg framgår av Bilaga 11.2 (d) samt att denna debitering är i enlighet med Hyresavtalen;
- (e) att samtliga depositioner, borgensförbindelser, bankgarantier och andra säkerheter ställda av hyresgäst eller annan enligt Hyresavtalen förtecknats i Bilaga 11.2 (e);
- (f) att per Avtalsdagen inga Hyresavtal sagts upp till avflyttning eller villkorsändring; och
- (g) att inte någon hyresgäst till följd av omständigheter som inträffat före Tillträdesdagen, har rätt till återbetalning eller nedsättning av hyra eller annan ersättning avseende tiden före Tillträdesdagen.

11.3 Miljö

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Fastigheterna inte är förorenade i sådan utsträckning eller det annars förekommer miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (t.ex. radon, PCB eller asbest) att det enligt per Avtalsdagen gällande bestämmelser och användning av Fastigheterna, uppstår kostnader för eller skyldighet att utföra utredning eller efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker Köparens möjligheter att använda Fastigheterna (det noteras härvid särskilt att Säljaren inte skall stå för brist som aktualiseras till följd Köparens åtgärder på Fastigheterna efter Tillträdesdagen); och
- (b) att det inte på Fastigheterna förekommer otillåtna köldmedier enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen.

11.4 Tvister

Säljaren garanterar per Avtalsdagen att Fastigheterna inte berörs av rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist eller administrativt förfarande och, till Säljarens Kännedom, finns det inte anledning befara att sådan tvist eller förfarande uppkommer rörande förhållanden hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.

11.5 Övrigt

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Köparen genom detta Avtal inte är skyldig att ta över ansvaret för någon personal anställd hos Säljaren eller annan;
- (b) att Datarumsmaterialet och den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal i allt väsentligt är korrekt och inte missvisande;
- (c) att Säljaren inte vårdslöst undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som typiskt sett är av inte oväsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheterna och dess värde;
- (d) att, per Tillträdesdagen, de jämkningshandlingar som överlämnas enligt punkten 6.3 är fullständiga och korrekta; och
- (e) att Säljaren under perioden från Anbuds dagen till Avtalsdagen förvaltat Fastigheterna enligt punkt 21.

12 Friskrivning

- 12.1.1 Köparen är medveten om att lokaler inom Fastigheterna inte har mätts av Säljaren och att den area som bland annat angivits i hyresavtalet kan avvika från den verkliga arean.
 - 12.1.2 Utöver vad som uttryckligen framgår av att-satserna ovan i punkt 11 (*Säljarens garantier*) lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar som inte uttryckligen framgår av detta Avtal. Allt annat ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härför exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag för vad som garanterats i punkt 11 (*Säljarens garantier*) ovan, från allt ansvar vad gäller Fastigheternas skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.
- ju B*

13 Anspråk

13.1 Påföldj

- 13.1.1 Den enda påföldj som kan göras gällande vid brist i Garanti ska vara reduktion av Köpeskillingen eller skadestånd, med belopp motsvarande den direkta skada (inklusive hyresförlust på grund av brist i Garanti) som Köparen förorsakas på grund av brist i Garanti. Inga andra påföljder ska vara tillgängliga för Köparen.

13.2 Ansvarsbegränsning

- 13.2.1 Köparen har beretts möjlighet att genomföra en undersökning av omständigheter rörande Fastigheterna som Köparen i samråd med professionella rådgivare bedömt vara relevanta. Säljaren har även lämnat information till Köparen om Fastigheterna. Köparen har också besiktigt Fastigheterna
- 13.2.2 Inget ansvar ska ålliga Säljaren i anledning av brist i Garanti, om och i den utsträckning ersättning utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man.
- 13.2.3 Om garantibrist är av sådan art att den kan avhjälpas har Säljaren rätt att, i stället för att utge ersättning, på egen bekostnad åtgärda garantibristen förutsatt att ett åtgärdande kan ske utan oskälig störning för Köparen och hyresgäster på Fastigheterna samt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom trettio (30) Bankdagar från det att Köparen reklamerat, och (ii) att Säljaren svarar för krav från hyresgäster till följd av åtgärdandet.
- 13.2.4 Om Säljaren har utgett full ersättning till Köparen med anledning av ett anspråk på grund av brist i Garanti och Köparen har regressrätt mot tredje man avseende det krav som utgjort grund för Köparens anspråk mot Säljaren enligt detta Avtal, skall Köparen, utan rätt till ersättning, på Säljarens begäran överläta denna rättighet till Säljaren.
- 13.2.5 Om garantibrist avser en skattmässigt avdragsgill kostnad för Köparen ska det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande bristen multiplicerad med för Köparen gällande skattesats det aktuella året.
- 13.2.6 Köparen har endast rätt att kräva ersättning av Säljaren för brist i Garanti om det totala kravet överstiger 5 000 000 kronor och då från första kronan. Vid beräkning av nu nämnda tröskelbelopp ska endast enskilda brister överstigande 250 000 kronor beaktas.
- 13.2.7 Begränsningarna i punkt 13.2.6 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a) - (c) och (i) - (l) samt 11.3.
- 13.2.8 Säljarens ansvar enligt detta Avtal är begränsat till Köpeskillingen.
- 13.2.9 Anspråk på grund av brist i Garanti får inte framstållas om det baseras på sådan information eller sådana omständigheter som med rimlig tydlighet framgår av det material eller den information som Köparen fått tillgång till före förvärvet eller som av annan anledning är känd för Köparen på Anbuds dagen. Anspråk får inte heller framstållas om det baseras på sådana omständigheter som Köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av Fastigheterna som varit påkallad med hänsyn till 

Fastigheternas skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna i övrigt i samband med köpet. Denna punkt 13.2.9 gäller inte anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1 (i) - (l) samt 11.3 men då enbart vad avser brist relaterat till PCB och/eller radon.

- 13.2.10 Begränsningarna i denna punkt 13.2 (*Ansvarsbegränsning*) skall inte heller äga tillämpning om Säljarens avtalsbrott skett uppsåtligen eller av grov vårdslöshet.

13.3 Reklamation och preskription

- 13.3.1 Vill Köparen göra anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska krav framställas skriftligen senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.
- 13.3.2 Inget anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska kunna framställas om inte skriftlig reklamation, tillsammans med rimlig specifikation av denna och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet.
- 13.3.3 Begränsningarna i punkten 13.3 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a), (b) och (c).

13.4 Tredjemanskrav

- 13.4.1 Om Köparen efter Tillträdesdagen informeras om något tredjemansanspråk, vilket kan leda till krav på brist i Garanti, ska Köparen, så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom trettio (30) dagar från det datum Köparen fick kännedom om tredjemansanspråket, meddela Säljaren om detta enligt punkt 13.3.2:
- (a) inte göra något medgivande av skuld, ingå avtal eller kompromiss med någon person, enhet eller myndighet i anslutning härtill, utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren;
 - (b) mot skälig ersättning från Säljaren för Köparens kostnader, utlägg, avgifter m.m. beakta Säljarens skäliga intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant krav;
 - (c) lämna Säljaren, eller Säljarens representanter, skälig tillgång till Köparens räkenskaper, dokument och arkiv, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådant krav.

14 Övertagande av driftsavtalet m.m.

- 14.1 Köparen ska på Tillträdesdagen överta Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt Driftsavtalet. Köparen ska, där så erfordras, snarast efter Tillträdesdagen inhämta samtycke till partsbyte i Driftsavtalet varvid Köparen åtar sig att samverka för erhållande av sådana samtycken.
- 14.2 Om sådant samtycke förvägras ska Köparen genast informera Säljaren som ska säga upp sådant Driftsavtal att upphöra vid tidigast möjliga avtalsenliga tidpunkt. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under avtalets uppsägningstid förutsatt att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser. I annat fall svarar Säljaren för kostnaderna.

15 Förlängning av vissa hyresavtal

Köparen åtar sig att erbjuda att förlänga de hyresavtal med samtliga icke-kommunala hyresgäster i Fastigheterna. Angivna hyresavtal ska förlängas på tre år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning och i övrigt på oförändrade villkor.

16 Nya Hyresavtalen

Parterna ska på Tillträdesdagen ingå nya hyresavtal avseende de lokaler och Fastigheter som anges i Bilaga 16, på de huvudsakliga villkor avseende hyrestid, hyra, hyrestillägg och underhållsansvar som anges i nämnda bilaga ("Nya Hyresavtalen").

17 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Köparen åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på Fastigheterna, och på fastigheter som bildats på mark anvisad enligt punkten 18 som Säljaren från tid till annan begär. De investeringar som Säljaren kräver att Köparen ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 19, utföras i enlighet med Bilaga 17.

18 Åtagande att uppföra hyreslägenheter

- 18.1.1 Säljaren avser att, genom markanvisningar, erbjuda mark till Köparen för uppförande av minst 500 hyreslägenheter i kommunen. Parterna är överens om att det på anvisad mark ska uppföras bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Priset för marken ska motsvara marknadsvärdet för mark att användas till uppförande av hyresrätter vid tiden för markanvisningen. Anvisningen ska ske enligt Säljarens vid var tidpunkt tillämpade riktlinjer för markanvisning och i övrigt enlighet med vid var tidpunkt gällande lag.
- 18.1.2 Köparen åtar sig, att senast sex månader efter det att genomförd detaljplaneändring avseende varje relevant markanvisning har vunnit laga kraft, ansöka om bygglov samt inom tio månader från erhållet bygglov påbörja uppförande av hyreslägenheterna. För varje påbörjad kalendervecka efter ovan angiven tidpunkt som Köparen inte har inlett uppförandet av hyreslägenheterna på den aktuella marken, eller i förekommande fall på de aktuella markerna, ska Köparen utge 500 000 kr i vite till Säljaren, för var och en av de aktuella markerna där uppförandet har kommit att försenas. Villkorat av att Säljaren erbjudit mark för uppförande av minst 500 hyreslägenheter åtar sig Köparen vidare att minst 500 hyreslägenheter ska vara klara för inflyttning senast fem (5) år efter det att samtliga för uppförandet relevanta detaljplaneändringar och bygglov har vunnit laga kraft. Om Säljaren endast erbjuder mark för uppförande av mindre antal hyresrätter skall motsvarande gälla men med proportionell justering av kravet på antal färdigställda hyresrätter i förhållande till antalet hyresrätter som kan uppföras på den mark som erbjudits. Om Köparen inte har uppfört ovan angivet antal hyreslägenheter, inom ovan angiven tid, ska Köparen utge ett vitesbelopp till Säljaren om 0,5 procent av köpeskillingen för aktuell anvisad mark, för varje påbörjad kalendervecka efter ovan angivet datum till dess att minst 500 hyreslägenheter (eller, i förekommande fall, den justerade mängden hyresrätter enligt ovan) är klara för inflyttning. Köparen garanterar att en sådan hyresrätt som Köparen uppför i enlighet med denna punkt, inte kommer att omvandlas till bostadsrätt alternativt ägarlägenheter under perioden fram till den 31 januari 2027. Om så ändå skulle komma att ske ska Köparen utge vite till Säljaren

motsvarande 30 % av den köpeskilling som Köparen erhållit vid försäljning av den fastighet där aktuell hyreslägenhet är belägen. Köparen ska inte vara skyldig att betala viten enligt denna punkt vid förseningar som beror på hinder utanför Köparens kontroll, som Köparen inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid ingåendet av detta Avtal och vars följer Köparen inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

- 18.1.3 Intill fullgörandet av åtagandet i denna punkt 18, dock längst intill 31 januari 2025, ska Köparen (eller Köparens ägare) ej äga rätt att utan Säljarens skriftliga medgivande, sådant medgivande att ej oskäligen förvägras, överläta vare sig Fastigheterna eller ägande i Köparen. Detta gäller dock inte vid överlättelse till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av Rikshem AB (publ), dock under förutsättning att Rikshem AB (publ) solidariskt med den juridiska personen till vilken överlätelsen sker jämvälv efter överlätelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

19 Ansvar miljöpåverkan

Det åligger Köparen att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på Fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön, i enlighet med de Nya Hyresavtalen.

20 Säljarens och Köparens åtaganden

- 20.1 Parterna åtar sig att diskutera och gemensamt verka för en åndamålsenlig hantering av behovet av fortsatt tillhandahållande av förvaltningstjänster relaterade till Fastigheterna under en övergångsperiod om tre (3) månader från Tillträdet.
- 20.2 På Fastigheterna pågår per Anbuds dagen de entreprenader som anges i **Bilaga 20.2 ("Pågående Entreprenader")**, vilka inte beräknas vara slutförda på Tillträdesdagen. Säljaren ska efter Tillträdesdagen, på egen bekostnad, tillse att de Pågående Entreprenaderna slutförs. En Pågående Entreprenad anses slutförd när den varit föremål för godkänd slutbesiktning och samtliga anmärkningar från slutbesiktningen som entreprenören ansvarar för har åtgärdats och varit föremål för efterbesiktning.
- 20.3 Säljaren åtar sig vidare att slutföra eventuellt andra per Anbuds dagen förekommande pågående eller beställda entreprenader, på egen bekostnad.
- 20.4 Säljaren ska verka för att samtliga rättigheter enligt gällande garantier avseende Pågående Entreprenader samt för andra entreprenader utförda på Fastigheterna överläts till Köparen. Om överlättelse inte kan ske förbinder sig Säljaren att tillse att agera på Köparens instruktion mot aktuell entreprenör så att Köparen kan tillgodogöra sig rättigheterna enligt det aktuella entreprenadavtalet.
- 20.5 Fram (och begränsat) till nittio (90) dagar efter Tillträdet åtar sig Säljaren att ersätta Köparen för (i) kostnad eller skada som Köparen åsamkas som följd av krav från myndigheter riktade mot Köparen för brist på Fastigheterna som redan fanns på denna vid Tillträdet, i den mån sådant krav framställts av myndighet senast nittio (90) dagar efter Tillträdet, och (ii) kostnader för åtgärdande av brister och anmärkningar enligt besiktningar och inspektioner som anges i punkterna 11.1(i), (j) och (l) som genomförs



på Fastigheterna inom nittio (90) dagar från Tillträdet, och vilka brister måste åtgärdas för att uppnå godkänd besiktning.

- 20.6 Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att tillskapa bostadsbyggrätter på Fastigheterna.
- 20.7 Säljaren skall tillse att bygglovsärende (diarienummer 233 2006-000104) avseende Sicklaön 343:1 (Saltängens skola) kompletteras med kontrollplan snarast efter Tillträdet.

21 Förvaltning fram till Tillträdesdagen

Säljaren förbinder sig, såvida inte annat skriftligen överenskommes, att från Avtalsdagen till och med Tillträdesdagen:

- (a) förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt enligt tidigare av Säljaren tillämpade principer;
- (b) ej teckna nya, förändra eller säga upp hyres- eller nyttjanderättsavtal eller andra avtal;
- (c) ej sälja eller på annat sätt disponera över Fastigheterna i strid mot detta Avtal;
- (d) ej pantsätta befintliga pantbrev eller ansöka om intekning i Fastigheterna.

22 Biträde vid intekning och pantsättning

Säljaren förbinder sig att på Tillträdesdagen på begäran av Köparen medverka vid ansökan om intekning för uttag av nya pantbrev i Fastigheterna samt vid upplåtelse av panträtt i Fastigheterna för finansiering av Köparens förvärv av Fastigheterna.

23 Lagfarts- och intekningskostnader

- 23.1.1 Köparen ska svara för alla med köpet förenade lagfarts- och intekningskostnader.
- 23.1.2 Köparen förbinder sig att snarast efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart för Fastigheterna.

24 Fullständig reglering

Parterna bekräftar att detta Avtal representerar hela överenskommelsen mellan Parterna och utgör det fullständiga avtalet i förhållande till sitt innehåll. Avtalet ersätter alla tidigare avtal, kontrakt, uppgörelser, kommunikationer, framställanden eller garantier, vare sig muntliga eller skriftliga, av någon tjänsteman, anställd hos eller ombud till någon Part.

25 Överlätelse

Part ska ej äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överläta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Detta gäller dock inte vid överlätelse av Parts rättigheter till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av den överlätande Parten, dock under förutsättning att den överlätande

Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

26 Meddelanden

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits ovan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- (a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- (b) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem (5) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige;
- (c) om sänd via e-post som har bekräftats av mottagaren, genom e-postmeddelande som inte är automatiskt genererat, dagen för mottagandet.

27 Tvister

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Y B

Detta Avtal har upprättats i två originalexemplar av vilka Säljaren och Köparen erhållit var sitt.

Ort:

Datum:

Nacka kommun

Ort: Stockholm

Datum: 30 oktober 2014

Rikshem Tunaskolor AB
(under namnändring till Rikshem
Skolfastigheter AB)

J. E. J.
Jan Erik Höglund

Burk

ILJA BATLJAN

Säljarens namnteckning(ar) bevittnas:

PROPRIEBORGEN SAMT ÅTAGANDEN AV RIKSHEM AB (PUBL)

Undertecknat bolag går härmad i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal samt förbinder sig att iaktta det överlåtelseförbud som anges i punkt 18.1.3.
Undertecknat bolag förbinder sig vidare att tillse att Köparens anbud enligt Avtalet är giltigt minst fram till fem Bankdagar efter Nacka kommunens kommunfullmäktiges beslut om godkännande av Avtalet, dock senast 30 januari 2015.

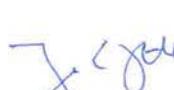
Punkt 27 (*Tvister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

Ort: Stockholm

Datum: 30 oktober 2014

RIKSHEM AB (publ)

(Org nr 556709-9667)

 
John-Erik Höglund Ilija Batcan

Bilaga översikt marknadsvärderingar

Värderingsfirma	Marknadsvärde [MV] tkr	Area kvm LOA	Genomsnitt MV kr/kvm	Värde bef byggrätt tkr
FORUM Fastighetsekonomi AB	1 488 500	83 802	17 762	25 100
DTZ AB	1 387 600	82 402	16 839	(2500)
NAI Svefa AB	1 464 700	83 108	17 624	18 236
Genomsnitt marknadsvärde	1 446 933	82 684	17 500	21 668
				<i>(snitt beräknas exkl DTZ)</i>

Objektsnr	Objektsnamn	Verksamhet	Fastighetsbetäckning	Yta	Årshyra	From datum	Löptid år	Kommundel
140101	BAGARSJÖN	Förskolor	LÄNNERSTA 1:148	649	1 026 028	2015-01-01	7	Boo
140098	ALABASTERN	Förskolor	ORMINGE 59:1	575	1 021 775	2015-01-01	10	Boo
140110	GRANATEN	Förskolor	ORMINGE 46:3	972	1 866 389	2015-01-01	15	Boo
140107	CHYSOLITEN	Förskolor	ORMINGE 34:1	1 024	1 512 109	2015-01-01	10	Boo
140133	FISKARHÖJDEN	Förskolor	ERSTAVIK 26:245	905	1 441 928	2015-01-01	10	Fisksätra-Saltsjöbad
140018	JARLBERGSSKOLAN	Skolor	SICKLAÖN 369:1	2 777	3 851 898	2015-01-01	15	Sicklaön
140112	KORALLEN	Förskolor	ORMINGE 39:2	1 028	1 526 580	2015-01-01	10	Boo
140044	BÄCKALIDENS BST	Förskolor	ÄLTA 61:1	630	1 072 865	2015-01-01	7	Älta
140138	INÄGAN	Förskolor	IGELBODA 54:1	873	1 419 498	2015-01-01	7	Fisksätra-Saltsjöbad
140154	VÄRGÄRDET	Förskolor	SOLSIDAN 12:22	517	867 263	2015-01-01	7	Fisksätra-Saltsjöbad
140052	SOLGÅRD (LADAN) (tillhör Älta skolan)	Förskolor	ÄLTA 47:7	501	887 190	2015-01-01	7	Älta
140062	SOLÄNGEN	Förskolor	ÄLTA 100:2	419	742 430	2015-01-01	7	Älta
140060	TALLIDENS FSK	Förskolor	SICKLAÖN 127:1	503	780 498	2015-01-01	7	Sicklaön
140021	DUVNÄS SKOLA	Skolor	SICKLAÖN 226:8	2 464	3 920 998	2015-01-01	17	Sicklaön
140022	SALTÄNGENS SKOLA	Skolor	SICKLAÖN 343:1	2 364	3 728 028	2015-01-01	14	Sicklaön
140092	MARIEHÄLL FSK/Skuru förskola	Förskolor	SICKLAÖN 375:2	675	1 233 225	2015-01-01	12	Sicklaön
140115	KÄLLAN	Förskolor	BO 8:5	724	1 302 620	2015-01-01	12	Boo
140108	EKLUNDA	Förskolor	BJÖRKNÄS 1:34	604	930 900	2015-01-01	12	Boo
140001	ÄLTA SKOLA	Skolor	ÄLTA 9:156	3 828	5 877 116	2015-01-01	16	Älta
140113	KULINGEN	Förskolor	MENSÄTTRA 17:1	784	1 170 815	2015-01-01	12	Boo
140038	NSC EKTORP	Särskilt boende äldre	SICKLAÖN 352:1	7 798	11 672 673	2015-01-01	20	Sicklaön
140040	NSC SJÖTÄPPAN	Särskilt boende äldre	NEGLINGE 13:5	5 184	6 511 539	2015-01-01	12	Fisksätra-Saltsjöbad
140030	NEGLINGE SKOLA	Skolor	IGELBODA 23:9 IGELBODA 46:5	2 279	3 671 469	2015-01-01	12	Fisksätra-Saltsjöbad
140039	NSC SOFIERO	Särskilt boende äldre	BJÖRKNÄS 1:4	4 048	3 886 653	2015-01-01	16	Boo
140037	NSC TALLIDSGÅRDEN	Särskilt boende äldre	SICKLAÖN 123:1	3 213	5 427 675	2015-01-01	8	Sicklaön
140020, 140166	SKURU SKOLA inkl sporthall	Skolor	SICKLAÖN 73:48	9 751	13 671 781	2015-01-01	20	Sicklaön
140023	BJÖRKNÄSSKOLAN inkl sporthall	Skolor	BJÖRKNÄS 1:315	11 544	21 322 718	2015-01-01	20	Boo
140026, 140261	ORMINGESKOLAN inkl sporthall	Skolor	ORMINGE 56:1	5 587	9 137 419	2015-01-01	20	Boo
				72 220	111 482 080		15,8	


**HYRESAVTAL
- avseende lokal**

(6)

Datum XXX	Kontraktsnummer
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

	Org-/Personnr
--	---------------

Hyresgäst(er)

	Org-/Personnr
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun	Fastighetsbeteckning	
Avsöringssådress		

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till

[Får anpassas; exempelvis "skolverksamhet"]

Enligt beskrivning i bilaga.

Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i

 befridigt skick.

Bilaga nr

2

 avtalat skick enligt bilaga. mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska omönska och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.

Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

Enligt följande

Boliksytta				Kontorsytta				Summa ca
Väningsplan	Yta i kvm ca	Boliksytta						
								Kontorsytta
Lagertyta				Summa ca				Total yta i kvm ca
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca				Lagertyta	
							Övrig yta	

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärdens har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

Bilaga nr

1-2

 Framgår av bifogade ritning(ar).**Till hyresobjektet hör**

Tillfart för l och urlasning med fordon	Skytlplats	Plats för sköp eller automat
Parkeringsplatser för bil(ar)	Garageplatser för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Se bilager 1 och 2

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den

[Ange datum] till och med den [Ange datum]

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med år månad(er)**Hyra** [Ange hyra]

kr per år utgörande

 total hyra hyra exklusive nedan markerade tillägg.**Hyresbetalning m.m.**

Hyran ska betalas utan anfördran i förskott senast sista vardagen före varje

 kalendermånads början kalenderkvartals början

genom insättning på

 plusgiro nr bankgiro nr

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspråminnelse enligt lag om ersättning för inkassoskotader m.m.

Indexjustering av hyran Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyresdelen är minst tre år)

Bilaga nr

2

Fastighetsskatt Ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

2

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

 VA värme varmvatten kyla ventilation

Betalning

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare sänkas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

 Hyresvärden Hyresgästen

SE BILAGA 2

Förvaring av avfall

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjeket. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyresdelen vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjeket. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden här för. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belopplande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjekts andel utgör procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till kronor per år.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjeket och kostnaderna här för ingår i hyran.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjeket i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.	Bilaga nr

Trappstädning

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Omnesörs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
--	---	---	-----------

2

Snöröjning och sandning

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Omnesörs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
--	---	---	-----------

2

AP

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärdens för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter delta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjeket belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten ulgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjeket och som hyresvärdens är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjekts andel utgör 100 procent.

(Om inte andelen har angivits ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskallande marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspflichtig verksamhet i hyresobjeket.

SE BILAGA 2

Hyresgästen ska inte bedriva momspflichtig verksamhet i hyresobjeket.

Hyresvärdens momspflicht

Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjeket och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

SE BILAGA 2

För det fall fastighetsägaren/hyresvärdens blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjeket (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte ulgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

SE BILAGA 2

Om hyresvärdens blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i meivärdeesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överläter hyresrätten eller i annan hand hellre eller delvis hyr ut hyresobjeket (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fult ut ersätta hyresvärdens för deras förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärdens förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärdens för den kostnadsökning som följer härv.

SE BILAGA 2

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjeket ska denne inhärnta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedragna verksamheten i hyresobjeket. Verksamheten i hyresobjeket ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagslifning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.

Bilaga nr 2

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjeket ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärdén härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjeket om sådana här upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen uttöra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivs av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller bister inom den aktuella tiden har hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärdens, företrädere för hyresvärdens eller bolag som på uppdrag av hyresvärdens utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjeket utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärdens till följd härv tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärdens med motsvarande belopp.

Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjeket innehåller nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr 4

Myndighetskrav

Hyresvärdens Hyresgästen **Se bilaga 2**
ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med sföd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjeket enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härv.

Inredning (ej fast egendom)

<input type="checkbox"/> Hyresobjekten hyrs ut <input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	<input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
--	--	-----------

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjekten och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändock svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därför svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Partemَا ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 3

Äsidosättre hyresgästen sín underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärdens rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input checked="" type="checkbox"/> Partemَا ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 3

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjekten eller inom fastigheten som direkt berör bäraride byggnadsdelar eller för fastigheten funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.
Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventalation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.
Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i ejt väsenligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input type="checkbox"/> Hyresgästen		
ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjekten som påterma kommer överens om.		
<input checked="" type="checkbox"/> Partemَا ska sines mellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 3

Skyltar, markisar m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjekten bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrålt med hyresvärdens och hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.
Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen sätta upp om hyresvärdens utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.
Hyresvärdens har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjekten. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärdens upprättad ritning.

Bilaga nr 2

Vid avflytning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa hüsfasaden.

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjekten är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjekten. Båda hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.
--

Skador p.g.a. ytteråverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input type="checkbox"/> Hyresgästen Bilaga nr 2
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på tillhyresobjekten tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjekten. I samliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
är skyldig att utrusta hyresobjekten med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.		

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför arbete på hyresobjekten för att sätta hyresobjekten i använd skick eller utför annat använd arbete på hyresobjekten.	
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför sedvanligt underhåll av hyresobjekten eller fastigheten. Hyresvärdens ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedvanligt underhåll av hyresobjekten eller fastigheten enligt lag.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedvanligt underhåll av hyresobjekten eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
Bilaga nr 2	

Hyresobjekts skick vid avflyttnings

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återsättit hyresobjekten i ursprungligt eller i av hyresvärdens godkänt skick.	
Bilaga nr 2	
Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjekten senast <u>sista dagen av hyresförhållandet</u> . Innehåller hyresobjekten vid avflyttnings egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjekten, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärdens för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom i helaftande bl.a. arbetskostrader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.	

Forse majeure

Om hyresvärdens är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärdens inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärdens befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd.	
---	--

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		
<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti inlått ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	Insatt på bankkonto nr		
Delta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.			

Behandling av personuppgifter

<input type="checkbox"/> Hyresgästen samtycker till att hyresvärdens behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt här hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
---	-----------

Särskilda bestämmelser

<p style="text-align: center;">Bilagor</p> <p style="text-align: center;">1. Ritning / tomtskiss</p> <p style="text-align: center;">2. Särskilda bestämmelser</p> <p style="text-align: center;">3. Gränsdragningslista</p> <p style="text-align: center;">4. Brandskydd SBA</p>	
Bilaga nr	

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.	
Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärdens.	
Hyresavtalet får inte överlämnas utan samtycke från hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd.	
Delta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingångna hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.	

Underskrift

Delta hyresavtal är upprättat i två (2) lika flytande exemplar varav parterna har lagt var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den avflytta från hyresobjektet senast den dagen.		och hyresgästen förbinder sig att
Ort och datum	Ort och datum	
Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	
	Hyresgäst	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress		Telefonnr
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER****1 Riktlinjer**

Om det i något avseende förekommer motstridiga uppgifter bilagorna emellan eller i förhållande till huvudavtalet ska de särskilda bestämmelserna i denna bilaga äga företräde.

2 Tillstånd

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt innehålla relevanta och nödvändiga tillstånd från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten.

3 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten [tas fram till respektive avtal].

Hyresobjektet uthyres för att användas till [tas fram till respektive avtal].

4 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick.

5 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Hyresvärdens åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som Hyresgästen från tid till annan begär. De investeringar som Hyresgästen kräver att Hyresvärdens ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 17, utföras i enlighet med Bilaga (i) till dessa Särskilda Bestämmelser.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärdens låter utföra investeringar på hyresobjektet i enlighet med hyresgästens begäran.

6 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – kronor (*infoga beloppet - tas fram till respektive avtal*) skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Med början 1 januari 2017, skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2015.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid från 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]

**7 Fastighetsskatt**

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens erlägga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara [*ange andel, % - tas fram till respektive avtal*].

8 Snöröjning och trädgårdsskötsel

Hyresvärdens ansvarar för och bekostar snöröjning och halkbekämpning av samtliga markytor inom hyresobjektet, t ex på skolgårdar, kör- och gångvägar, parkeringsplatser, bollplaner mm. Snöröjning skall utföras enligt specifikation bilaga [*tas fram till respektive avtal*]. Hyresvärdens ansvarar för och bekostar snöröjning av tak.

Vidare ansvarar och bekostar Hyresvärdens skötsel av gräsmattor och grönytor, planteringar, träd och buskage samt skötsel av grusade och hårdgjorda ytor inom hyresobjektet. Markskötsel skall utföras enligt specifikationen i gränsdragningslistan, Bilaga 3.

9 Allmänna ordningsföreskrifter

Hyresgästen är allmänt skyldig att följa av hyresvärdens vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt i övrigt iaktta vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området, även som följa föreskrifter som utfärdas av myndighet. Härvid svarar hyresgästen för såväl personal, elever och besökande eller andra som inrymmes i hyresobjektet.

10 Tekniska installationer, användning av kök mm

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm och andra tekniska installationer till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av sådana egna installationer i de förhyrda lokalerna.

Hyresgästen äger rätt att, vid temporära behov, i befintligt kök, om sådant finns i den förhyrda lokalens, använda detta även för att tillreda mat etc. även för andra kommunala verksamheter. Hyresgästen äger däremot inte rätt att använda köket för att tillreda mat etc. för icke kommunal verksamhet, utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

11 Försäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärdens. Hyresgästen svarar för hyresvärdens självrisk i det fall skada vållats av hyresgästen eller hyresgästens personal, elever och besökande eller andra som inrymmes i hyresobjektet.

12 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

13 Skyltar, belysning mm

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil.

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: [*tas fram till respektive artal*]

Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning till anslutning till byggnader och i parkmiljö.

14 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskydds bilagan, Bilaga 4.

15 Myndighetskrav

Hyresvärdens ansvarar för att fastigheten byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur den förhyrda lokalens var gestaltad före tillträdet.

16 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärdens ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärdens genomförda installationer. Åverkan på utvändiga ytor/fasad, som inte grundas på eftersatt underhåll, åvilar hyresgästen.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador på porstens i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

17 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärdens att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärdens ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärdens åtar sig härtill att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärdens, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning.

Vad avser el för verksamheten som bedrivs i lokalerna skall särskilt abonnemang tecknas, förutsatt att undermätare installerats. Därefter skall kostnaderna för denna el inte längre utgöra del av hyran för lokalens utan bäras av Hyresgästen, varvid hyran skall justeras i motsvarande mån.

För det fall ovannämnda investeringar, efter avdrag för kapitaliserad kostnad för investeringen i separat mätning, leder till besparing i form av lägre kostnader för elektricitet som genererats av Hyresgästens verksamhet i den förhyrda lokalens efter den separation som anges i första stycket,

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: [*tas fram till respektive avtal*]

skall Hyresvärden och Hyresgästen dela lika på angiven besparing beräknad per kvartal på så sätt att den del av besparingen som skall tillgodoräknas Hyresvärden skall faktureras som hyra till Hyresgästen.

På Hyresgästens begäran skall motsvarande tillämpas avseende värme och vatten, med beaktande av att parterna skall träffa lämpliga överenskommelser till följd av att separation av värme inte kan ske på samma sätt som för vatten och el, dvs med individuell mätning.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra arbete till efterkommande av ovanstående avtalsförpliktelser.

18 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott

Skulle någondera part i väsentlig mån fåta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet har den andra parten rätt till kompensation för den eventuella skada som den skadelidande parten åsamkas på grund av avtalsbrottet.

19 Överlätelse

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga samtycke överläta hyresrätten.

20 Bevakning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar rondering och bevakning såväl invändigt som utvändigt.

21 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall Hyresgästen skriftligen underrätta Hyresvärden om förhyrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärden skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om Hyresvärden visar att sådan upplåtelse skulle innebära väsentliga men för Hyresvärden, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 27 nedan skall beaktas.

Korttidsförhyrningar såsom tillfällig uthyrning/upplåtelse för logi i samband med idrottsevenemang för ungdomsverksamhet behöver inte hyresvärdens tillstånd. Det åligger hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd hos brandmyndigheten och ansvara för att alla uppställda krav på utrymning och brandskydd för upplåtelsen är uppfyllda.

22 Pantsättning/inskrivning

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får inte av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas i fastigheten.

23 Övrigt

I den mån hyresgästen underläter att utföra åtgärder som enligt detta avtal inklusive den bifogade gränsdragningslistan åligger hyresgästen, äger hyresvärden rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

24 Ändringar mm

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan Hyresvärden och Hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i Hyresavtalet. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]



Hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till Hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av Hyresvärdens och Hyresgästen.

25 Återställandeskyldighet

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick ska hänsyn tas till normalt slitage under hyrestiden.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet.

26 Specifika villkor för hyresobjektet

Hyresgästen har rätt till tillfart för trafik till aktuell byggnad på Hyresobjektet.

[ANPASSAS *tas fram till respektive avtal*]

27 Mervärdesskatt

Hyresvärdens har rätt att bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjekten enligt i var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen (1994:200). Hyresgästen ska utöver hyran erlägga mervärdesskatt som är förenlig med mervärdesskattelagen.

Hyresvärdens rätt till skattskyldighet och mervärdesskatt på hyran gäller under förutsättning att Hyresgästen har rätt till fullt avdrag, återbetalning eller kompensation för mervärdesskatten enligt vid var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund (2005:807) eller motsvarande bestämmelser.

Enligt nu gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen kan Hyresvärdens bli skattskyldig till mervärdesskatt för stadigvarande uthyrning av fastighet till Hyresgästen. Detta gäller under förutsättning att uthyrningen inte avser stadigvarande bostad samt att Hyresgästen inte vidareuthyr fastigheten för användning i en verksamhet som inte medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning av mervärdesskatt som bedrivs av någon annan än staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund. För att skattskyldigheten ska börja gälla krävs vidare att mervärdesskatt har angivits i faktura, vilken ska ha utfärdats senast sex (6) månader från den första dagen i den uthyrningsperioden som fakturan avser.

Om Hyresvärdens skattskyldighet upphör på grund av Hyresgästens agerande – såsom en vidareuthyrning för användning i icke mervärdesskatteskyldig verksamhet - och Hyresvärdens därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som Hyresvärdens är skyldig att erlägga betalning till Skatteverket. Om Hyresgästens agerande får till följd att Hyresvärdens förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnader ska Hyresgästen även erlägga ersättning till Hyresvärdens för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall Hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: [*tas fram till respektive artal*]

avseende lokalens nyttjande som medför att Hyresvärdens påförs skattetillägg och kostnadsränta ska Hyresgästen ansvara för härför.

För det fall mervärdesskattelagens bestämmelser ändras så att uthyrningen medför obligatorisk skattskyldighet för Hyresvärdens ska, på begäran av endera part, Hyresvärdens och Hyresgästen inleda diskussioner om hantering av mervärdesskatten. Detsamma gäller om regler med liknande effekt avseende skattskyldigheten införs.

NP

Gränsdragningslista

2014-10-24

Tillsyn:	Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avikelser.
Skötsel:	Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.
Felavhjälpende underhåll:	Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.
Planerat underhåll:	Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning och som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggnadsdels funktion.

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T	TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER				
T1	UTEMILJÖ				
T1.1	Vegetationsytor				
T1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	
T1.12	Träd, buskar, häckar, rabatter	HV	HV	HV	
T1.13	Naturmark	HV	HV	HV	
T1.2	Markbeläggningar				
T1.21	Körvägar och andra ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	
T1.22	Grusade ytor, t ex vägar, GC vägar, p-platser, sportplaner och uteplatser	HV	HV	HV	
T1.23	Ytor med träläggning, t ex altandäck.	HV	HV	HV	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	
T1.3	Fast utrustning på tomtmark				
T1.31	Inhägnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken, murar, trafiksuggor, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar. Kodlås se T6	HV	HV	HV	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning, stationär	HG	HV	HV	
T1.33	Utrustning för bilparkeringsplatser, skärm tak, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspelar motorvärmare	HG	HV	HV	
T1.381	Stolpar för belysning, belysningsmaster	HV	HV	HV	Ljuskällor byts HV och bekostas av HG.
T1.382	Skyltar på tomtmark och fasader	HG	HG	HG	
T1.383	Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	HG	HV	HV	
T1.384	Flaggstänger och beslag	HG	HV	HV	
T1.385	Utrustning för cykelparkering på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.386	Pisk- och torkställningar	HG	HV	HV	
T1.387	Konstverkfast monterad på tomtmark och fasader,	HV	HV	HV	
T1.39	Övrigt fast utrustning på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.391	Fasta utemöbler	HG	HV	HV	
T1.4	Lös utrustning på tomtmark				
T1.41	Utemöbler	HG	HG	HG	
T1.8	Diverse på tomtmark				
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
T1.82	Växtkomposter	HG	HG	HG	
T1.83	Uteplatser, t ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå. Se T2.122	HG	HV	HV	
T1.9	Övrigt på tomt				
T1.91	Snöröjning	HV	-	-	
T1.92	Halkbekämpning	HV	-	-	
T1.93	Städning av markytor	HV	-	-	
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT				
T2.1	Yttartak, skärm tak o.d				
T2.11	Takbeläggning och lätskickt	HV	HV	HV	
T2.12	Takavvältning	HV	HV	HV	
T2.13	Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	
T2.14	Skorstenar, ventilationshuvvar	HV	HV	HV	
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	HV	HV	HV	
T2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	
T2.19	Övrigt yttartak	HV	HV	HV	
T2.2	Fasader				
T2.21	Fasadytor, fasadytor och fogar	HV	HV	HV	
T2.22	Balkonger, enskilda & allmänna balkonger loftgångar, altaner, terrasser, balkongplattor, balkongskärmar, räcken, inglasningar, stag, infästningar, plåtbeslag, anslutningar och fogar., terasser.	HV	HV	HV	
T2.23	Fasadur	HG	HV	HV	
T2.23	Fönster, Fönsterdörrar				
T2.232	Skyllfönster, fönster	HG	HV	HV	Skadegörelse/glastross åvilar HG
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning, inkl motorer och och styrutrustn, beslag markiser och inbrottsgaller.	HG	HV	HV	
T2.24	Entreér, portar mm.				

P

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T2.241	Entreparter, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning, Kodlås se T6.	HG	HV	HV	
T2.242	Övriga Ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås se T6.1	HG	HV	HV	
T2.243	Manuella portar, tex manuella garageportar, lås, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.244	Maskindrivna portar, T ex maskindrivna garageportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer beslagning och glasning. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.245	Entréplan och trappor, ramper, lastkajer, lyftbord	HG	HV	HV	
T2.9	Övrigt byggnad utväntigt				
T2.91	Snöröjning tak och borttagning av istappar	HV	HV	HV	
T2.92	Klottersanering utväntig	HG	HG	HG	
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT Byggnadsdelar, Beskrivningar av de åtgärder ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3. Fönster, fösterdörrar, entreer redovisas under T2.2				Hyresgäst anvarar för klottersanering och skadegörelse invändigt.
	Golv				
	Ytskikt	HG	HV	HV	
	Skrapgaller	HG	HV	HV	HG städning och tömning under galler HG städning
	Infällda torkmaltor	HG	HV	HV	
	Väggar - avser ytskikt	HG	HG	HV	
	Tak (ljudabsorbenter, innertaksbeklädnarer, taklister)	HG	HV	HV	
	Dörrar	HG	HV	HV	
	T ex dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignal, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Branddörrar och brandavskiljande partier	HG	HV	HV	
	T ex branddörrar och brandavskiljande partier inklusive beslagning, glasning, motordrivna dörröppnare, stängningsautomatik och tätninjer. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignal, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Konstnärlig utsmyckning				
	Lösa konstföremål	HG	HG	HG	Ägs av HG
	Konstföremål som är fast monterad i fastighet	HV	HV	HV	
	Utrustning/inredning verksamhetsanknuten				
	Verksamhetsanknuta inventarier/utrustning, t ex whiteboard, lös idrottsutrustning, rehabinredning, slöjbänkar, AV utrustning, ej fast ansluten köksutrustning/hushållsmaskiner	HG	HG	HG	
	Förvaringsenheter				
	T ex lösa garderober, medicinskåp, värdeskåp, elevskåp	HG	HG	HG	
	Övrig inredning och inredningsdetaljer				
	Speglar i kommunikationsutrummen och hygienutrymmen	HG	HV	HV	
	Väggfasta klockor	HG	HV	HV	
	Gymnastiksalsinredning, fast monterad, såsom ribbstolar, bomsystem, linor, mål/korgar, upphängningsanordningar för redskap	HG	HG	HG	
T3.1	Driftutrymmen				
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	
T3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	
T3.19	Övriga driftutrymmen	HV	HV	HV	
T3.2	Gemensamma utrymmen				
T3.21	Kommunikationsutrymmen, entréer invändigt				
T3.211	Entréer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus	HG	HV	HV	
T3.212	Trapphus	HG	HV	HV	

P3

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T3.213	Korridorer	HG	HV	HV	
T3.214	Inglasade gårdar, gallerier	HG	HV	HV	
T3.22	Tvättstugor	HG	HV	HV	
T3.23	Fritidsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.231	Bastuutrymmen	HG	HV	HV	
T3.232	Aktivitetsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.24	Förvaringsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.25	Garage och parkeringsplatser	HG	HV	HV	
T3.26	Skyddsrum	HG	HV	HV	
T3.29	Övriga allmänna utrymmen	HG	HV	HV	
T3.3	Enskilda utrymmen				
T3.31	Bostäder	HG	HV	HV	
T3.32	Lokaler				
T3.321	Personalutrymmen	HG	HV	HV	
T3.322	Administration-/utbildningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.323	Föråds-/Arkivutrymmen	HG	HV	HV	
T3.324	Hygienutrymmen, WC, duschutrymmen	HG	HV	HV	
T3.325	Rengörings-/miljöutrymmen	HG	HV	HV	
T3.326	Affärslokaler	HG	HV	HV	
T3.327	Personalkök, utrustning	HG	HV	HV	Utrustning installerad av HV
T3.328	Avdelningskök, utrustning	HG	HV	HV	Utrustning installerad av HV
T3.329	Storköksutrustning, fast monterad t ex ugnar, kyl- och frysskåp, diskmaskiner,, kylbänkar, transportörer	HG	HV	HV	Fast ansluten
T3.330	Storköksutrustning ex serverings- och utlämningsdiskar, montrar, flaskkytar, kylmöbler, värmerier, värmehällar.	HG	HG	HG	
T3.3211	Vårdförutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3212	Undersökning-/Behandlingsrum	HG	HV	HV	
T3.3213	Steril-/Desinfektionsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3214	Beredningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3215	Labsalar, utrustning och inredning, dragskåp, punktsug	HG	HG	HG	
T3.39	Övriga lokaler				
T3.4	Husgrundar	HV	HV	HV	
T3.5	Kall vindar	HV	HV	HV	
T3.9	Övrigt byggnad invändigt				
T3.91	Klottersanering invändigt, åtgärda skadegörelse	HG	HG	HG	
T3.92	Invändig solskyddsanordning, persiener	HG	HG	HG	
T3.93	Städning och sanering invändigt	HG	HG	HG	
T4	VA-, VVS-, KYL-OCH PROCESSMEDIASYSTEM				
T4.1	VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark				
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	
T4.12	Spillvattennät, T ex servisledningar, tillstsensbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare.	HV	HV	HV	
T4.13	Dagvattennät	HV	HV	HV	
T4.14	Dränvattennät	HV	HV	HV	
T4.15	Grundvattennät	HV	HV	HV	
T4.16	Fjärrvärmennät	HV	HV	HV	
T4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad				
T4.21	Tappvattensystem i byggnad, T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegregspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattenutkastare, blandare, nöd- och ögonluschar, slanghyllor och slangrullar.	HV	HV	HV	
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad, t ex avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar. Sanitetsheter, badkar, tvättställ, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och valtenlås.	HV	HV	HV	
T4.4	Brandsläckningssystem				
T4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	
T4.42	Vattendimsystem	HV	HV	HV	
T4.43	Gassläckssystem	HV	HV	HV	
T4.441	Brandposter	HV	HV	HV	
T4.442	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	
T4.5	Kylsystem i byggnad				
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	HV	HV	HV	
T4.52	Processkylsystem i byggnad, t ex kyla för serverrum etc	HG	HG	HG	Kylaggregat, rumsmodell
T4.6	Värmesystem i byggnad				
T4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	
T4.62	Värme produktions installationer	HV	HV	HV	

NP

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	HV	HV	HV	
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	
T4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.7	Luftbehandlingssystem				
T4.71	Luftbehandlingsinstallationer, T ex luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervaku, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmeväxlare, luftfuktare och luftavfuktare.	HV	HV	HV	
T4.72	Luftdistributionsinstallationer, T ex givare, mätare, styr- och övervakningsenhet, fläktar, ventilationskanaler, luftspjäll, brandgasspjäll, brandgasfläktar och luftdon.	HV	HV	HV	HG's ansvar: Dragskåp, ej stationära fläktar, imkåpor spånsug, portabla luftrenare
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skydds nät, T ex luftdon, skyddsgaller, skydds nät och filter för uteluftsintag och avlufts-öppningar.	HV	HV	HV	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skydds nät	HV	HV	HV	
T5	ELSYSTEM				
T5.1	Elkraftssystem				
T5.11	System för eldistribution	HV	HV	HV	
T5.121	Belysningsarmaturer, allmän belysning utvändigt, fasadbelysning,	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.122	Belysningsarmaturer allmän belysning invändigt	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.123	Belysningsarmaturer för skrivtaylor, HG's hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	
T5.124	Belysningsarmaturer för platsbelysning t ex arbetslampor, golvlampor, sänglampor	HG	HG	HG	
T5.125	Belysningssystem Nödljus-, Utrymning	HV	HV	HV	
T5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	
T5.15	Reserv och nödkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.18	Diverse elkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.2	System för spänningsutjämning				
T5.21	Äskskyddsanläggningar	HV	HV	HV	
T6	TELE- OCH DATASYSTEM				
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem				
T6.11	System för branddetektering och brandalarm	HV	HV	HV	Utvecklas i SBA.
T6.12	Inbrottslarmssystem	HG	HG	HG	
T6.13	System för entré- och passagekontroll,	HG	HG	HG	
T6.18	Verksamhetens egna larmer, trygghetslarm, patientsignalsystem	HG	HG	HG	
6.19	Hissalarm, larmtelefon	HV	HV	HV	Myndighetsreglerat
T6.2	Telesignalssystem				
T6.21	Entrésignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.22	Post-, kallelsesignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.	HG	HG	HG	
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem				
T6.311	Telefonsystem, allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, snabbtelefon, högtalaranläggning, telefon-växelsystem.	HG	HG	HG	
T6.312	Intertelefonsystem	HG	HG	HG	
T6.32	System för ljud- och bildöverföring	HG	HG	HG	
T6.33	Datakommunikationsystem	HG	HG	HG	
T6.331	Datakommunikationsystem fastighetsautomation	HG	HG	HG	
T6.8	Diverse teletekniska system	HG	HG	HG	
T7	TRANSPORTSYSTEM				
T7.1	Anläggningar för avfallshantering, t ex , säckväxlare, sop-komprimatorer, grovsopanläggning, riskavfallsanläggning, kompostanläggning	HV	HV	HV	HG bekostar kårl och avfallshämtning
T7.2	Hissar	HV	HV	HV	
T7.22	Hydraulhissar, lyftbord	HV	HV	HV	
T7.28	Diverse hissar	HV	HV	HV	
T7.3	Rulltrappor och rullramper				
T7.4	Lyftanläggningar	HV	HV	HV	
T7.41	Patientlyftar, stationära och ej stationära.	HG	HG	HG	
T8	STYR- OCH ÖVERVAKNING				
T8.1	Styr- och övervakning för fastighetsdrift	HV	HV	HV	
T8.2	Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning	HG	HG	HG	Avser HG-specifik utrustning

NB

Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som Köparen ("Hyresvärdens") har åtagit sig att genomföra efter begäran från Säljaren ("Hyresgästen") med anledning av punkten 17 i Avtalet. Angivna kostnadsnivåer ska indexregleras med KPI, bastal oktober 2014.

Punkten 1 reglerar framtida väsentliga utbyggnader och nya byggnader (total projektkostnad uppskattas till minimum 30 MSEK).

Punkten 2 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 30 MSEK).

Punkten 3 reglerar provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler, etc.).

Punkten 4 reglerar gemensamma bestämmelser för samtliga investeringar som Hyresvärdens genomför efter begäran från Hyresgästen (punkterna 1-3).

1 Framtida väsentliga utbyggnader och nya byggnader (total projektkostnad uppskattas till minimum 30 MSEK)

1.1 Hyresobjekt

Förändringar av hyresobjekten kommer närmare att beskrivas i dokument som tas fram av Hyresgästen i samband med varje tilläggs- eller nyinvestering. Beskrivningen av ett hyresobjekt ska därefter förfinas av Hyresvärdens i den fortsatta projekteringen av varje tilläggs- eller nyinvesteringsprojekt.

1.2 Hyresvillkor

Hyrestiden för hyresobjektet ska vara 10 år eller längre med ett angivet preliminärt datum när Hyresgästens inflyttning kan ske. Då investeringen avser tillbyggnad ska det nya hyresförhållandet avse äldre och ny bebyggelse. Hyran för den äldre, befintliga delen, ska då omförhandlas på marknadsmässiga villkor med hänsyn till objektets ålder, funktionalitet, etc. och med en löptid överensstämmande med den nya löptiden som investeringen föranleder. Avser investeringen en helt ny separat byggnad ska ett nytt hyresavtal upprättas

Preliminär och slutlig hyra

Den totala preliminära hyran ska beräknas utifrån en uppskattad hyresgrundande slutkostnad för projektet där eventuella investeringsbidrag har beaktats.

Den verkliga produktionskostnaden inklusive faktisk byggherrekostnad ska ligga till grund för det sluttgiltiga hyresbeloppet.

Preliminär och slutlig hyra beräknas enligt nedanstående formel:

AP

Bilaga 17 till överlåtelseavtal (likalydande med bilaga X till respektive hyresavtal)

Uppskattad eller Slutlig produktionskostnad * (Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt marknadsvärdering på objekt i Överlåtelseavtalet med motsvarande användning vid Överlåtelseavtalets tecknande +/- Differensen av SKL:s internfemårsränta vid Överlåtelseavtalets tecknande och SKL:s internfemårsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas)

Beräkningsexempel:

Preliminär produktionskostnad: 20 000 kr/kvm

Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt ovanstående definition: X,XX %

SKL:s intern femårsränta 17 oktober 2014: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 4 april 2018

SKL:s internfemårsränta 4 april 2018: QQQ %

Preliminär hyra kr/kvm = $20\ 000 * (X,XX \% + QQQ-QQ \%)$

2 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 30 MSEK)

I det fall Hyresgästen önskar genomföra en ombyggnad av befintlig lokal alternativt en begränsad tillbyggnad ska detta finansieras genom ett hyrestillägg på befintligt hyresavtal för aktuell hyresperiod. Tillägget baseras på nedanstående modell.

Den verkliga produktionskostnaden inklusive faktisk byggherrekostnad ska ligga till grund för det slutgiltiga hyrestillägget.

Hyresvärdens ska presentera den avskrivningsplan som gäller för investeringen. Vid avflytt ska Hyresgästen ersätta eventuellt restvärde av investeringen.

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Uppskattad/Slutlig produktionskostnad * (Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt marknadsvärdering på objekt i Överlåtelseavtalet med motsvarande användning vid Överlåtelseavtalets tecknande +/- Differensen av SKL:s internfemårsränta vid Överlåtelseavtalets tecknande och SKL:s internfemårsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas)

Beräkningsexempel:

Preliminär produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt ovan i överlåtelseavtal: X,XX %

SKL:s internränta 17 oktober 2014: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 4 april 2018

SKL:s internränta 4 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggshyra = $5\ 000\ 000 * (X,XX \% + QQQ-QQ \%)$

AB

Hyresgästen ska istället för att välja ovanstående hyresförändring ha rätt att efter godkännande av Hyresvärdens på egen bekostnad utföra sådan investering. Alla byggnadsarbeten på Fastigheten ska utföras och dokumenteras fackmannamässigt samt uppfylla samtliga myndighetskrav.

3 Provisoriska lösningar för att snabbt tillgodo ett lokalbehov(inhyrning av moduler etc),

I det fall behov hos kommunen uppstår behov att snabbt tillskapa tillfälliga lokaler ska Hyresvärdens erbjuda sig att genomföra en sådan lösning. Detta ska finansieras genom ett tillfälligt hyrestillägg motsvarande Hyresvärdens självkostnad med skäligt administrativt påslag för att genomföra denna provisoriska lösning.

Skulle Hyresvärdens av olika skäl ej erbjuda sig att ta fram en lösning på detta lokalbehov äger Hyresgästen rätt att själv på egen bekostnad lösa det tillfälliga lokalbehovet inom den aktuella fastigheten, utan krav på någon form av ersättning från Hyresvärdens. Hyresvärdens ska aktivt medverka till att bygglov meddelas för ovan angivna åtgärder.

4 Gemensamma bestämmelser

4.1 Tidplan

En tidplan ska upprättas av Hyresvärdens för varje tilläggs- och nyinvesteringsprojekt enligt punkterna 1-3 ovan.

4.2 Ekonomisk redovisning

Hyresgästen kommer fortlöpande att hållas informerad om den ekonomiska utvecklingen i respektive projekt. Om Hyresvärdens får indikationer på att projektet blir dyrare än den för Hyresgästen senast redovisade slutkostnadsprognosens ska diskussioner föras parterna emellan för att försöka sänka kostnaderna i projektet. Efter genomfört projekt ska nedlagda kostnader i projektet redovisas för Hyresgästen. Kostnadsökningar, i förhållande till budget som Hyresvärdens inte kan visa är hänförliga till Hyresgästen, ska bäras fullt ut av Hyresvärdens och således inte utgöra underlag för hyresjustering.

4.3 Övrigt

Parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna i projektet. Hyresvärdens ska vidta åtgärder för att i samråd med Hyresgästen göra projektet billigare än uppskattat. Programändringar som påverkar projektets funktion eller slutkostnad ska alltid godkännas av båda parter.

4.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt hanteras i enlighet med gällande hyresavtal.

4.5 LOU – Lagen om offentlig upphandling

Parterna är överens om att projektet ska genomföras i enlighet med LOU eftersom byggnaden är anpassat för och i enlighet med Hyresgästens riktlinjer och önskemål. Detta innebär att Hyresvärdens ska agera i enlighet med upphandlingskrav enligt LOU samt att Hyresgästen lopande ska ges möjlighet att gå igenom förfrågningsunderlag och anbud.

Bilaga 17 till överlätelseavtal (likalydande med bilaga X till respektive hyresavtal)

4.6 Villkor

Om det efter gjord anbudsprövning visar sig att projektet överstiger redovisad preliminär kostnad ska Hyresvärdens inhämta Hyresgästens godkännande innan byggstart sker. Hyresgästen äger därvid rätt att avbryta projektet varvid nedlagda kostnader delas mellan parterna.

AB

Kommunstyrelsen

Reglemente för redovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer nytt reglemente för redovisning.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret föreslår att ett nytt reglemente för redovisning fastställs. Det nya reglementet ersätter befintligt redovisningsreglemente och riktlinjer för investeringar. Med det nya reglementet blir det tydligare vem som fattar beslut och hur redovisningen praktiskt ska gå till. Reglementet omfattar alla nämnder och produktionsverksamheter.

Ärendet

Det befintliga redovisningsreglementet antogs av kommunfullmäktige 2008-12-15 och de nu gällande riktlinjerna för investeringar antogs av kommunfullmäktige 2011-05-24. I det här ärendet föreslår stadsledningskontoret att befintligt redovisningsreglemente och riktlinjer för investeringar tas bort och ersätts med ett nytt reglemente för redovisning.

Reglemente för redovisning är en förkortad och utvecklad version av det tidigare redovisningsreglementet. Reglementet anger t.ex. krav på bokföringen, atester, investeringar och hur räkenskapsinformationen skall bevaras. Bokföringen skall ske enligt lagen för kommunal redovisning samt att kommunen i huvudsak följer rekommendationer som ges ut av Rådet för kommunal redovisning. Syftet med reglementet är att skapa gemensamma regler för redovisningen.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet och införandet av uppdaterat reglemente ligger inom befintliga budgetramar.



Bilagor

Reglemente för redovisning

Befintliga riktlinjer för investeringar finns under följande länkar

http://www.nacka.se/web/politik_organisation/sa_styrs_nacka/sa_styrs/regelverk/Documents/ovriga_regelverk/investeringar_riktlinjer_webben.pdf

Eva Olin
ekonomidirektör

Maria Karlsson
chef för redovisning

Auli Puustinen
controller

REGLEMENTE

för redovisning

Dokumentets syfte

Skapa gemensamma regler för redovisning

Dokumentet gäller för

Reglementet omfattar alla nämnder och produktionsverksamheter

Krav på bokföringen

~~Kommunens bokföring skall ske enligt lagen om kommunal redovisning (1997:614) samt i huvudsak följa de rekommendationer som utfärdas av Rådet för kommunal redovisning och så här gör vi i Nacka/Så här arbetar vi med redovisning.~~

Alla tillgångar och skulder i kommunens namn ska redovisas i kommunens bokföring.

Den ekonomiska redovisningen i ekonomisystemet ska periodiseras. Det innebär att redovisningen ska omfatta samtliga kostnader och intäkter som kan härföras till den månad som redovisningen gäller. Beloppsgränsen för periodisering är 1,5 prisbasbelopp exklusive moms per affärshändelse. Alla belopp däröver ska periodiseras.

Bevarande av räkenskapsinformation

Att räkenskapsinformation ska bevaras ~~följer av~~ arkivlagen (1990:782).

All räkenskapsinformation ska förvaras centralt i kommunen. Skannade fakturor längstidsförvaras av extern leverantör. Räkenskapsinformation ska bevaras minst fram till och med det tionde året efter avslutat räkenskapsår.

Attester

Nämnden ska senast i december besluta om attestanter för kommande år. För varje beslutsattestant ska det finnas en ersättare. Attestbeslut ska upprättas i enlighet med mall: *Nämndbeslut med attestantlista*.

Attestrutiner/kontrollrutiner ska utformas så att den interna kontrollen inom nämnden säkras. Rutinerna ska minimera risken för felaktiga utbetalningar.

Vid varje ekonomisk händelse skall attest ske av minst två personer (tvåhandsprincipen). En attestant får inte attestera utlägg/betalningar till sig själv eller närliggande. Detsamma gäller utgifter av personlig karaktär. Detta innefattar också bolag eller föreningar där den kontrollansvarige eller närliggande har ägarintressen eller ingår i ledningen.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/631-003		Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Ekonomidirektör

Definition av attestanter

Mottagningsattestant	<ul style="list-style-type: none"> • Mottagningsattestant ska veta att beställning skett till rätt pris, vara eller tjänst har mottagits eller levererats till kommunen. • Betalningsvillkor är uppfyllda. • Konteringen är korrekt och rätt moms har avdragits. • Att affärshändelsen blir rätt periodisera
Beslutsattestant	<ul style="list-style-type: none"> • Mottagen vara eller levererad tjänst håller avtalad kvalitet. • Pris överensstämmer med ramavtal/avtal, taxa, bidragsregler eller beställning. • Behöriga beslut finns. • Verifikationen uppfyller krav enligt lagstiftning och god redovisningssed.

Kommunstyrelsen ska årligen utse behörighetsattestanter, slutregisteringsattestanter samt utbetalningsattestanter för övergripande in- och utbetalningar från kommunens plus- eller bankgiro. Attester med hjälp av IT-stöd ska överensstämma med informationssäkerhet enligt gällande standard.

Investeringar

Med investering avses i Nacka kommun en anskaffning av en tillgång för stadigvarande bruk som har en nyttjandetid på minst tre år och ett värde på lägst 100 000 kr. Vid en anskaffning av flera tillgångar med ett naturligt samband, skall värdet avse det samlade värdet på investeringen.

Vid anskaffning av datorer där det samlade värdet är minst 100 000 kr får dessa tas upp som en tillgång och skrivas av på tre år.

Anläggningstillgångar delas upp i materiella och immateriella tillgångar. För att en tillgång ska kunna bokföras som immateriell krävs att den förväntas ge upphov till framtida ekonomiska fördelar, antingen ökade intäkter eller kostnadsbesparingar.

Reparation och underhåll ska i normalfallet kostnadsföras om investeringen inte är värdehöjande. Vid byte av en komponent, exempelvis nya takpannor ska dessa ändamot redovisas som en ny komponent/tillgång.

Investeringar ska alltid beslutas av kommunfullmäktige innan projektet får påbörjas. För varje investeringsbeslut ska beslutsunderlag tas fram av nämnden.

Investeringsprojekt över 1 miljon kronor skall slutredovisas till berörd nämnd i samband med att tillgången tas i bruk. Slutredovisningen skall avse projektet i sin helhet, d.v.s. såväl verksamheten som ekonomin.

När tillgången har tagits i bruk ska avskrivning och internränta bokföras senast påföljande månad under tillgångens hela nyttjandetid. Om det finns betydande delar i

*Komponentavskrivning införs för nya objekt från och med 2014. För befintliga tillgångar görs detta successivt från och med 2015.

en tillgång som har väsentligt annan nyttjandetid än anläggningen i sin helhet så ska dessa komponenter/delar skrivas av separat.*

Internräntan fastställs årligen av kommunfullmäktige. Internräntan beräknas på det bokförda värdet på tillgången.

Representation

Vid representation ska syfte, samband med verksamhet, namn och titel på deltagare och företag/verksamhet noteras på kvitto/faktura. Konferensprogram ska bifogas fakturan. Vid heldagskonferens bör antal konferenstimmar uppgå till minst sex timmar/dag med verksamhetsrelaterade aktiviteter. Dricks ska inte betalas.

Kontokort, handkassa och förskott

Antal innehavare av kontokort där kommunen har betalningsansvar ska präglas av restriktivitet. Kommunstyrelsen beslutar om närmare bestämmelser om sådana kort. Uppläggning av kort med personligt betalningsansvar beslutas av respektive chef. Respektive enhet/verksamhet står för årsavgiften. Medarbetaren ansvarar för sitt eget konto hos kortföretaget.

Handkassa får enbart användas för inköp eller andra betalningar när detta är det mest funktionella ur ekonomisk och administrativ synpunkt. Beslut om handkassa fattas av beslutsattestant eller dennes chef om det gäller egen handkassa. Handkassa ska redovisas varje månad. Inventering av handkassa ska ske en gång varje år. Den som kvitterat ut en handkassa är personligen ansvarig tills redovisning sker.

Förskott eller reseförskott får enbart användas för inköp eller andra betalningar när detta betalningsmedel är det mest funktionella ur ekonomisk och administrativ synpunkt. Förskott och reseförskott ska redovisas inom en månad efter utlämnandet. Den som kvitterat ut ett förskott är personligen ansvarig tills redovisning sker.

Inbetalningar

Alla inbetalningar ska enligt huvudregeln betalas in via kommunens plus- eller bankgiro. Fakturering ska ske utan dröjsmål i samband med erlagd prestation. Kommunen tillämpar 30 dagars betaltid som huvudregel. Försäljningsintäkter ska redovisas minst en gång varje månad. Större belopp ska redovisas minst en gång varje vecka. Alla ersättningar ska faktureras, ingen kontant betalning ska förekomma. Exempelvis ersättningar för skolutflykter eller liknande ska faktureras vårdnadshavarna.

Ersättning för lunch som medarbetare äter på sin skola/förskola/äldreboende eller liknande ska dras på lönen. Det ska finnas en förteckning på enheten över de medarbetare som har löneavdrag för lunch och hur stort det löneavdraget är.

*Komponentavskrivning införs för nya objekt från och med 2014. För befintliga tillgångar görs detta successivt från och med 2015.

Utbetalningar

Alla utbetalningar ska enligt huvudregeln betalas ut via kommunens plus- eller bankgiro. Utbetalning ska ske efter genomförd prestation.

Ramavtal ska innehålla bestämmelse om att kommunen tillämpar betalning inom 30 dagar och inte betalar några extra avgifter. Dröjsmålsränta som understiger 300 kr betalas inte.

*Komponentavskrivning införs för nya objekt från och med 2014. För befintliga tillgångar görs detta successivt från och med 2015.

Kommunstyrelsen

Reglemente för medelshantering, tillägg/förändring

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att avsnittet ”Placeringar” i reglementet för medelshantering ändras enligt förslag i stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 19 november 2014.

Sammanfattning

Det vore ekonomiskt bra för kommunen att i vissa fall kunna placera medel när det finns överskottlikviditet som kan användas för kommunens planerade investeringar. De ska då kunna placeras kortsiktigt i räntebärande instrument med låg risk. För att möjliggöra detta måste reglementet för medelshantering justeras.

Ärendet

Kommunen är i huvudsak nettolåntagare och överskottslikviditet ska därför främst användas för att amortera på utestående lån. För att kunna hantera tillfälliga och oplanerade likviditetsbehov finns en checkkredit.

Med anledning av att kommunen säljer vissa fastigheter kommer det framöver att finnas överskottslikviditet som är tänkt att användas för finansiering av kommunens planerade investeringar de närmsta åren. Dessa medel bör därför inte användas för amortering av låneskulden utan istället kortsiktigt placeras i räntebärande instrument med låg risk.

För att göra detta möjligt behöver reglementet för medelshantering justeras. Ett förslag till ny text som i sin helhet ersätter den tidigare texten under rubriken ”Placeringar” i reglementet för medelshantering framgår nedan.



Förslag till ny lydelse

Placeringar

Kommunen är nettolåntagare och överskottslikviditet skall därför främst användas för att amortera på utesländande lån. För att kunna hantera tillfälliga och oplanerade likviditetsbehov finns en checkkredit.

I dagsläget finns emellertid överskottslikviditet som är tänkt att användas för kommunens planerade investeringar de närmsta åren. Dessa medel ska därför inte användas för amortering av låneskulden utan istället kortsiktigt placeras i räntebärande instrument med låg risk.

Särskilda riktlinjer för denna förvaltning återfinns nedan under kapitalförvaltning.

Kapitalförvaltning

För att tillförsäkra omsättningsbarheten av överskottslikviditeten skall samtliga tillgångar vara placerade i svenska likvida instrument som vid var tidpunkt kan säljas. Placeringar är tillåtet i räntebärande instrument enligt följande fördelning mellan olika emittenter:

Emittent-kategori	Emittent/värdepapper	Max andel per emittentkategori, %	Max andel per emittent inom respektive emittent-kategori, %
1	SSVX och obligationer emitterade av svenska staten eller av svenska staten garanterade värdepapper	100	100
2	Certifikat och obligationer emitterade av svenska kommuner, landsting, regioner samt dess belägda bolag	50	25
3	Bostadsfinansieringsinstitut/säkerställda bostadsobligationer	50	25
4	Nordiska banker med lägst rating A- enligt S & P	30	15
5	Företagscertifikat med lägst rating K-1 enligt S & P	30	15

Utöver ovan får placeringar ske genom insättning på konto samt deposit i bank, dock under förutsättning att placeringen kan göras likvid inom som längst 180 dagar. Max löptid för enskilda placeringar är 3 år och den genomsnittliga durationen för portföljen får inte överstiga placeringshorisonten 1 år.

Nuvarande lydelse

Den tidigare texten under rubriken ”Placeringar” som nu föreslås tas bort lyder som följer.

Placeringar

Placeringsverksamheten i koncernen avser överskottslikviditet, dvs. de medel som enligt likviditetsuppföljningen bedöms utgöra ett överskott på koncernens bankkonto. Syftet är att hålla tillfredsställande betalningsberedskap och erhålla bästa möjliga avkastning med beaktande av fastställd riskattityd.



För att tillförsäkra omsättningsbarheten av eventuell överskottslikviditet skall samtliga tillgångar vara placerade i likvida instrument som vid var tidpunkt kan säljas. Placeringar för göras hos följande kreditinstitut:

- Svenska staten, av svenska staten helägda bolag samt av svenska staten garanterade bolag
- Svenska kommuner och landsting samt av dessa helägda bolag under förutsättning av kommunal borgen från ägaren
- Bolag ingående i kommunikoncernen
- Inlåning i bank som innehar en rating om lägst A-1 (S & P) eller P-1 (Moody's)
- Räntebärande instrument som innehar lägst A-1/K-1 rating (S & P).

Placeringar i övriga former får inte ske. Alla placeringar skall göras i svenska kronor.

Placering är inte tillåtet samtidigt med upplåning. D.v.s. placering kan endast ske då koncernens samtliga lån är amorterade. Undantag är placeringar av fonder som kommunen förvaltar år stiftelser.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att kunna placera överskottslikviditet i riskmässigt säkra tillgångar som är snabbt omsättningsbara utan att riskera kapitalet, samtidigt som de ger en viss avkastning.

Eva Olin
Ekonomidirektör

Fredrik Holmström
Budgetcontroller

Kommunstyrelsen

Tilläggsbudget för år 2015

Förslag till beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå avtal om överlätelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB enligt kommunstyrelsens förslag (KFKS 2014/938-253) föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar om tilläggsbudget för 2015 enligt tjänsteskrivelsen, tabeller 1-2, 4-5 samt 7-8.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har föreslagit att Nacka kommun ska ingå avtal om försäljning av välfärdsfastigheter till Rikshem Tunaskolor AB. Affären totala värde är 1,8 miljarder kronor och kommer att förändra förutsättningarna för kommunens ekonomi framöver. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att genomföra försäljningen föreslår därför kommunstyrelsen tilläggsbudget för 2015 som innebär att årets resultat blir 71,6 miljoner kronor, vilket är en förbättring med 14,5 miljoner kronor i jämförelse med tidigare budgetbeslut. Förslaget innebär också ytterligare uppräkning av skolpengen för förskoleklass, grundskola och grundsärskola och för check för särskilt boende för äldre, vilket sammantaget innebär att nämndernas ramar ökar med 6,7 miljoner kronor.

Ärendet

Vid sitt sammanträde 2014-11-17 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsdirektören i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med tilläggsbudget för 2015 med anledning av förslaget om fastighetsförsäljning till Rikshem Tunaskolor AB. Tilläggsbudgeten ska innebära ett förbättrat resultat samt höjning av skolpengen för förskoleklass, grundskola och grundsärskola samt höjning av checken för särskilt boende för äldre. I detta ärende redovisas förslag till tilläggsbudget.

Försäljningen och dess ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna affären (KFKS 2014/938-253) innebär att Nacka kommun överläter 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlätelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Försäljningen är ett



led i att skapa en kostnadseffektiv förvaltning av kommunens fastigheter och ett effektivt resursutnyttjande av kommunens mark- och fastighetsbestånd.

Inriktningen är att överskottet av likvida medel som kommer in till kommunen i och med affären främst ska användas till att lösa lån. Förslaget är att lösa de vanliga banklån som kommunen har på sammanlagt värde 1,1 miljarder kronor 2014 till en kostnad av cirka 12 miljoner kronor. Genom att låneskulden minskar kommer det medföra minskade ränte-kostnader för kommunen 2015 med 18,7 miljoner kronor, vilket ger ett förbättrat resultat och ett verksamhetsutrymme. Resterande medel föreslås placeras på lämpligt säkert sätt. Placeringen förväntas ge en intäkt på ca 2,7 miljoner kronor 2015.

Mot bakgrund av dessa förändrade ekonomiska förutsättningar föreslås en tilläggsbudget för år 2015, som innebär ett förbättrat ekonomiskt resultat samtidigt som ramarna för utbildningsnämnden och äldrenämnden höjs. I det följande redovisas förslag till tilläggsbudget för 2015.

Tilläggsbudget 2015 – årets resultat och balanskravsresultat

Årets resultat 2015 blir 71,6 mnkr och balanskravsresultatet blir 70,6 miljoner kronor. Finansnettot beräknas förbättras med drygt 21 miljoner kronor p.g.a. lägre ränte-kostnader och avkastning på kapital. Av detta ökade utrymme används 6,7 miljoner kronor för att öka nämndernas ramar. Sammantaget innebär detta att årets resultat förbättras med 14,5 miljoner kronor, i jämförelse med tidigare budgetbeslut för 2015.



Tabell 1. Resultaträkning

	2013	2014	2014	2015	2015
	Bokslut	Budget	Prognos	Tidigare budget-beslut	Tilläggs-budget
Verksamhetens nettokostnader före avskrivningar, jämförelsestörande poster och realisationsvinster	-4 002,9	-4 146,0	-4 169,6	-4 342,7	-4 349,3
Jämförelsestörande poster	-38,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Realisationsvinster försäljning tomträtter	8,6	0,0	4,0	0,0	0,0
Övriga realisationsvinster	11,8	1,0	-4,5	1,0	1,0
Avskrivningar	-236,1	-249,2	-248,2	-254,6	-254,6
Verksamhetens nettokostnader	-4257,1	-4 394,2	-4 418,3	-4 596,3	-4 603,0
Skattenetto	4363,0	4 506,5	4 528,9	4 696,8	4 696,8
Finansnetto	-21,9	-51,4	-39,1	-43,3	-22,2
Resultat före extraordinära poster	84,0	60,9	71,5	57,1	71,6
Extraordinära poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	84,0	60,9	71,5	57,1	71,6
Årets resultat (exklusive reavinster tomträttsförsäljningar)	75,4	60,9	67,5	57,1	71,6
Balanskravsresultat	102,0	59,9	72,0	56,1	70,6
Årets resultat exklusive realisationsvinster	63,6	59,9	72,0	56,1	70,6

**Tabell 2. Finansnetto**

	2013	2014	2014	2015 Tidigare budget- beslut	2015 Tilläggs- budget
	Bokslut	Budget	Prognos	Budget	Budget
Finansiella intäkter	30,7	15,4	14,6	15,1	17,8
Ränta på lån till Nacka Stadshus AB	3,6	5,0	5,0	3,2	3,2
Utdelning från Nacka Energi AB	26,3	9,0	9,0	10,8	10,8
Ränta på utlåmnade lån	0,6	1,4	0,6	1,1	1,1
Övriga finansiella intäkter	0,2	0,0	0,0	0,0	2,7
Finansiella kostnader	-52,6	-66,8	-53,7	-58,4	-40,0
Ränta lån	-45,5	-55,4	-45,0	-48,8	-30,4
Finansiell pensionskostnad	-6,6	-10,6	-7,6	-8,8	-8,8
Övriga finansiella kostnader	-0,5	-0,8	-1,0	-0,8	-0,8
Totalt	-21,9	-51,4	-39,1	-43,3	-22,2

Kommunens låneskuld

Genom att kommunen löser lån prognostiseras låneskulden vid utgången av 2014 minska till cirka 900 miljoner kronor. Med anledning av detta beräknas låneskulden uppgå till omkring 1,4 miljarder kronor vid utgången av 2015, vilket är cirka 1 miljard kronor lägre än tidigare budgetförslag.

Ytterligare uppräkning av skolpeng

I mål och budget 2015-2017 föreslog kommunstyrelsen uppräkning av skolpengen för grundskola, förskoleklass och grundskola med 2,79 procent. Mot bakgrund av de förändrade förutsättningarna föreslås ytterligare uppräkning med 0,5 procent, vilket innebär en uppräkning på 3,29 procent. Den extra checkhöjningen innebär att ramen år 2015 totalt ökar med 4,8 miljoner kronor jämfört med tidigare budgetbeslut. Effekten på nämndens budgetramar och på checkbeloppen visas i tabellerna nedan. Ökningen ligger i kolumnen majoritetens förslag i tabellen nedan.



Tabell 3. Resursfördelning utbildningsnämnden, nettoredovisning (tkr)

Verksamhet	Bokslut 2013	Budget 2014	Prognos för 2014 tertial 2
Förskola	-653 719	-662 892	-662 892
Pedagogisk omsorg	-33 451	-39 070	-28 000
Vårdsnadsbidrag	-1 380	-2 358	-1 458
Fritidshem	-192 253	-210 486	-204 786
Öppen fritidsverksamhet	-4 066	-4 696	-4 396
Förskoleklass	-50 819	-54 738	-55 038
Grundskola	-778 986	-841 946	-844 546
Grundsärskola	-19 954	-20 985	-20 785
Gymnasieskola	-294 500	-301 510	-290 510
Gymnasiesärskola	-12 060	-12 721	-10 621
Likvärdighetsgarantin	-206 610	-208 912	-219 432
Öppen förskola	-6 015	-7 337	-7 337
Nämnd och M&H	-25 863	-24 844	-24 544
Forskning och utv.	-2 605	-1 777	-1 477
Summa	-2 282 281	-2 394 272	-2 375 822

Verksamhet	Förändring				Tidigare budget- beslut	Tilläggsbudget			
	Ram- ärende	Nämnd- yttrande	Tidigare budget- beslut	Tilläggs- budget		Skillnad budget 14 och ram 15			
			Majoritets- förslag	Majoritet- förslag		Ram 2015	Ram 2015	Tkr	Procent
Förskola	-5 009	-12 988			-680 889	-680 889	-17 997	3%	
Pedagogisk omsorg	10 322	5 749			-22 999	-22 999	16 071	-41%	
Vårdsnadsbidrag	1 000	0			-1 358	-1 358	1 000	-42%	
Fritidshem	-11 703	-66			-222 255	-222 255	-11 769	6%	
Öppen fritidsverksamhet	-323	0			-5 019	-5 019	-323	7%	
Förskoleklass	-1 073	-17	-967	-1 243	-56 795	-57 071	-2 333	4%	
Grundskola	-49 439	-119	-15 440	-19 852	-906 944	-911 356	-69 410	8%	
Grundsärskola	-164	-224	-371	-476	-21 744	-21 849	-864	4%	
Gymnasieskola	13 556	-2 753			-290 707	-290 707	10 803	-4%	
Gymnasiesärskola	1 715	-149			-11 155	-11 155	1 566	-12%	
Likvärdighetsgarantin	-12 407	-7 830			-229 149	-229 149	-20 237	10%	
Öppen förskola	0	0			-7 337	-7 337	0	0%	
Nämnd och M&H	-800	-700	200	200	-26 144	-26 144	-1 300	5%	
Forskning och utv.	0	0			-1 777	-1 777	0	0%	
Summa	-54 325	-19 097	-16 578	-21 372	-2 484 272	-2 489 066	-94 794	4%	

**Tabell 4. Checkbelopp förskoleklass och grundskoleutbildning**

Momskompensation på sex procent tillkommer för privata utförare.

Tilläggsbudget		
Förskoleklass och grundskoleutbildning	Kronor per år	Kronor per år
Förskoleklass	38 060	38 250
Grundskola		
- årsförskola 1-5	68 070	68 400
- årsförskola 6	73 340	73 700
- årsförskola 7-9	87 730	88 160
Grundsärskola		
- årsförskola 1-5	239 280	240 450
- årsförskola 6-9	258 710	259 970

Ytterligare uppräkning av check för särskilt boende för äldre

I mål och budget för 2015-2017 föreslog kommunstyrelsen en uppräkning av check för särskilt boende för äldre med 1,5 procent. Mot bakgrund av de förändrade förutsättningarna föreslås ytterligare uppräkning med 0,5 procent, vilket innebär en uppräkning med 2 procent. Den extra checkhöjningen innebär att äldrenämndens ram ökar med 1,9 miljoner kronor jämfört med tidigare budgetbeslut. Effekten på nämndens budgetramar och på checkbeloppen visas i tabellerna nedan. Ökningen ligger i kolumnen majoritetens förslag i tabellen nedan.

Tabell 5. Resursfördelning 2015 för utbildningsnämnden enligt tilläggsbudget, nettoredovisning (tkr)

Verksamhet	Bokslut	Budget	Prognos
	2013	2014	för 2014 tertial 2
Äldre	-567 744	-606 368	-606 368
Nämnd och nämndstöd	-3 700	-5 783	-5 783
M&H äldre	-14 941	-16 438	-17 438
Summa äldrenämnd	-586 385	-628 589	-629 589



Verksamhet	Förändring				Tidigare budgetbeslut	Tilläggsbudget			
			Tidigare budgetbeslut	Tilläggs-budget				Skillnad budget 14 och ram 15	
	Ram- ärende	Nämnd- yttrande	Majoritets- förslag	Majoritets- förslag		Ram 2015	Ram 2015	tkr	procent
Äldre	-18 300		-9 500	-11 369	-634 168	-636 037	-29 669	5%	
Nämnd och nämndstöd	-3 000	0	-500	-500	-9 283	-9 283	-3 500	61%	
M&H äldre	-1 000	0	0	0	-17 438	-17 438	-1 000	6%	
Summa äldrenämnd	-22 300	0	-10 000	-11 869	-660 889	-662 758	-34 169	5%	

Tabell 6. Checkbelopp särskilt boende

Momskompensation på sex procent tillkommer för privata utförare.

Checkgrupp, kronor per dygn	1	2	3	4	5
Vårdbehov, timmar	I-6	7-11	12-15	16-20	21-24
Tidigare budgetbeslut	I 050	I 300	I 550	I 780	2 190
Tilläggsbudget	I 050	I 310	I 560	I 790	2 200

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Eva Olin
Ekonomidirektör

Kommunstyrelsen

Naturreservat Svärdsö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige förklarar, med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken, Svärdsö som naturreservat enligt föreskrifter, avgränsningar och skötselplan daterade i november 2014, enligt bilaga 1 till stadsledningskontorets förslag.
2. Kommunfullmäktige utser med stöd av 7 kap. miljöbalken naturreservatsnämnden till reservatsförvaltare.
3. Kommunfullmäktige beslutar om en investeringsbudget om 4,5 mnkr för iståndsättande av naturreservatet Svärdsö och åtgärder i direkt anslutning till reservatet under 24 månader efter beslut om inrättande av reservatet vunnit laga kraft.

Sammanfattning

Svärdsö är beläget mellan Solsidan och Älgö i kommundelen Saltsjöbaden. Syftet med att föreslå Svärdsö som naturreservat är att bevara och utveckla områdets stora värden för rekreation och biologisk mångfald. Mycket höga naturvärden finns såväl på land som i vatten. Svärdsö är det första naturreservatet i Nacka som innehåller särskilt skydd för marina naturvärden och är ett av de naturreservat som ska inrättas i kommunen enligt majoritetsprogrammet 2011-2014.

Ärendet

Enligt 7 kap. 4 § miljöbalken får ett markområde av kommunen förklaras som naturreservat i syfte att bevara biologisk mångfald, vårdar och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet



Syftet med att föreslå Svärdsö som naturreservat är att bevara och utveckla områdets stora värden för rekreation och biologisk mångfald. Friluftslivet på Svärdsö erbjuder i första hand möjlighet till rika naturupplevelser genom tillgång till upplevelser av äldre skog, vida utblickar över vattenområden, strandkontakt vid naturliga stränder och intressanta geologiska formationer som sprickdalar och berg. Mycket höga naturvärden finns såväl på land som i vatten. Reservatet är det första i Nacka som innehåller särskilt skydd för marina naturvärden. Förslaget till naturreservat överensstämmer med översiksplanen och grönstrukturprogrammet.

I majoritetsprogrammet 2011-2014 anges att sex nya naturreservat ska inrättas i kommunen. Svärdsö är ett av dessa och ett förslag till föreskrifter och skötselplan har tagits fram och samråd har skett mellan 4 juli och 14 september 2014. Samrådet resulterade i huvudsak till tillägg vad avser skydd för den marina miljön och fågelliv och gränsjusteringar för att anpassa reservatsgränserna till pågående detaljplanearbete, befintliga arrenden samt kommunens behov av markreserv för eventuell framtida förskola på Svärdsö. Remissammanställning redovisas i bilaga 2.

Den s.k. Svärdsöutredningen, som ligger till grund för reservatets avgränsning mot eventuell förskoletomt, är översiktlig och justeringar kan komma att behövas av utrymmesskäl men också av trafiksäkerhetsskäl då angöringen med stor sannolikhet behöver kompletteras jämfört med den som antyts i utredningen. Detta bedöms kunna hanteras genom dispens från föreskrifter eller mindre justering av reservatets gränser.

Ekonомiska konsekvenser

Åtgärder för iståndsättning såsom utmärkning av reservatets gränser, skylning och anläggningar för rekreationsändamål kommer att medföra utgifter av engångskarakter. Beloppet är grovt bedömt till 2,5 mnkr. Lopande underhåll i form av städning och gallring utmed stigar och i naturmark kommer kontinuerligt att ske. Denna driftskostnad bedöms inte vara högre än den naturvårdskostnad som området kräver innan reservatsbildning.

Genom avgränsning där område för eventuell framtida förskola inte ingår reservatet kommer iordningsställande av parkering, planerad hundrastång och plats för återvinningsstation att ligga utanför den initiala investeringen för iordningsställande av själva reservatet. Beloppet för dessa anläggningar i direkt anslutning till reservatet är bedömt till 2 mnkr.



Bilagor

1. Föreskrifter, avgränsningar och skötselplan för naturreservat Svärdsö, november 2014.
2. Sammanställning av remissvar och ämnesuppdelning av svaren med kommentarer.
3. Protokollsutdrag naturreservatsnämnden.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Dag Björklund
Teknisk direktör

Svärdö

BESLUT NRN 20141105



Naturreservat i Nacka kommun

Föreskrifter - Avgränsning - Skötselplan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRESKRIFTER OCH AVGRÄNSNING

Förord	4
Beslut.....	5
Administrativa uppgifter.....	5
Naturreservatets syfte.....	6
Föreskrifter.....	6
Skötsel och förvaltning.....	8
Skäl för beslut, prioriterade värden	9
Val av skyddsform.....	9
Överensstämmelse med ÖP, DP och övrig kommunal planering.....	9
Intresseprövning.....	10
Ärendets beredning.....	10
Avgränsning.....	10
Nationella miljökvalitetsmål.....	10
Beskrivning generell.....	10
Beskrivning av naturområden.....	17

Kartmaterial

Översiktskarta.....	5
Historiska kartor.....	13
Naturvärdeskarta.....	20
Beslutskarta.....	21
Förordnandekarta.....	22
Fastighetskarta.....	23

SKÖTSELPLAN

Hur reservatet ska tryggas.....	26
Särskilda planeringsåtgärder.....	27
Prioritering av löpande åtgärder.....	27
Skötselområden-skötselbiotoper.....	28
Anordningar och anläggningar.....	30

Kartmaterial

Skötselområden.....	32
Skötselplanekarta.....	33

Omslag: Vy över Svärdsö
Foto: Åsa Wilke

FÖRORD

Handling och underlag har producerats av Sven A Hermelin AB med Patrik Tronde som ansvarig och Emma Falk som medverkande. Tomas Fasth, Pro Natura har stått för underlag beträffande naturvärden på land. Björn Möllerstens vegetationsinventering och skötselförslag utgör basen till skötselplanen. Susanne Qvarfordt, Vattenekologerna i Sverige AB har bidragit med underlag beträffande vattenområden. Projektledning, granskning och redigeringsarbete har utförts av Wi landskap AB genom Åsa Wilke.

Nacka kommun, november 2014.

BESLUT

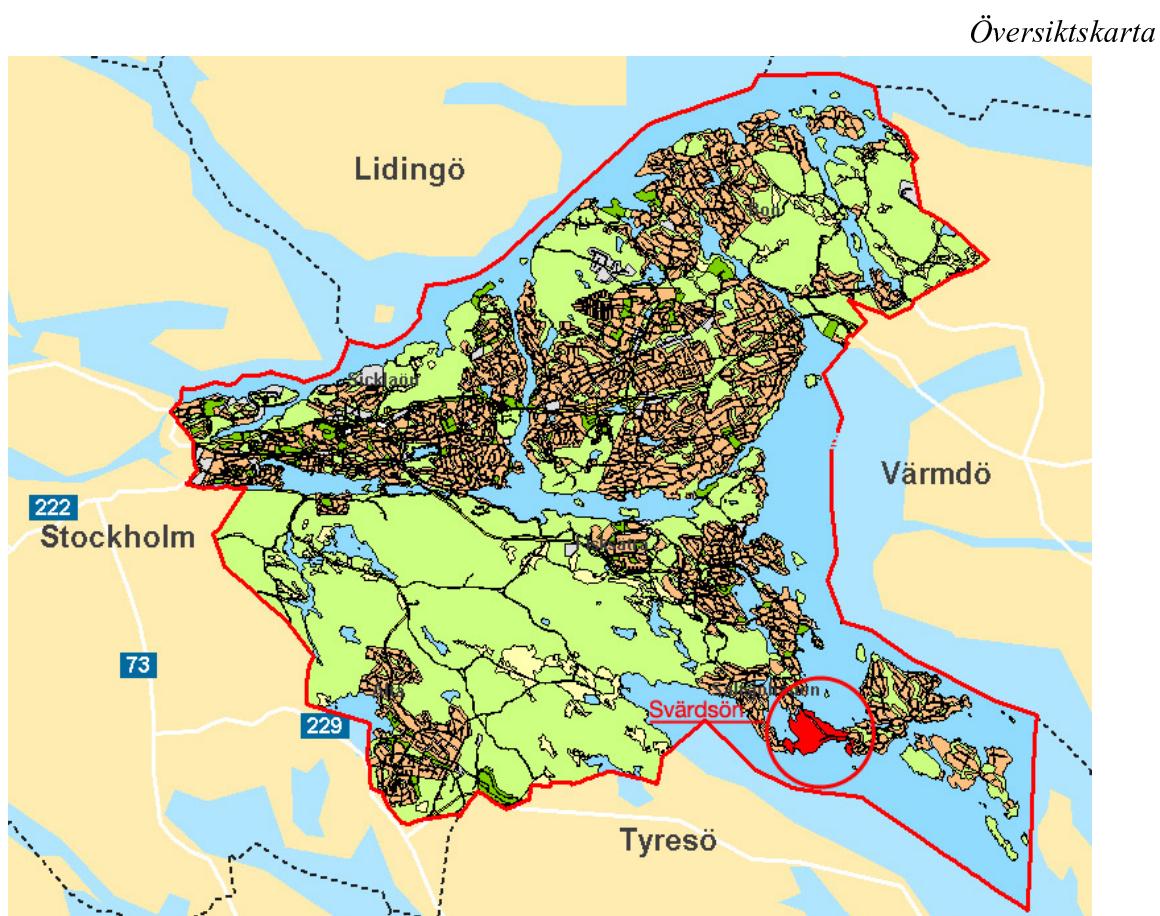
Kommunens beslut

Med stöd av 7 kap. 4§ miljöbalken beslutar kommunfullmäktige i Nacka kommun att förklara det området som angivits på beslutskartan som naturreservat. Beslutsmyndigheten har gjort en prövning av reservatet förenlighet med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Reservatet är förenligt med dessa.

Reservatets namn ska vara Naturreservatet Svärdsö.

ADMINISTRATIVA UPPGIFTER

Benämning	Naturreservatet Svärdsö
Kommun	Nacka
Fastigheter/Markägare	del av Rösunda 2:30/ Nacka Kommun del av Solsidan 2:25/ Nacka Kommun del av Älgö 4:7/ Nacka Kommun
Areal	148 ha varav 93 ha vatten
Förvaltare	Nacka kommun
Lägesbeskrivning	Beläget i södra Saltsjöbaden, mellan Solsidan och Älgö



NATURRESERVATETS SYFTE

Syftet med naturreservatet Svärdsö är att bevara och utveckla områdets värden för rekreation och biologisk mångfald.

Särskilt värdefulla livsmiljöer som ska bevaras och vårdas är äldre skog, naturliga stränder och marina värden. Skyddsvärda arter ska gynnas.

Friluftslivet på Svärdsön ska i första hand erbjuda möjlighet till rika naturupplevelser genom tillgång till upplevelser av äldre skog, vida utsiktar över vattenområden, strandkontakt vid naturliga stränder och intressanta geologiska formationer som sprickdalar och berg.

FÖRESKRIFTER

För att tillgodose syftet med naturreservatet beslutar kommunfullmäktige med stöd av 7 kap. 5, 6 och 30 § miljöbalken att nedan angivna föreskrifter skall gälla i naturreservatet.

Föreskrifterna gäller inte för arbetsföretag som krävs för åtgärder som framgår av till naturreservatsbeslutet hörande skötselplan och som utförs av reservatsförvaltare eller av denne utsedd uppdragsgivare. Dock gäller att utförare är skyldig att begränsa effekterna av sådana åtgärder och samråda med tillsynsmyndighet om hur dessa ska ske, såvida de bedöms påverka natur- eller kulturmiljön.

Föreskrifterna gäller inte inom arrendeområden. Inom dessa gäller rättigheter, inskränkningar och regler i enlighet med gällande arrendeavtal. Förändringar inom arrendeområde kräver dock godkännande av reservatsförvaltare.

A. Föreskrifter med stöd av 7 kap. 5 § miljöbalken angående inskränkningar i markägares och annan sakägares rätt att förfoga över fastighet inom naturreservatet.

Utöver föreskrifter och förbud i lagar och andra författningsar är det förbjudet att

- A1. uppföra byggnad, mast eller anläggning på land eller i vatten, även förtöjningsplats för båtar. Anläggningar med avsikt att gynna biologisk mångfald får dock utföras.
- A2. använda kemiska bekämpningsmedel eller konstgödsel med undantag av kemisk bekämpning av jättebjörnloka.
- A3. anlägga campingplats eller uppställningsplats för husvagnar.
- A4. uppföra stängsel eller andra hägnader.
- A5. ta bort dött träd eller vindfälle. Undantag gäller för säkerhetsåtgärder i anslutning till kör- och gångvägar inom området.
- A6. plantera ut för trakten främmande växt- eller djurarter i mark och vatten. Med främmande menas även fiskar som inte har lek- eller uppväxtområden här.
- A7. avverka eller utföra andra skötselåtgärder annat än som framgår av bifogad skötselplan.
- A8. anlägga ny ledning i mark, vatten eller luft.
- A9. anlägga belysningsanläggning.

- A10. anordna upplag inkl. snöupplag annat än i samband med skötsel av området och dess anläggningar.
- A11. förändra land- eller vattenområdets topografi, ytförhållanden eller avrinningsförhållanden, till exempel genom att gräva, spränga, borra, dika, schakta, utfylla, tippa eller utföra annan mekanisk markbearbetning. Service på och ersättning av befintliga tekniska anläggningar får dock utföras efter godkännande av reservatsförvaltare.
- A12. anlägga bilväg, parkering, gångväg, cykelväg eller ridstig eller asfaltera befintlig grusväg annat än vad som framgår av skötselplan.

B. Föreskrifter med stöd av 7 kap. 6 § miljöbalken angående markägares och annan sakägares skyldighet att tåla visst intrång inom naturreservatet.

För att trygga syftet med naturreservatet förpliktas markägare och innehavare av särskild rätt till marken att tåla

- B1. utmärkning av naturreservatets gränser samt uppsättning av informationsskyltar.
- B2. utförande och nyttjande av anläggningar för friluftslivet.
- B3. åtgärder i enlighet med bifogad fastställd skötselplan.

C. Ordningsföreskrifter med stöd av 7 kap. 30 § miljöbalken.

Utöver föreskrifter och förbud i lagar och andra författningar är det för allmänheten förbjudet att:

- C1. gräva, hacka, borra eller på annat sätt skada berg, jord och sten.
- C2. påverka eller störa djur.
- C3. under tiden 15 april-15 juni fiska med alla slags redskap.
- C4. under tiden 1 april-15 juni landstiga på eller färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torskholsgrynnan.
- C5. fälla eller skada levande eller döda träd och buskar.
- C6. skada vegetationen genom att gräva upp växter eller ta bort mossor, lavar, alger eller vedlevande svampar.
- C7. plantera in främmande växter eller djur.
- C8. förankra farkost i de delar av reservatet som utgörs av Vårgärdssjön.
- C9. medföra husdjur som inte är kopplat annat än på anvisade platser.
- C10. cykla annat än på stig eller anlagd väg om ej annat anges.
- C11. framföra motordrivet fordon annat än på parkering eller anlagd väg.
- C12. elda annat än i medhavd grill eller på anvisad plats.
- C13. tälta eller parkera husvagn eller förtöja och sova i båt i mer än en natt.
- C14. sätta upp skyltar eller liknande.
- C15. tippa trädgårdsavfall, skräp eller liknande.

Föreskrifternas ikraftträdande

Föreskrifterna träder i kraft tre veckor efter den dag då kommunen kungör beslutet i dagstidning, alternativt efter avslutad överklagandeprocess då det vunnit laga kraft. Överklagandetiden är inom tre veckor från kungörandet.

Andra föreskrifter som gäller för området

Allemansrätten innebär i korthet att var och en får nyttja annans mark och vatten för att komma ut och vistas i naturen. Allemansrätten ger rättigheter under ansvar. Huvudregel är 'inte störa – inte förstöra'. Med föreskrifterna inskränks allemansrätten på vissa punkter för att säkerställa reservatets värden. Vissa delar är redan inskränkta av annan lagstiftning som terrängkörningslagen, lokala ordningsföreskrifter och trafikföreskrifter som gäller för Nacka.

Allemansrätten och terrängkörningslagen

Allemansrätten och terrängkörningslagen (1975:1313) innebär i korthet följande; Det inte är tillåtet att skräpa ned. Blommor, bär och svamp, nedfallna grenar och torrt ris får plockas. Fridlysta blommor får inte plockas. Jakt och fiske ingår inte i allemansrätten. Alla vilda däggdjur och fåglar är fredade. Djurarter som hotas av utrotning är fridlysta, till exempel alla grodor och ormar. Djurens ungar och bon måste lämnas ifred. Att ta fågelägg räknas som jakt och är inte tillåtet.

Det finns ingen motoriserad allemansrätt. Enligt terrängkörningslagen är det förbjudet att köra bil, MC, moped och andra motordrivna fordon på barmark i terrängen. All naturmark utanför väg som park, åker, äng, skog och stränder räknas som terräng. Stigar, vandringsleder och motionsspår är också terräng i lagens mening. Det är inte tillåtet att köra där, även om förbudsskyltar saknas.

SKÖTSEL OCH FÖRVALTNING

I enlighet med 3 § förordningen om områdesskydd fastställer kommunfullmäktige i Nacka kommun tillhörande övergripande skötselplan med huvudsakliga mål, riktlinjer och åtgärder för naturreservatets skötsel och förvaltning. Nacka kommun är förvaltare för naturreservatet i enlighet med § 2 förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken.

Organisation av förvaltningen vid beslutstillfället

Naturreservatsnämnden är förvaltare av reservatet. Tillstånd och dispenser sökta av externa aktörer hanteras av Naturreservatsnämnden. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden är tillsynsmyndighet och hanterar även dispensären inom kommunen.

Arrendatorer, servitut, markupplåtelse och rättigheter

Inom området finns tre arrenden gällande småbåtsverksamhet. I Dragedsviken i sydväst bedriver Saltsjöbadens sjöscoutkår verksamhet. I söder mot Dragviken arrenderar Solsidans båtklubb ett markområde och rätt att nyttja 1 000 kvm vattenområde. På Torsholmens norra strand arrenderar Torsholmens båtklubb mark- och vattenområde. Se även beslutskarta sid. 20. Fiskerätten inom reservatet är uppläten till Saltsjöbadens Fiskevårdsområdesförening. Jakt regleras inte i reservatsföreskrifterna. Jakt sker enligt jaktagtstiftningen och tillkommer jakträtsinnehavaren.

SKÄL FÖR BESLUT, PRIORITERADE VÄRDEN

Närnatur

Området är sydöstra Saltsjöbadens enda sammanhängande naturområde. Ett av dess viktiga värden är funktionen som närnatur. Närnatur utgör grunden för en rekreation av sådan omfattning att den kan ge folkhälsoeffekter och ger möjlighet till rekreation även för befolningsgrupper med kort räckvidd som barn och äldre. Den har också ett värde genom identifikationen med den natur man bor nära. Området utgör också i viss utsträckning ett utflyktsmål för mer långväga besökare.

Förutsättningar för bevarande och utveckling

Naturreservatet kommer även i fortsättningen att vara tillgängligt för omkringliggande bostadsområden och bibehålla sina kvaliteter som närnatur och utflyktsmål.

Förutsättningarna att bevara stora delar av den orörda äldre skogen är goda. För att riklig förekomst av död ved ska uppfattas positivt av allmänheten krävs att hanteringen planeras väl och att tydlig information sprids om avsikten.

Genom välriktade skötselåtgärder kan landskapets särdrag förtydligas och de biologiska värden utvecklas.

Värdefullt helhetslandskap

Den utpräglade sprickdalstopografin med stora höjdskillnader ger kontraster till landskapet. Kustlandskapet med de dramatiska karga bergen med mer eller mindre öppen hällmark är typiskt för Nacka. Den äldre hällmarkstallskogen som finns i området utgör det huvudsakliga värdet ur biologisk synpunkt. Flertalet skyddsvärda organismer är beroende av förekomst av äldre träd eller död ved. Även upplevelsemässigt är de enskilda träden och de gamla trädbestånden ett av de viktigaste värdena. Stränderna med naturliga avskilda små badstränder är av central betydelse för friluftslivsvärdena i reservatet. Utblickar över vattnet värderas högt.

VAL AV SKYDDSFORM

Nacka beräknas öka. Därmed ökar också behovet av attraktiva områden för rekreation. För att kommunens mångfald ska kunna värnas ställs krav på hög biologisk och rekreativ värdetäthet i kvarvarande friområden. Att bevara och utveckla värdefulla natur- och friluftsområdena är därmed en långsiktig fråga av avgörande betydelse för såväl folkhälsa som hållbar utveckling. Reservatsbildning är det bästa tillgängliga instrumentet för långsiktigt skydd.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖP, DP OCH ÖVRIG KOMMUNAL PLANERING

Nackas översiktplan anger att naturreservatsbildning i området planeras men att den exakta avgränsningen inte är klarlagd. Huvuddelen av det föreslagna naturreservatet ligger utanför detaljpanelagts område. Ett mindre område i öster är del av detaljplan 471, detaljplan för Älgö. Naturreservatsförslaget överensstämmer med denna plan. Strandskydd gäller för större delen av området.

Förslaget överensstämmer med kommunens grönstruktur- och kustprogram. Enligt grönstrukturprogrammet är Svärdsö en värdekärna av kommunalt värde och samtliga sju bedömda upplevelsevärden finns representerade inom området. I kustprogrammet anges att områdets undervattenmiljöer har högt naturvärde och att området är planerat som naturreservat.

INTRESSEPRÖVNING

Inskräckningarna bedöms inte påverka något enskilt eller allmänt intresse i större utsträckning än nödvändigt med hänsyn till skyddsbehovet.

ÄRENDETS BEREDNING

Förslag till naturreservat genomgår en bred remissbehandling under tiden 20140704-20140914.

AVGRÄNSNING

Området begränsas framförallt av befintliga bebyggelseområden.

NATIONELLA MILJÖKVALITETSMÅL

Bildandet av naturreservatet Svärdsö är en del av uppfyllandet av de nationella miljökvalitetsmålen. De miljömål som främst påverkas positivt av reservatsbildningen är frisk luft, hav i balans, levande skogar och ett rikt växt och djurliv.

BESKRIVNING GENERELL

Topografi och läge

Svärdson ligger i Nackas sydöstra del, i ett landskap som ligger insprängt mellan Erstaviken och Baggensfjärden. Nacka och Svärdsön är formade i ett så kallat sprickdalslandskap som är utmärkande för hela Stockholmstrakten. De topografiska förhållandena på Svärdsön är formade av geologiska processer som gett förutsättningarna för vegetationsutveckling och kulturmiljöer.

Sprickberggrundens terrängformer har givit upphov till ett uppbrutet och kuperat landskap med fjärdar, djupt inskurna vikar och dalgångsstråk som ligger i nord-sydliga och nordväst-sydostliga riktningar. Svärdsön är genomkorsad av småskaliga sprickdalar som löper parallellt med den stora sprickdal som är grund för Erstaviken.

Den småskaliga dalgångsrikningen är genomgående för hela denna del av Nacka och på Svärdsön har en opåverkad struktur bevarats.

Geologi och hydrologi

Berggrund inom Erstaviksområdet utgör rester av den Svekofenniska bergskedjan som sträcker sig längs mellersta och norra Sveriges ostkust. Detta berg påverkades av rörelser i jordskorpan, så att förkastningar och sprickdalar bildades. Under perioder då kontinenten låg i varma fuktiga tropiska klimat utsattes berget för djupvittring då svaghetszonerna i berget vittrade och gröptes ur. Resultatet blev en struktur av smala sprickdalgångar och höglänta bergsbranter.

Berggrunden domineras på Svärdsön av gnejser, med undantag av ett område i nordväst där berget varieras av två små stråk av granit/pegmatit samt grönsten som löper i öst-västlig riktning.

De mäktiga geologiska processerna bildade grunden för det landskap man kan se i Erstaviken idag och som ytterligare detaljerats av inlandsisen. När det tjocka istäcket försvann lämnade det efter sig ett lager av morän, som började omfördelas i olika kornstorlekar i takt med att landet höjde sig efter att istäckets tyngd hade försvunnit. Moränen samlades i dalsprickorna, medan höjderna spolades rena tills endast tunna jordtäcken återstod. Det är på dessa magra jordar som den för Stockholm karaktäristiska hällmarkstallskogen finns.

Vegetationsutvecklingen har i flera tusen år påverkats av människans processer. Nästan all mark bär spår från olika kulturhistoriska perioder, men Svärdsön har under många hundra år varit anmärkningsvärt opåverkad av sådana ingrepp som annars utmärker de välbefolkade kustlandskapen.

Historisk markanvändning

Människans historia sträcker sig långt tillbaka i tiden i de områden som idag är Nacka. Under stenåldern var kusten en bra etableringsort, då både havet och landet var viktiga för försörjningen. I dessa områden jagade man både säl och vilt. Fiske var av betydelse, liksom mer domesticerad försörjning som boskapsskötsel och jordbruk i liten skala. Jordbruket fick större betydelse under bronsåldern då vattnet drog sig tillbaka och frilade dalgångar där jorden var lämpad för åker och betesmark.

Det område som idag är Svärdsö var en arkipelag som aldrig fick någon betydelse som produktionsmark. Det har troligen bott människor nära Svärdsön under denna tid, vilket spår i form av ett bronsåldersstenröse visar. Marken har dock aldrig varit lämpad för odling. Även under yngre järnåldern, då de flesta av nackaområdets många dalgångar hade tagits i anspråk som inägomark av människor för odling och djurhållning, var Svärdsö ännu en bergig utägomark. Här var det förmodligen fiske som var den dominerande försörjningen.

Under de tusen år som földe blev indelning av mark och ägande allt tydligare i människornas vardag. Från medeltiden och framåt domineras nackaområdet av ett fåtal stora markägare, vilket hade en konserverade effekt på landskapet och markanvändningen.

Granne med Svärdsö ligger Älgö, som trots den geografiska likheten har en annorlunda historia. På Älgö kan man konstatera en bofast befolkning åtminstone sedan 1400- och 1500-talen, men Svärdsö förblev obebyggd. En geometrisk karta från 1722 över Svärdsön visar att den inte på något sätt var nyttjad och samma förhållande råder i början av 1800-talet.

Svärdsö hörde till godset Erstavik och det verkar som att Svärdsö var en lämplig gränsutpost mot Tyresö säteri, som vars jordegendomar innefattade Älgö. Särskilt rika var ingen av öarna, så Svärdsö var knappast mark som man behövde kämpa om gränsmässigt, vilket en beskrivning av Svärdsön från 1722 antyder:

”Är mest överallt bergaktig, och har tillförne varit med fångskog, den nu nog blivit uthuggen men är ... på intet sutu av något värde. Detta hemman tillhöriga Fiön uti Baggarns fjärden som och Erstaviken, därmed berättas att det forna tider varit tämligen ymnigt, både med strömming som och annan ... fisk, men nu nog utgångit. Men fisket uti insjön Wårgårds marn har ej varit gott. Särdeles om vårtiden .. fisk ... då idensamt annan fisk instigit ur Baggarnsfjärden igenom den lilla rännilen Wårgårdsströmmen... därest de till ymnighet, vid dess utstigande sedan han i vassen lätt fångade. Men berättas att nu på några år detta fisket nog förminsks.”

I slutet på 1800-talet styckades Svärdsö av från Erstavik. Trots att många andra öar och områden i trakten vid denna tid började styckas av för småhus- och sommarhusbebyggelse förblev Svärdsön obebyggd. Det var i samband med att man i mitten av 1920-talet anlade en väg mellan Solsidans station och Älgö Gård, tvärs över Svärdsö, som ett par hus byggdes på Baggensfjärdens strand men en ekonomiska kartan från 1951 visar att ingen ytterligare bebyggelse tillkom.

Att Svärdsö genom historian har varit så oföränderlig är troligen ett resultat av olika faktorer. Eftersom Svärdsö till största del består av berg var det var aldrig någon lönsam mark att bruka. Detta i kombination med att området låg i utkanten av Erstaviks egendomar gjorde att några verksamheter inte etablerades på Svärdsön.

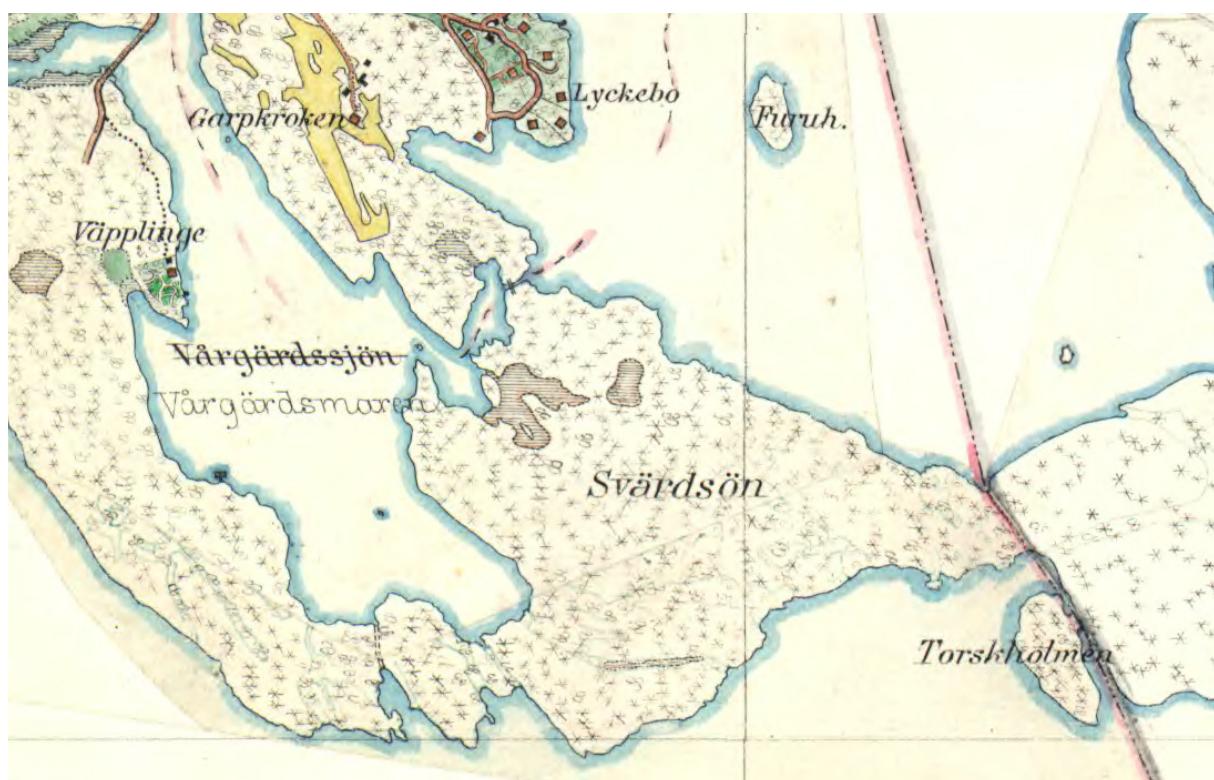
Historisk vattenanvändning

Att stockholmsstrakten så länge har varit befolkad beror till stor del på att dessa områden är välförserda med vatten. Vattnet har i människans historia alltid varit styrande för bebyggelse- lokalisering, landskapsanvändning och kommunikation. I Nacka har de geologiska sprickbildningarna resulterat i ett landskap som under stenåldern bestod av djupa havsvikar och fjärdar. Under denna period hade landet inte höjt sig så som det har gjort idag och vattnet täckte ännu stora ytor. Det var de delar av landet som idag är höglänt och magert som var den tidens boplats, lokaliserade nära det viktiga vattnet.

Vattnet var en viktig faktor inte bara som källa till föda. Den betydelse som sjöfarten hade kan inte överskattas för denna del av Sverige. Handeln blev allt viktigare under 700-talet när Birka hade anlagts som handelsplats, och vattenfärderna genom skärgården intensifierades. Stockholms betydelse blev allt starkare och Nacka har genom historien präglats av att ligga mellan huvudstaden och skärgården.



1772 var Svärdsö inte mycket att ha. Skogen var avverkad och fisket hade sinat enligt karttexten på geometriska kartan som upprättades detta år. Bildkälla Lantmäteriverket.



Den häradsekonomiska kartan från 1901-06 visar en bergknalle bevuxen med barrskog. Här syns den skarpa administrativa gränsen mellan Älgö och Svärdsö och bebyggelsen i Saltsjöbaden. Bildkälla Lantmäteriverket.

När ångbåtstrafiken växte fram under 1800-talet inleddes en ny era för skärgården. I de allt tätare städerna frodades en romantik över naturen och när möjligheter gavs kunde rika stockholmsborgare under sommarmånaderna flytta ut från den larmande staden. Områden som tidigare varit värdelös för sin kärva och fattiga mark blev nu uppskattade för sina utblickar och vackert dramatiska natur. Vatnet lockade och det var strandtomter som först blev bebyggda med pampiga så kallade grosshandlarvillor. I takt med att semester blev något som även de lägre samhällsklasserna kunde njuta av och att ångbåtstrafiken blev mer tillgänglig ökade trycket på skärgårdsöarnas tomtmark.

Trots detta förblev Svärdsö obebyggd. Ön har en position mellan tre olika vatten, men har aldrig haft någon egentlig betydelse för båtrafik. Under 1900-talets andra hälft förändrades detta i och med etableringen av den båthamn som ligger i Dragviken på Svärdsös södra sida.

Nuvarande markanvändning och verksamheter

Den verksamhet som har störst påverkan på Svärdsö idag är det arrendemråde som upplåts till Solsidans båtklubb och som ligger vid Dragviken i söder. Här används en av öns större sprickdalar som båtuppläggningsplats för mindre båtar. Platsen har en generös parkering och nås via en väg som ansluter vid Älgövägen och den där nyanlagda busshållplatsen.

Strandrekreation

Trots den påtagliga närvaren av vatten är tillgången på naturliga badplatser inom skärgården begränsad på grund av den bergiga och dramatiska naturen. Svärdsö är i vissa delar otillgänglig, men jämfört med de exploaterade kuststräckorna i närheten ger de till största delen obebyggda och vackra stränderna förutsättningar för ett nyttjande av allmänheten.

På Svärdsö finns det framförallt tre platser som är fornämliga för naturbad. I det smala klippiga sund som förbinder Vårgärdssjön med Baggensfjärden har det bildats en grund bassäng där Svärdsösidans släta klippor utgör en populär plats för bad och strandsolande på sommaren. Under andra årstider erbjuds fina fiskevatten.

Näset mellan Älgö och Svärdsö består av två vida vikar där en utskjutande udde bildar avgränsning. Här i Dragviken har naturen på egen hand mejslat fram en badplats med både naturlig sandstrand och goda klippbadsmöjligheter. Denna plats har länge nyttjats av allmänheten för sommaraktiviteter, vilket en gammal brygga från första hälften av 1900-talet vittnar om.

Vid Torskholtens norra sida i angränsning mot Älgövägen har berget bildat en tydligt avgränsad vik. Här finns goda möjligheter för rekreation i form av vandring och klättring utmed strandlinjen samt klippbad. Vackra sommardagar finns det ett stort antal badande här, särskilt på hällarna i vikens norra och nordvästra del. Den inhägnade hamnanläggningen begränsar dock allmän tillgänglighet i vikens inre delar.

De tre naturbaden är populära delvis för sin lämplighet för bad och umgänge, men till stor del även för att de ligger i anslutning till Älgövägen. Detta visar på att Svärdsö i övrigt är mindre känt och lättillgängligt för den större skaran besökare. Utöver de populära badplatserna finns det ett flertal vackra platser på ön som den ovane besökaren kan ha svårt att hitta.

Barrskogar med höga naturvärden

Större delen av barrskogen på Svärdsö utgör en nyckelbiotop enligt inventering av Skogsstyrelsen. Tallskogen på öns norra sida är dessutom räknad som naturvärde i den statliga sammanställningen av Sveriges värdenatur.

Höga marina värden

Svärdsö omgärdas av tre olika vattenområden. I norr gränsar ön mot Baggensfjärden och i söder mot Erstaviken. I väster avgränsas Svärdsö mot fastlandet av en nästan helt igensnörd vik som kallas Vårgärdssjön, eller i äldre kartor Vårgärdsmaren. Sett till den påtagliga exploateringen av strandområdena i Nacka kommunens kustområden kan Svärdsöns till största delen oexploaterade stränder och grundområden anses vara av stor betydelse för vattenekologin i området. Det är därför särskilt viktigt att bevara dessa områden och skydda dem från vidare exploatering av stränder och vattenutnyttjande.

En marin inventering av området från 2011 visade att området har god-hög ekologisk status. Erstaviken visade sig generellt ha något artrikare samhällen och högre förekomst av kraftiga samhällen med storvuxen vegetation än Vårgärdssjön och södra Baggensfjärden. Mjukbottenprover visade på välmående bottnar på 29-34 m djup, där även arter som anses vara mer känsliga för störningar fanns representerade.

Spridningsmöjligheter

Nacka kommun är till stora delar avgränsad av vattenområden vilket påverkar spridningsmöjligheterna för arter som är landbundna. De regionalt betydelsefulla gröna kilarna Nacka-Värmdökilen och Tyrestakilen löper genom kommunen, och ger förutsättningar för ekologiska samband ända in i Stockholms innerstad. Däremot finns det brister i sambanden mellan naturområdena inom kommunen. Svärdsö utgör ett mer isolerat skogsområde utan direkt fastlandskontakt med någon av de större skogsområdena. Ett naturområdes betydelse för växt- och djurlivet påverkas av områdets storlek. I ett isolerat naturområde som Svärdsön blir det av än större betydelse att ytan opåverkad mark skyddas, så att den lokala ekologiska spridningen kan upprätthållas på ett livskraftigt sätt.

De vatten som innebär en viss isolering av Svärdsöns fastlandsbundna flora och fauna ger dock helt andra förutsättningar för marina värden. Inventeringar av vattenområdena runt Svärdsön har visat att det här finns höga naturvärden trots det utsatta läget i innerskärgården. Med hög artrikedom i vattnet runt Svärdsön finns det goda förutsättningar att upprätthålla goda samband mellan Svärdsöns naturområde och de utbredda stränderna invid Tyresta naturområde.

Kulturhistoriska bevarandevärden

På Svärdsö finns två fasta fornlämningar. Dessa ligger tillsammans i sydväst på det smalaste näset mellan Vårgärdsmaren och Erstaviken och de antas vara en gravgrupp. De utgörs av en stensättning och ett röse, båda med oklar datering, bronsålder alternativt järnålder. Röset är 10 m i diameter och en meter högt och består av 0.1-0.5 m stora stenar. Det är lätt att upptäcka. Den runda stensättningen är drygt fyra meter i diameter och bara 0.2 meter hög. Såväl kantkedja som yta är förstörd genom omplockning och stensättningen är inte lika tydlig för lekmän.

Ca 100 m sydost om dessa finns en ristning som bedöms vara en övrig historisk lämning av antikvarsikt värde från medeltiden.

På en utsiktsudde i Erstaviken med fina badmöjligheterna finns rester av bryggor som bedöms vara från första hälften av 1900-talet. Ålder och historik är inte närmare kartlagd.

På södra sidan om vägen, vid gränsen mellan Svärdsö och Älgö, finns en förfallen liten byggnad som förefaller ha använts som skydd för fritidsfiskare och båtfolk eller liknande. Den bedöms inte ha ett så stort värde att det motiverar att den bevaras.

Pedagogiska värden

Svärdsö har genom århundradena varit relativt opåverkad av människornas kulturella avtryck. I sin topografi och natur representerar Svärdsön en natur som ger en god förståelse för hur Stockholms inre skärgård tedde sig när dessa områden först började befolkas.

Tillgänglighet till vatten

En viktig del av det rörliga friluftslivet är människors tillgång till vatten. Svärdsö är med sina stränder en populär plats för sol och bad. Även småbåtstrafik utgör en vattenanknuten aktivitet. Ökad båttrafik bidrar med ökat buller som kan därför komma att bli en konflikt med övriga besökare i området.

Tystnad

Enligt Nackas grönstrukturprogram är det ett stort problem att trafiken i och genom kommunen ökar. Denna ger stora bullerstörningar och många grönområden i kommunen utsätts för ett tydligt trafikbrus. Det är endast ett fåtal platser som kan räknas som tysta områden, där ibland delar av Erstaviken där Svärdsö ligger. Bullrets spridningsmöjligheter påverkas av terrängen. På Svärdsös norra sida utgör Björnövägen en påtaglig bullerkälla, men i och med att vägen löper i en sprickdal, där den norra ön bildar en höjdrygg mot Baggensfjärden, blir den norra strandlinjen skyddad från bullret trots det relativt korta avståndet.

På liknande sätt skyddas flera områden på Svärdsö extra mycket från det störande bullret och de blir fullständigt tysta. Det är framförallt sprickdalarna som bildar tysta fickor med högt rekreativt värde.

Viktigt för närekreation

Svärdö är ett av de få större tillgängliga grönområden i denna del av Nacka kommun. Älgö och Solsidan är till stora delar avstyckade och i privat ägo, vilket tillsammans med de branta naturliga förutsättningarna ger få alternativ till bad och vandring. De allt tätare bostadsområdena som ligger i Neglinge, på Älgö samt på Gåsö är till stora delar geografiskt begränsade av vatten, vilket ytterligare gör att Svärdsö blir ett viktigt område för närekreation i denna del av Nacka.

Stigsystem och tillgänglighet

Svärdö har ett finmaskigt nät av upptrampade stigar. Stigsystemet är tydligt i lägre liggande områden, där upptramade stigar finns där beskaffenheten på mark och vegetation möjliggör passage. I högre liggande hälltallmarksområden är marken torr och öppen. Här löser de tydliga stigarna upp sig i den öppna terrängen och den som följer stigen får finna sin egen fortsättning när skogen återigen tätnar. Detta leder till att det inte finns några tydliga ledar, utan snarare har det bildats ett omfattande nät av smala stigar. Stignätet är tydligast i de södra delarna, där det sommartid finns ett högt besökstryck från badare. På vissa ställen är slitet tydligt.

Öns topografi gör det nästintill omöjligt att handikappanpassa stråk och stigar. Öns uppbrutna karaktär innebär att man inte kan röra sig längre sträckor i området utan att behöva klättra i den bergiga naturen. Möjlighet att anlägga besöksplats för rörelsehindrade med vy över vatten finns norr om Älgövägen i reservatets nordvästra del. Svåra passager kan också med vissa punktinsatser göras passerbara för fler. Sådana insatser är t.ex. lämpligt placerad handledare fastsatt i berget, eller en förbättrad spång över ett litet vatten. Det finns även tät skogsbestånd som kan upplevas som svårrenomträngliga. Vissa röjningsåtgärder skulle kunna ge bättre möjligheter att vandra på ön i sammanhängande stråk.

BESKRIVNING AV NATUROMRÅDEN

Marina områden

Vattenlandskapen på havsbotten påverkas starkt av olika förutsättningar i form av djup, ljustillgång, bottentyp, salinitet och vågexponering. I ett skärgårdslandskap med många öar och skär finns en stor variation i dessa faktorer vilket skapar en mängd olika växtsamhällen och förutsättningar för djurlivet i vattnet. En ytterligare faktor som är av stor vikt för etableringen av rika bottenlandskap är mänsklig exploatering av stränderna och frekvensen av båttrafik över vattnet. I Nacka som har en stadigt ökande befolkning har närheten till Stockholm medfört att stränder och vattenområdena runt Svärdsö flitigt nyttjas för bostäder, marinor, bad och fritidsaktiviteter. I inventeringen av vattenområdena runt Svärdsö bedöms den ekologiska statusen baserat på sambandet mellan makrovegetationens djuputbredning i relation till ljustillgången vara god till hög enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Naturvärdesbedömningen som baseras på vegetationen har i undersökningen visat på generellt höga naturvärden. De bottenfaunaprof som har tagits på 29-34 meters djup visar på välmående bottnar. Erstaviken är tillhåll för flera fågelarter som kräver en sund vattenmiljö för sin existens. På senare år har havsörn flitigt siktats inom området och även fiskljuse. Även säl har påträffats efter att länge ha varit försunnen från denna del av skärgården.

Baggensfjärden

På Svärdsöns norra delar möter marken vattnet i branta klippstränder. Baggensfjärden, som till större delen är omgiven av fastland, är en innerskärgårdsfjärd. Vattenområdet förbinder de utsötade vatten nära Mälarens utlopp med mellanskärgården. Tidigare inventering har visat på hög ekologisk status och höga naturvärden i Baggensfjärden nära Svärdsö, men i inventeringen 2011 indikerar mindre yttäckning och djuputbredning av bottenfloran lägre status och naturvärden.

Erstaviken

Erstaviken som löper längs Svärdsöns södra stränder gränsar på motstående sida mot det stora naturområdet Tyresta. Vattenområdet hör till innerskärgården och det har en öppen karaktär med ett stort vattenutbyte med mellanskärgården. Här har man konstaterat höga naturvärden för bottenfloran i anslutning till Svärdsö, med stor djuputbredning och yttäckning av blåstång, kärväxter och kransalgsängar. För att höra till innerskärgården är artrikedomen påtaglig, detta är ovanligt i dessa områden. Av de tre undersökta vattenområdena i anslutning till Svärdsö är det Erstaviken som visar den största utbredningen av blåstång. Sett till de senaste två inventeringarna är det Erstaviken som generellt sett uppvisar störst artrikedom och högre förekomst av storvuxen vegetation.

Vårgärdssjön

Generellt sett är grunda bottnar viktiga områden för livet i havet, vilket kan synas i Vårgärdssjön väster om Svärdsön. Vårgärdssjön har en fin bottenflora av kraftiga löslevande blåstångssamhällen och kransalgsängar på sina grunda bottnar (0-5 m djup). Dessa växtsamhällen är viktiga för djurlivet. Stränderna mot Vårgärdssjön är till stor del bebyggda, men i anslutning till Svärdsö finns ännu oexploaterade områden.

Hällmarktallskog och övrig tallskog

Hällmarktallskogen är den vanligaste skogstypen i detta område. Landskapet av branta skärgårdsklippor med tunn jordmån har skapat bra förutsättningar för tallskog eftersom tall är en art som klarar sig väl under extrema förhållanden. Detta har gjort tallen konkurrenskraftig mot andra arter i de magra jordarna. Jordarnas förutsättningar är tuffa även mot andra arter, vilket betyder att hällmarktallskogen har en artfattig undervegetation. Hällmarkstallskogen är ofta grovvuxen och har inte sällan ett påtagligt inslag av död ved. Den orörda karaktären bekräftas av riklig förekomst av tallticka, luddticka, reliktbock och blåmossa. De sedan lång tid orörda skogarna på Svärdsö har i vissa områden en rik torrbacksflora, som är gynnad av att marken på sina håll är kalkhaltig. I klippbranter på de sydliga delarna av halvön finns en mångfald av arter, bland annat vit fetknopp, kungsmynta, harmynta, blodnäva, Adam och Eva, tulkört, gulmåra, hällebräken, brudbröd och busken oxbär. På en klipphylla på Svärdsöns norra del växer rikligt med glansnäva. I två områden på Svärdsö är tallskogen ung och tät efter slutavverkning för några årtionden sedan. Dessa områden kan vara av betydelse som skydd för vilt.

Blåbärsgranskog

Svärdso är barrdominerad och i sänkorna där jordmånen inte är fullt så mager växer blåbärsgranskog. Liksom i hällmarktallskogen är undervegetationen i blåbärsgranskogen artfattig. Floran domineras av ris såsom blåbär, lingon och ljung, samt smalbladiga gräs som kruståtel. På Svärdsön förekommer även de lite mer krävande arterna knärot, grönpyrola och linnea, dock i fåtal.

Sprickdalsskog, löv- och blandskog

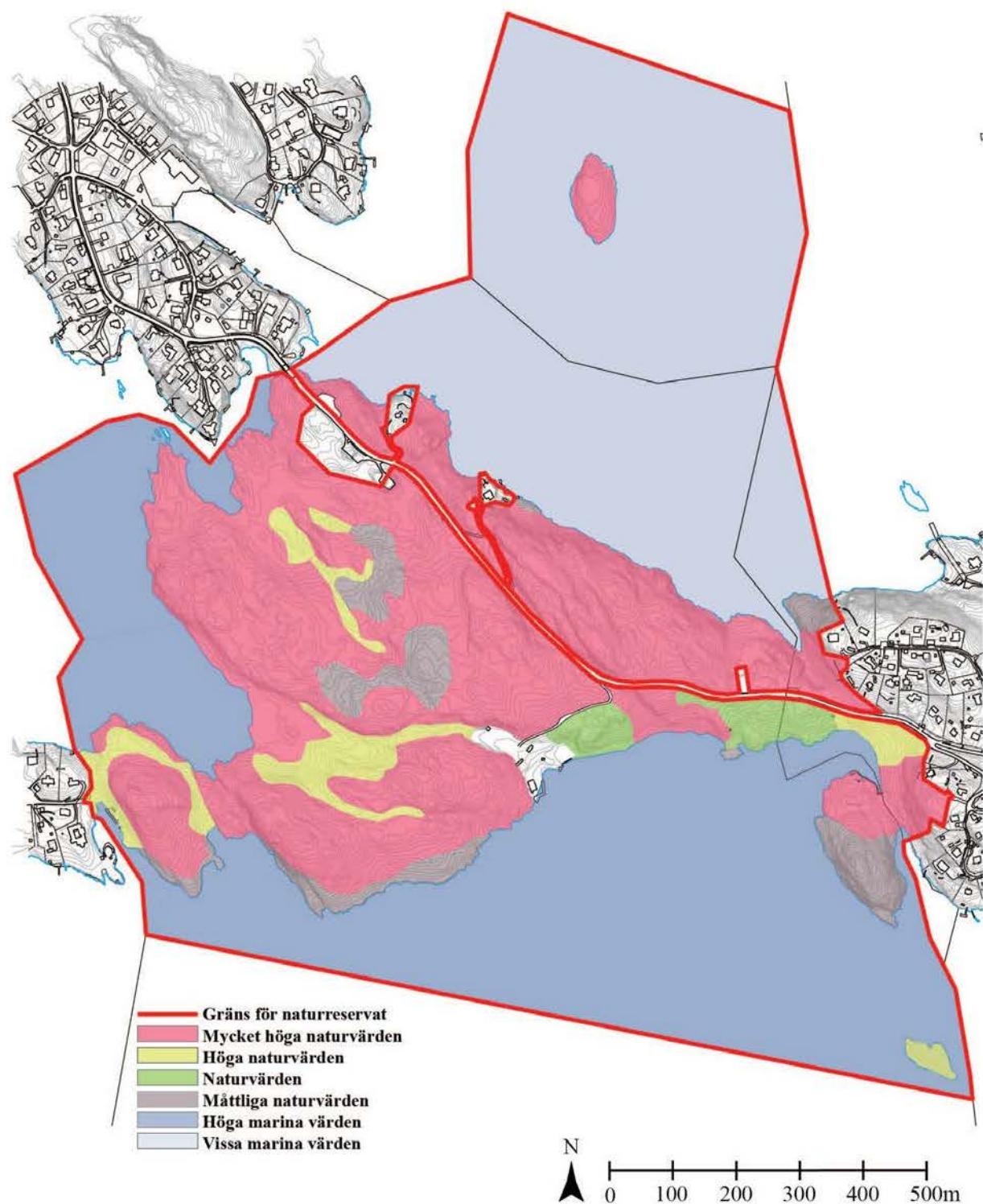
I sprickdalarnas bergsskrevor har det på flera ställen inom området utvecklats blandskogar med gran, tall och olika arter av lövträd. I de lite fuktigare områdena växer företrädesvis björk, al, sälг och hassel, medan andra skrevdalar innehåller ädellövträdsdrag som ek, lind, ask, lönn och alm. På några ställen är dessa smala områden svårframkomliga, då fallna träd ligger tvärs över dalgångarna och hindrar passage. Den döda veden är bra för vedlevande insekter och svampar. Kalkgynnade kryptogamer såsom klockmossa, kruskalkmossa, blek stjärnmossa, grov baronmossa och fjällig gytterlav förekommer. Bland arter knutna till gammal ek kan laven rostfläck nämnas. En gammal ask hyser brun träjordmyra.

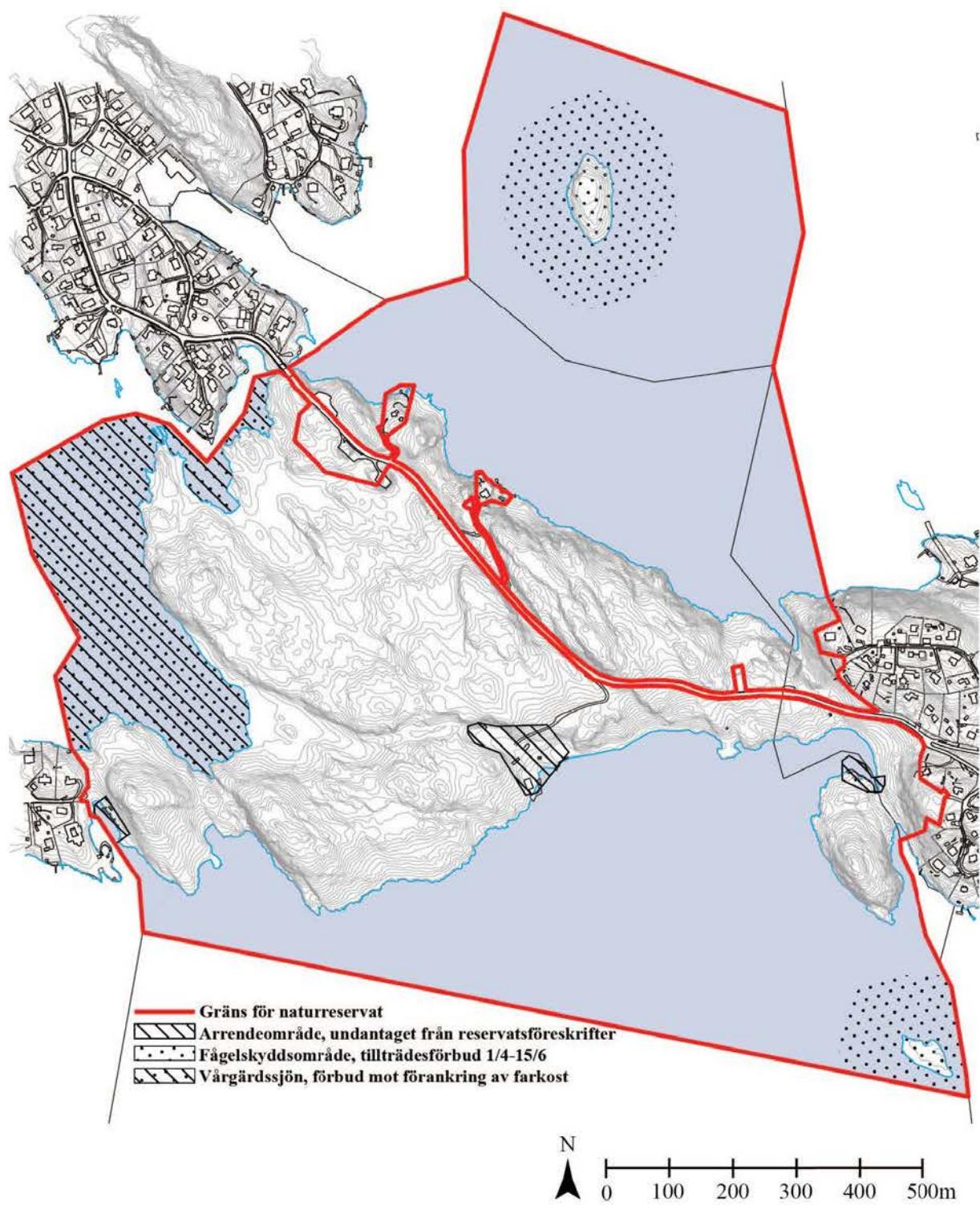
I en av de centrala sprickdalarna på ön finns ett rikare skogsparti där det växer en lågörtgranskog med inslag av ädellövträd. Området kan ha nyttjats för lövtäkt i samband med bete. Buskskiktet utgörs bland annat av hassel, skogstry och olvon. I de västra delarna av dalgången finns ljuskrävande träd och buskar som apel, slån och hagtorn. Tillsammans med förekomsten av gullviva visar de att vegetationen en gång var öppnare än den är idag. Markens rikhet och ekologiska variation visas även av örter som sårläka, trolldruva och skogsvicker.

Lövsumpskog

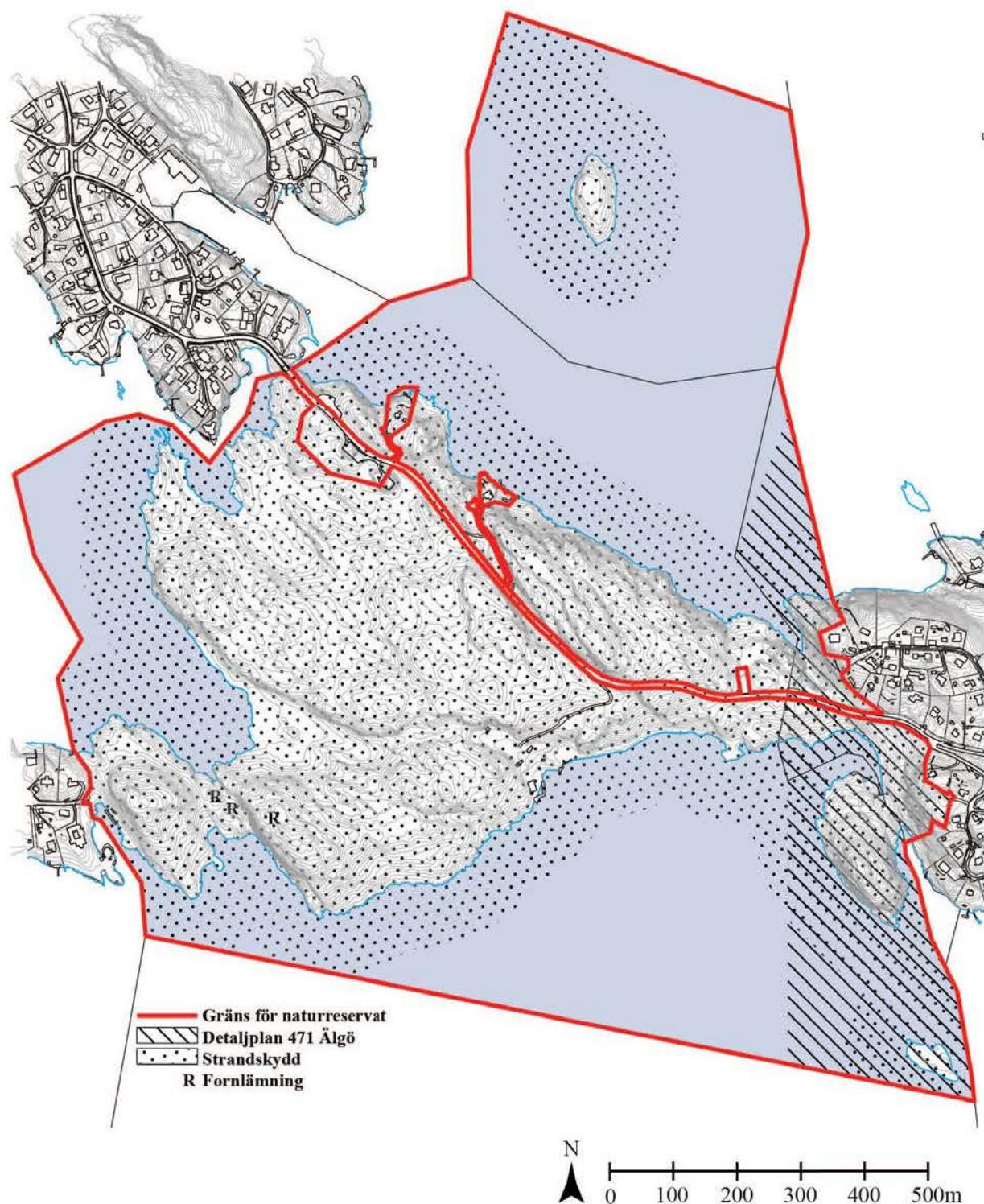
I de låglänta delarna av Svärdsön återfinns på flera ställen kärr med lövträd. De blöta områdena är långsträckta, och det är framförallt al och björk som domineras i kärrområdena. På ett par ställen på låglänt och fuktig-våt mark växer aldominerad skog. Dessa skogar har utvecklats fritt efter att betet på ön upphört och området innehåller rikliga mängder död ved och högstubbar.

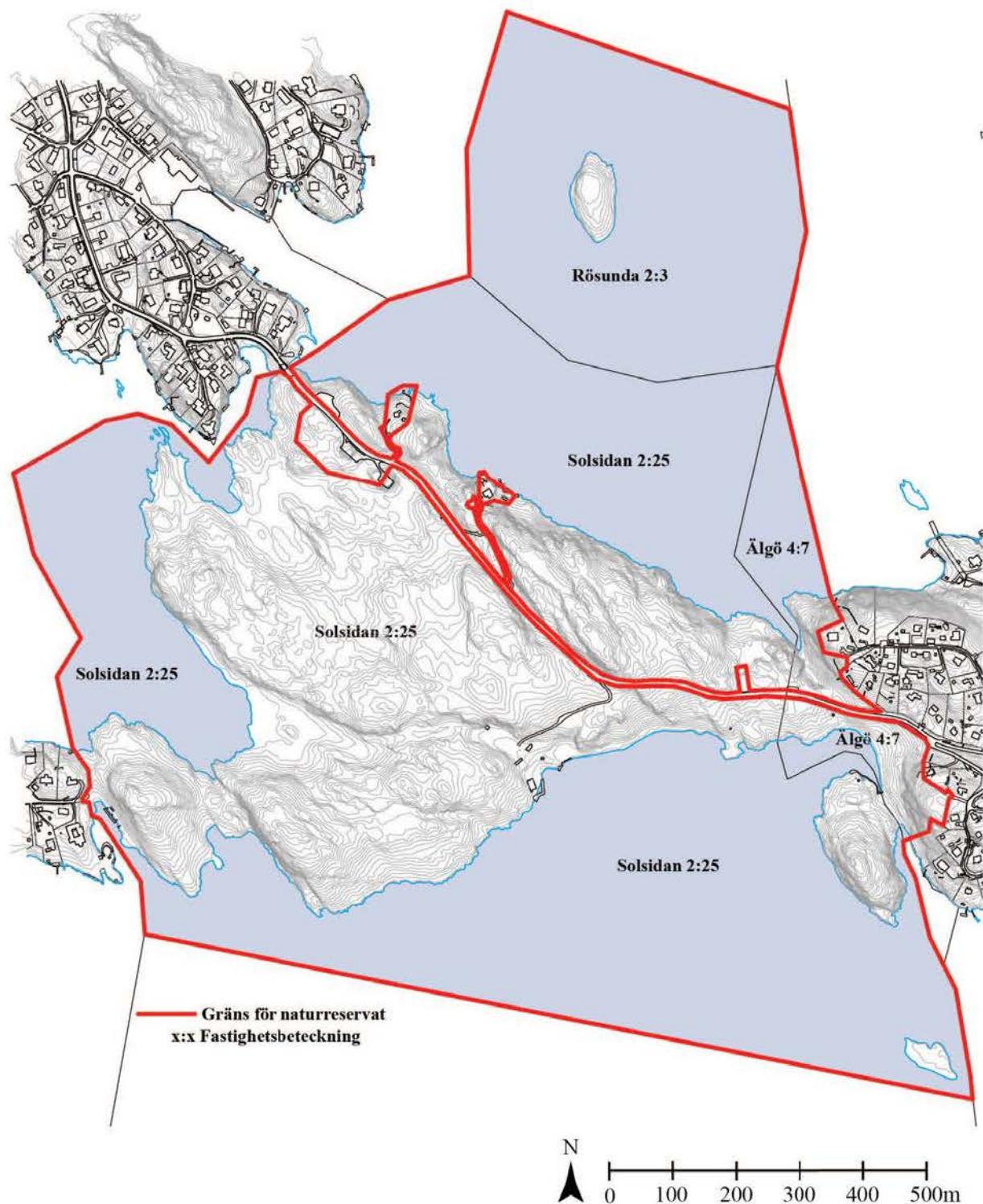
NATURVÄRDESKARTA



BESLUTSKARTA

FÖRORDNANDEKARTA



FASTIGHETSKARTA

SKÖTSELPLAN

**Naturreservatet Svärdsö
Nacka Kommun**

HUR RESERVATETS SYFTEN SKA TRYGGAS

Rekreationsstråk bevaras genom återkommande röjningar i anslutning till stigar och vägar samt skötsel av nödvändiga anläggningar.

Äldre träd skyddas. En stor del av beståndet får i huvudsak utvecklas fritt. Mängden grova träd, senvuxna träd, hålträd och död ved i olika former och nedbrytningsstader kommer därigenom att öka inom området.

Genom småskaliga och riktade ingrepp av röjning, gallring och plockhuggning ökar lövinslaget i vissa delar. Gläntor skapas och äldre grova träd gynnas.

Skötsel i övrigt inriktas på att stärka upplevelsen av orördhet och skogskänsla genom noggrann renhållning och genom upprätthållande av sammanhangande skogsbestånd med hög frekvens av äldre träd.

Stränderna bibehålls som naturstränder med goda möjligheter till naturbad.

Den biologiska mångfalden skyddas och ges möjlighet till utveckling genom fiskeförbud under fiskars lekperiod samt genom landstigningsförbud på Furuholmen och Torskholmsgrynnan under fåglars häckningsperiod. Vårgärdssjöns förtöjnings- och förankringsförbud ger skyddade vatten, så att dess höga marina värdena kan bevaras.

Generella anvisningar

Området ska hållas fritt från avfall. Detta gäller såväl land- som vattenområden då avfall kan störa det naturliga bottenlivet.

Större stigar ska hållas fria från nerfallna träd och större grenar och skadade eller döda träd ska tas ner i de fall reservatsförvaltaren bedömer dem utgöra en risk. Död ved läggs på lämpliga platser.

Vid skötsel gäller att åtgärder ska överensstämma med mål och syften och inte får utföras schablonmässigt eller storskaligt.

SÄRSKILDA PLANERINGSÅTGÄRDER

Skötsel av gamla och grova träd

Äldre träd ska ges lämpliga åtgärder och stora träd kan vid behov frihuggas. Utgångspunkten för arbetet är såväl trädens fortlevnad som andra förutsättningar som kan vara väsentliga för trädens värde som substrat för andra organismer, t.ex. solbelysning.

Stigar

Vid planering av stigar ska eventuella släntstöd, trappor och trappspänger noga anpassas till terrängen. Gallringar får utföras så att stigar är säkra och upplevs som trygga.

Fornlämningar

Om åtgärder planeras i närheten av fornlämningar ska kontakt tas med enheten för kultutmiljövård hos Länsstyrelsen.

PRIORITERING AV LÖPANDE ÅTGÄRDER

Goda rekreationsmöjligheter

Områdets stigar ska kontinuerligt underhållas så att framkomligheten är god. Ytskikten ska hålla god standard och justeras vid behov. Röjningar utmed stigar ska utföras så att dessa är säkra och upplevs som trygga. Lättillgängliga rekreationsmöjligheter för funktionshindrade ska kontinuerligt underhållas så att funktionen bibehålls.

Renhållning av god kvalitet

Då naturupplevelse och trygghet kräver frihet från avfall ska renhållning ges högsta prioritet. Grenar och dylikt från träd är inte avfall. Vid reservatets iståndsättande ska området städas från eventuella rester av betong, metall, otillåtna tippar och anläggningar som kan upplevas som störande.

Skötsel för gamla träd

Gynnande av gamla grova träd är en åtgärd som ger både hög biologisk mångfald och stort utbyte upplevelsemässigt. Här ingår också åtgärder för att aktivt gynna s.k. ersättningsträd som på sikt kan bli värdeträd.

SKÖTSELOMRÅDEN- SKÖTSELBIOTOPER

Orörd skogsområden

Mål

Naturskog med grova gamla träd och hög andel död ved.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning. Begränsad röjning och avverkning av klena träd får genomföras för att gynna gamla och grova träd.

Orörd hällmarker och myr

Mål

Naturligt öppen hällmark och myr.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning. Röjning och avverkning av klena träd får genomföras för att upprätthålla öppenhet.

Orörd vattenområden

Mål

Naturligt öppet vatten.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning.

Områden med skötsel

Tallskog

Mål

Talldominerad skog med grova och gamla träd och luckig karaktär. Torrträd, lågor och död ved ska förekomma.

Löpande åtgärder

Grova och gamla träd gynnas genom plockhuggning kring sådana träd. Urval av kommande grovträd. Små luckor kan huggas upp.

Tallungskog

Mål

Talldominerad skog med växlande täthet.

Löpande åtgärder

Röjning längs stigar och i små luckor. Inblandning av löv och buskarter gynnas.

Granskog

Mål

Granskog med grova och gamla träd och luckig karaktär. Torrträd, lågor och död ved ska förekomma.

Löpande åtgärder

Grova och gamla träd gynnas genom plockhuggning kring sådana träd. Urval av kommande grovträd. Små luckor kan huggas upp och högstubbar skapas med aktiva åtgärder.

Blandskog

Mål

Lövdominerad blandskog med grova och gamla träd. Ädla lövträd gynnas i första hand och tydligt luckig karaktär eftersträvas. Lågor och död ved ska förekomma.

Löpande åtgärder

Grova och gamla träd gynnas genom plockhuggning kring sådana träd. Lövträd gynnas aktivt genom bortgallring av inväxande gran och tall. Urval av kommande grovträd som gynnas. Små luckor kan huggas upp.

Fuktlövskog

Mål

Lövskog i första hand med al och ädla lövträd men även med björk, asp, sälg och andra lövträd. Torrträd, lågor och död ved ska finnas.

Löpande åtgärder

Löv gynnas, i första hand grova och gamla träd. Plockhuggning kring sådana träd. Ringbarkning får ske på inväxande gran och tall. I övrigt inga åtgärder.

Grusytor

Mål

Öppna grusytor med gräsväxt i varierande utsträckning. Skärmande planteringar får anläggas. Inrymmande av för reservatet praktiska funktioner såsom parkering, information m.m.

Löpande åtgärder

Slätter/ röjning kan utföras. I övrigt de som reservatförvaltaren bedömer nödvändiga.

ANORDNINGAR OCH ANLÄGGNINGAR

Stigar

Mål

Naturliga stigar utan särskild bredd eller ytbeläggning. Stigar ska så långt möjligt underordna sig omgivningen. Funktionellt innebär det att inga särskilda krav kan ställas på t.ex. ytjämnhet eller maxlutningar. Trapplopp samt ledstänger i lägen med svårt framkomlighet.

Iståndsättande åtgärder

Slitna partier kan förstärkas med barkflis Uppförande av ledstänger samt trappsteg där reservatsförvaltare så finner lämpligt.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Grillplatser

Mål

Uppställningsplats för medhavda grillar.

Iståndsättande åtgärder

Uppställningsplatser för grill anordnas.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Sittplatser

Mål

Ett mindre antal bänkar kan placeras vid stigar och utsiktsplatser. Möjlighet för rörelsehindrade att i nära anslutning till handikapparkering hitta lättillgänglig sittplats med vacker vy.

Iståndsättande åtgärder

Utplacering av bänkar. Gallring av vegetation så att utsikt över vatten erhålls i nära anslutning till handikapparkering.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Badmöjligheter

Mål

Badmöjligheterna inom området ska bibehållas.

Iståndsättande åtgärder

Bryggerester och andra inslag som kan leda till skada städas bort.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Informationsanläggningar

Mål

Informationsskyltar med karta ska finnas utplacerade enligt skötselplanekarta. Mindre informationsskylt kan sättas upp i anslutning till fornlämning.

Iståndsättande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Parkeringsplats

Mål

Parkeringsplats i anslutning till Älgövägen samt utmed väg till båtklubbsområde.

Iståndsättande åtgärder

Parkeringsplats med ytskikt av grus anläggs.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Arrendeområden

Mål

Verksamhet i enlighet med gällande arrendeavtal

Iståndsättande åtgärder

I enlighet med gällande arrendeavtal efter godkännande av reservatsförvaltare.

Löpande åtgärder

I enlighet med gällande arrendeavtal efter godkännande av reservatsförvaltare.

Anläggningar för biologisk mångfald

Mål

Bevarande och utveckling av biologisk mångfald.

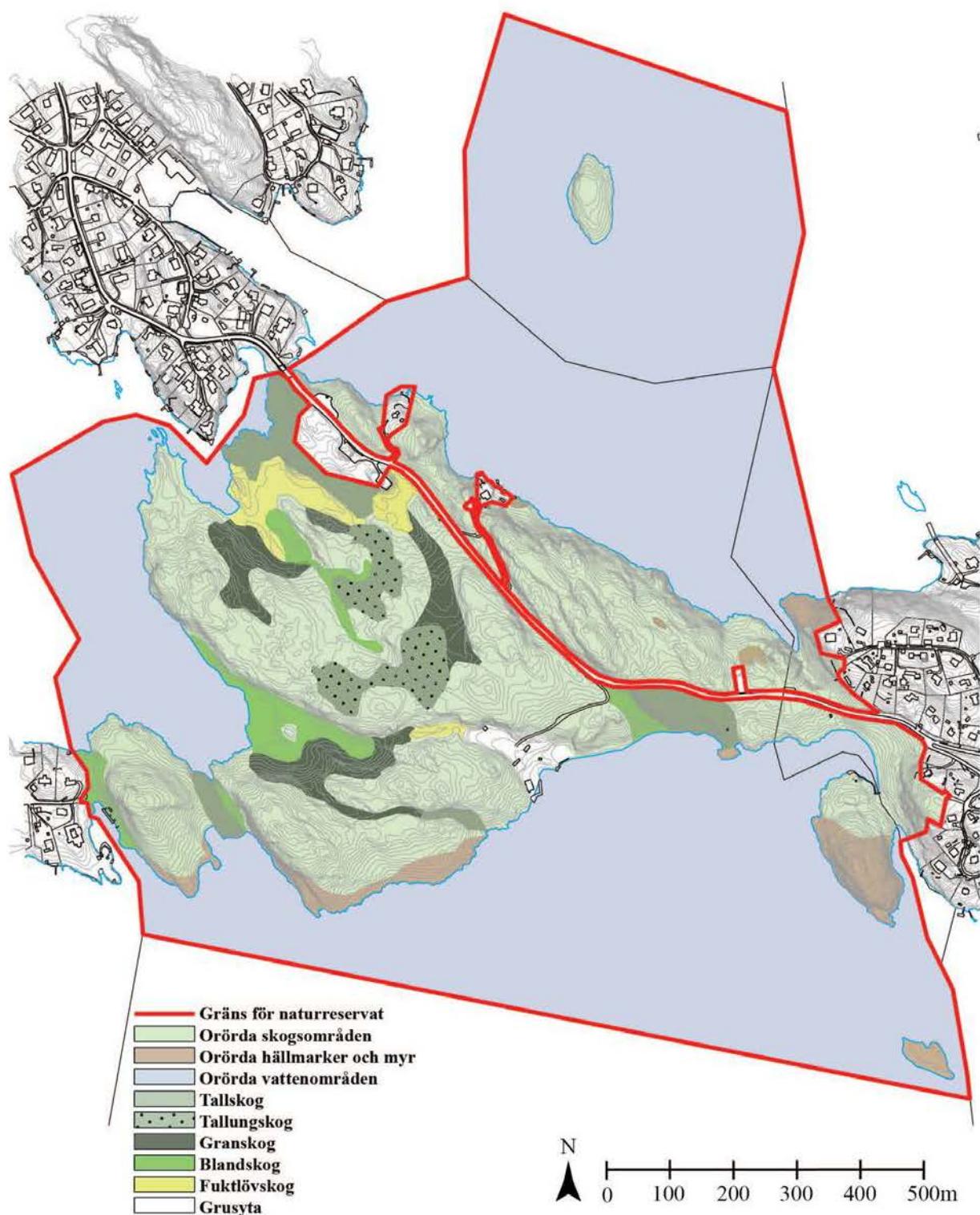
Iståndsättande åtgärder

Utförande av anläggning som tex lekplatser för fisk i form av risvasar.

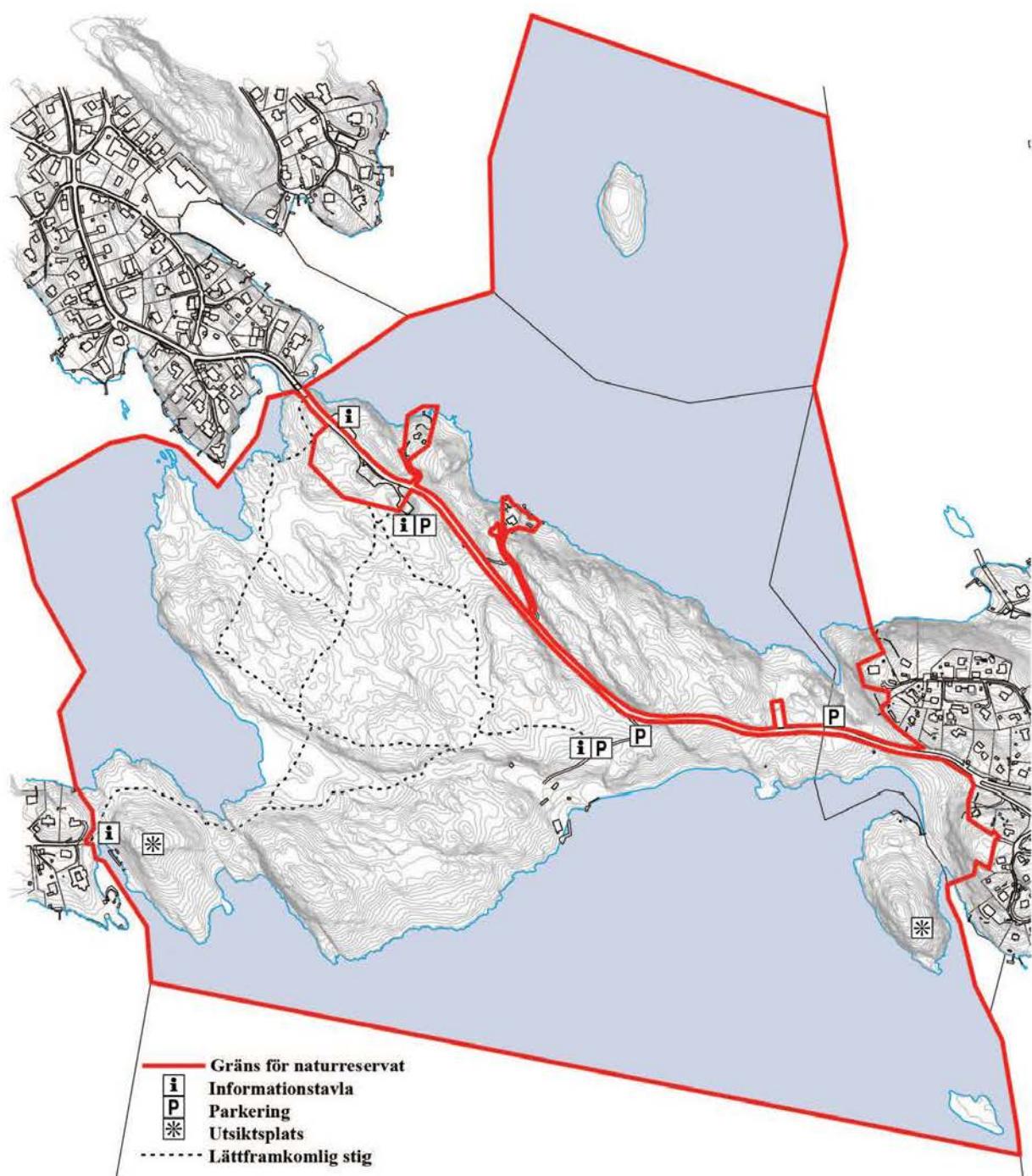
Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

SKÖTSELOMRÅDEN



SKÖTSELPLANEKARTA



Naturreservatet Svärdsö, sammanställning av remissvar

Synpunkter har inkommit från:

Bagger Ragnar och Anita
Burmeister Jari
Gummesson Sara (inkom efter samrådstidens utgång)
Fritidsnämnden
Komunstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Lindholm Thomas
Länsstyrelsen
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Möllersten Björn
Nacka Miljövårdsråd
Naturskyddsföreningen
Naturvårdsverket
Saltsjöbadens Fiskevårdsförening
Saltsjöbadens Naturskyddsförening
Saltsjöbadens Sjöscoutkår
Saltsjöbadens Villaägareförening
SLL Tillväxt- och regionplaneringsutskottet
Solsidans Båtklubb
Södertörns brandförsvarsförbund
Södra Kusten på Älgös Intresseförening
Tekniska nämnden
Torskholtens Båtklubb
Trafikverket
Vårdgårdsnäsets brukarsamverkan
Wanngård Ally
Älgö Fastighetsägareförening
Utbildningsnämnden (inkom efter samrådstidens utgång)

Positiva till reservatsbildning



Bagger Ragnar och Anita	Oerhört positiv till reservatsbildning och gläds åt de fina beskrivningarna i samrådsversionen.
Burmeister Jari	Tillstyrker handlingen som i det mesta är bra och genomarbetad.
Kommunstyrelsen	Är positiv till ett inrättande av naturreservat på Svärdsö.
Lindholm Thomas	Mycket positiv till inrättandet.
Länsstyrelsen	Ser positivt på att kommunen beslutar om ett reservat inom området.
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	Positiva till ett inrättande då området hyser höga natur- och rekreationsvärden både på land och i vatten.
Nacka Miljövårdsråd	Är mycket positiva till att naturreservatet Svärdsö bildas. Området har mycket höga naturvärden och ligger nära större bebyggelseområden och lämpar sig därför att skydda mot exploatering.
Naturskyddsföreningen i Nacka	Positiva till reservatet.
Saltsjöbadens Fiskevärdsförening	Mycket positivt att Nacka undersökt vattenområden kring Svärdsö och att dessa föreslås ingå i reservatet.
Saltsjöbadens Naturskyddsförening	Positiv till att naturreservatet bildas.
Saltsjöbadens sjöscoutkår	Är positivt inställda till bildandet av ett naturreservat.
Saltsjöbadens Villaägareförening	Ser mycket positivt på att Svärdsö blir ett naturreservat.
SLL Tillväxt- och regionplaneringsutskottet	Ställer sig positiva till förslaget. Förslaget ligger väl i linje med RUFS 2010.
Solsidans Båtklubb	Är positiv till att Nacka säkerställer bevarandet av Svärdsö som ett naturområde för rörligt friluftsliv genom reservatsbildning.
Södra Kustens Intresseförening	Oerhört positiv till reservatsbildning och gläds åt de fina beskrivningarna i samrådsversionen.
Tekniska nämnden	Svärdsö utmärker sig genom att vara kommunens första reservat där de marinbiologiska värdena särskilt lyfts fram liksom det stora värdet för strandrekration, vilket är positivt.
Torskholtomens Båtklubb	Tycker att förslaget är bra för säkring av det naturskona området.
Wanngård Ally	Oerhört positiv till reservatsbildning och gläds åt de fina beskrivningarna i samrådsversionen.
Älgö Fastighetsägareförening	Ställer sig positiva till inrättande av naturreservat.
Utan synpunkter/ utan erinran	



Naturvårdsverket	Avstår från att lämna synpunkter.
Södertörns brandförsvarsförbund	Inget att erinra.
Trafikverket	Har inga synpunkter

Hantering av ärendet

Saltsjöbadens Villaägareförening Att ett ärende av denna dignitet läggs ut på samråd under värsta semestertiden, även med förlängd yttrandetid, är anmärkningsvärt. Därtill kommer att information kring samråd varit klen. Hur många läser kungörelser i de stora dagstidningarna när man befinner sig på semester? I kungörelseannons anges att handlingar finns på bibliotek i Forum, i Stadshuset och på Nackas hemsida. Historiskt sett har samrådshandlingar rörande Saltsjöbaden alltid funnits tillgängliga på bibliotek i Saltsjöbaden och Fisksätra, så inte i detta förrän efter kontakt med naturreservatsnämnden. Hemställer att handlingar som rör vårt område framledes hålls tillgängliga på lokala bibliotek.

Kommentarer: Områdets sakägare har fått handlingar tillsända till sig per post med mottagningskvitto. Utöver detta har kommunen annonserat och ställt ut handlingar samt haft dem på hemsida. Kommunen kan inte se att samrådstiden eller samrådsförfarandet inneburit att färre yttranden inkommit.

Reservatets utbredning och gränser

Gummesson Sara Det pågår en fastighetsreglering av min tomt Älgö 71:3 där mark kommer att tillföras min fastighet. Detta eftersom anslutningspunkten för kommunalt VA hamnat för långt från fastighetsgräns. En överenskommelse har träffats. Om marken innefattas av reservatet kommer VA-anslutningen att strida mot en rad föreskrifter och marken ska omfattas av åtgärder för friluftsliv. Måste förvissa mig om att denna mark inte kommer att ingå i reservatet.

Kommunstyrelsen Gränsen för reservatet visas grovt vilket medför oklarheter gällande allmän plats inom DP 471. Vad gäller för parkering samt mötesplats utmed Älgövägen samt för utvidgning av kvartersmark på Älgö 71:3? Viktigt att kvartersmarken undantas ur reservatet. Arbete pågår med detaljplaneändring med avseende på privat parkering som undantagits ur reservatsförslaget. Marken och parkeringen kan komma att bli allmän plats. Om så sker bör denna parkering behandlas som övriga parkeringar inom reservatet och bör ingå. I Svärdsöutredningen föreslogs plats för förskola i reservatets västra del. Platsen uppfyller de krav som finns ur ett tillgänglighetsperspektiv och har ansetts som lämpligare att nyttja än den yta som planlagts för ändamålet i detaljplanen för Älgö. Även om ytan på Älgö köps in kan denna sannolikt bara utgöra ett komplement till denna mer lämpade och kommunägda. Platsen skulle vara en möjlighet för en förskola med fokus på miljö, ekologi och natur och i översiksplanen föreslås att mark reserveras för detta ändamål. En lämplig avgränsad yta på Svärdsö bör undantas som markreserv för kommande förskolebehov i ett längre perspektiv.



Lantmäterimyndigheten

Ifrågasätter lämpligheten med att lägga gräns för naturreservat i direkt anslutning till bostadsfastigheter. Är det möjligt att förlägga buffertzon emellan? Områden inom Älgö 4:7 är natur i detaljplan och redan under kommunens ansvar.

Lindholm Thomas

Området efter bron och norr om vägen är upplåtet för återvinningscontainrar. Området söder om vägen har varit upplag för vägbyggmassor. Efter sanering kan detta område väl användas för placering av dagis/ fritidsverksamhet som inte har någon lämplig placering på Älgö.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

I Svärdsöutredningen KFKS 2011/216-216 föreslogs en plats för förskola i västra delen av reservatet. Platsen uppfyller de krav som ställs på förskoletomt för Älgö och Solsidan. Den natursköna platsen skulle vara en möjlighet för förskola med fokus på miljö, ekologi och natur. Marken består av hällmarkstallskog, våtmark och har till delar använts för massupplag. Platsen bör vara en markreserv för kommande förskolebehov och det vore bra om ytan undantas från reservatet. I Svärdsöutredningen står: ”I fortsatt arbete med att fastställa naturreservatets avgränsning, bestämma mer exakt avgränsning för markreservation för förskolans framtida område samt för den samordnade parkeringen”.

Nacka Miljövårdsnärd

Vid tidigare reservatsbildningar har man passat på att trycka in bebyggelse intill reservatsgräns och inne i reservat. Detta är mycket olämpligt eftersom det tar bort ett stort område som skall upplevas som natur. I Svärdsö är detta särskilt olämpligt eftersom det redan finns bebyggelse intill delar av reservatsgränsen. Helt motståndare till föreslagen förskola. En sådan skulle alstra störande trafik och verksamhet. Anser att planerad lokalisering på Älgö är betydligt bättre, där man kan gå till förskolan istället för att behöva ta bilen.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening

Vid tidigare reservatsbildningar har man passat på att trycka in bebyggelse intill reservatsgräns och inne i reservat. Detta är mycket olämpligt eftersom det tar bort ett stort område som skall upplevas som natur. I Svärdsö är detta särskilt olämpligt eftersom det redan finns bebyggelse intill delar av reservatsgränsen. Helt motståndare till föreslagen förskola. En sådan skulle alstra störande trafik och verksamhet. Anser att planerad lokalisering på Älgö är betydligt bättre, där man kan gå till förskolan istället för att behöva ta bilen.

Älgö Fastighetsägareförening

Den parkeringsplats som utgör del av detaljplanen för Älgö noteras ligga utanför reservatet vilket föreningen vill understryka vikten av.

Utbildningsnämnden

Anser att ett område i västra delen av Svärdsö är lämpat för förskola och bör undantas från reservatsbildning. Enligt skollagen ska förskoleplatser erbjudas i barnens närområde och en förskola på Svärdsö skulle möta framtida behov.

Kommentarer: Gräns för reservat justeras så att pågående fastighetsreglering av 71:3 och kvartersmark hamnar utanför reservat.

Parkeringen som eventuellt genom en detaljplaneändring kommer att omklassas till allmän plats är ett pågående arbete. Då frågan om planändring ännu inte är fastställd är det olämpligt att i detta skede lägga in den aktuella ytan i reservatet.



Mötesplats utmed väg ligger utanför reservatsgräns.

Gräns för reservat justeras så att område för förskola hamnar utanför reservat i enlighet med slutsats i Svärdsöutredningen. Reservatsgräns justeras utifrån skiss över förskola och förskolegård som framtagits av Cedervall Arkitekter 20110511. Detta innebär att rekreationsanläggning i form av hundrastgård samt yta för återvinningsstation utgår ur reservatet. Dessa funktioner kan dock inrymmas på denna yta, utanför reservatet, fram till den dag då en eventuell förskola byggs ut.

Vid fastställande av reservatsgräns rekommenderar Naturvårdsverket att dessa som regel ska följa fastighetsgränser, vägar, järnvägar eller tex kraftledningar. Buffertzoner mot dessa rekommenderas inte, eftersom sådana zoner lätt blir ingenmansland med oklara förhållanden med avseende på t.ex. drift och förvaltning.

Båtklubbar, arrendeområden och reservatsgränsen

Bagger Ragnar och Anita

Området som arrenderas av Solsidans båtklubb saknar naturvärden och vill påminna kommunen om möjligheten att göra en mindre hamn här med vågbrytande pontoner och med plats för 30-40 båtar för Gåsöbor samt Långholmsbor samt bilparkering. Detta för att avlasta Älgö från båt- och bilplatser, då Älgöviken är starkt förorenad och med parkeringskaos sommartid. Önskar att det redan åtgärdade området undantas från naturreservatet eller att en mindre båthamn tillåts inom reservatet.

Lindholm Thomas

Området som innehålls av Solsidans båtklubb kan lämpligen definieras för upplåtelse av småbåtshamn utöver redan angiven upplåtelse. Området är redan utnyttjat för båtplägning och har parkeringsytor. På detta sätt skulle trafikproblemen för bil- och båttrafik på Älgö lösas. Vattenomsättningen för Erstaviken är säkert tillräcklig och kan inte jämföras med den miljömässiga katastrof som är fallet för den grunda Älgöviken.

Nacka Miljövårdsråd

Båtklubbens område bör ej få utökas, men en utökning av intilliggande parkering för nyttjande av båtklubb och besökare är rimlig.

Saltsjöbadens sjöscoutkår

Sjöscouternas arrendeområde är felaktigt inritat. Arrendet sträcker sig något längre ut i viken, men går inte runt vikens botten. Särskilt tillstånd krävs av reservatsförvaltare för åtgärder inom arrendeområdet. Detta framstår som onödigt och oroande. Arrendeområdet borde helt undantas eller så bör förslaget uttryckligen ange att utvecklingen och vidmakthållandet av den pågående scouthamnverksamheten inte avses försvåras, utan att de åtgärder som en modern ungdomsverksamhet kräver förutsätts löpande kunna vidtas. Kåren har nyligen investerat många 100 000-tals kronor i brygganläggningen och denna måste löpande kunna anpassas till kårens båtar. Sjöboden måste kunna renoveras och moderniseras och löpande anpassas efter verksamhet. Arrangemang för kårens kanoter kan också aktualiseras inom arrendeområdet. Arrendeområdet sträcker sig inte över hela utloppet av viken. Om uppgrundningen fortsätter kan kåren i framtiden tvingas söka tillstånd för åtgärder som krävs för att kunna gå in/ ut med mindre segelbåtar. Sådana åtgärder utanför arrendeområdet tycks föreskrifterna utesluta. Det är olyckligt då frågan bör avgöras på egna



meriter och inte under generella reservatsföreskrifter. Viken bör undantas från reservatet i sin helhet eller också bör vattenarbeten generellt i viken undantas från föreskrifter.

Eventuellt bör el- och vattenledning kunna dras från anslutningspunkt vid väg till existerande sjöbod/ brygga. Belysning under höstseglingar diskuteras av säkerhetsskäl. En ledningsdragning är knappast möjlig utan att föreskrifterna öppnar väg för sådana arrangemang. Framtida försök till handikappanpassning till arrendeområdet tycks inte möjligt. Alltså bör även landområdet från arrendeområdet och fram till anslutande väg undantas från reservatet.

Solsidans Båtklubb Föreslår att själva varvsområdet undantas från reservatsbildningen eftersom verksamheten inte stämmer med reservatets syfte i övrigt. Genom att undanta ytan blir det tydligare att området som fungerat som båtvarv sedan 1940-talet är ett verksamhetsområde för fritidsbåtar. Klubben har i samband med arbeten och tillsyn tagit kontakt med berörda tjänstemän på kommunen. Klubben är tveksam till att all verksamhet ska underställas reservatsförvaltaren. Finns risk för förändrade och divergerade synsätt mellan förvaltare som agerar utifrån reservatets huvudsyften och klubben som agerar utifrån arrendeavtalets ändamål. Tveksam till att undantaget från föreskrifterna kommer att räcka som grund för att garantera fortsatt verksamhet i enlighet med arrendet och hittillsvarande verksamhet. Klubben gör årligen investeringar på ca en kvarts miljon kronor i skötsel av området och anläggningar. På tur står två spolplattor och en reningsanläggning för att svara upp på krav från miljöenheten. Klubben är måna om miljön och känner ansvar, städar parkeringen och varvsområdet. Vill försäkra sig om att verksamheten inte successivt försvåras. Båtliv har stor betydelse för många som väljer Nacka som bostadsort, varvsområden och hamnar krävs.

Södra Kustens Intresseförening Området som arrenderas av Solsidans båtklubb saknar naturvärden och vill påminna kommunen om möjligheten att göra en mindre hamn här med vågbrytande pontoner och med plats för 30-40 båtar för Gåsöbor samt Långholmsbor samt bilparkering. Detta för att avlasta Älgö från båt- och bilplatser, då Älgöviken är starkt förurenad och med parkeringskaos sommartid. Önskar att det redan åtgärdade området undantas från naturreservatet eller att en mindre båthamn tillåts inom reservatet.

Torskholtens Båtklubb Bra att föreskrifterna inte gäller inom arrendeområdet. Regelbundet underhållsarbete kräver röjning av sly, nerfallna grenar och träd. Tycker inte att klubben vid förändringar ska söka tillstånd hos reservatsförvaltare utan bara hos arrendeavtalets upplåtare. Villa förhålla sig till en avtalspart och inte två. I skötselplanen anges för arrendeområden att igångsättning och löpande åtgärder kräver godkännande av reservatsförvaltare. Föreslår att detta utgår. Eftersom föreskrifterna inte gäller inom arrendeområdena verkar det naturligt att områdena inte ingår i reservatet och att klubben förvaltar sitt område.

Wanngård Ally Området som arrenderas av Solsidans båtklubb saknar naturvärden och vill påminna kommunen om möjligheten att göra en mindre hamn här med vågbrytande pontoner och med plats för 30-40 båtar för Gåsöbor samt Långholmsbor samt bilparkering. Detta för att avlasta Älgö från båt- och bilplatser, då Älgöviken är starkt



förorenad och med parkeringskaos sommartid. Önskar att det redan åtgärdade området undantas från naturreservatet eller att en mindre båthamn tillåts inom reservatet.

Kommentarer: De tre båtklubbarna som föreslås ligga inom reservatet föreslås undantas från föreskrifter men att ingå i reservatet. Kommunen är positiv till att båtklubbarna och scoutverksamheten finns inom området och reservatsbildningen bidrar också till att dessa föreningar och deras verksamhet får ett långsiktigt skydd. Detta förvarande innebär att reservatsförvaltarens tillstånd krävs vid förändringar. På detta sätt kommer eventuella förändringar att bedömas utifrån natur- och rekreativvärden, vilket är av stort värde för naturreservatet. Förändringar kan påverka arrendeområden men också ge effekter på omkringliggande natur- och vattenområden. Kommunen har tidigare stor erfarenhet av att innehålla anläggningar för föreningsliv och även båtklubbar inom naturreservat och detta är ett förvarande som kommunen har positiva erfarenheter av. Arrendeområden kvarstår därför som en del av naturreservatet.

En marin inventering år 2011 visade att reservatets bottnar vid Vårgärdsviken och Erstaviken har höga marina värden, där Erstavikens generellt var något artrikare och med högre förekomst av kraftigare samhällen av storvuxen bottenvegetation. Hela Svärdsöområdets strand- och bottenområden ansågs som mycket viktigt att bevara orört som en orörd oas för djur- och växtliv pga den stora exploateringen av övriga strandområden i Nacka. En utbyggnad av båthamn inom området är därför olämpligt. Arrendeområdet för Saltsjöbadens Sjöscoutkår justeras i kartmaterialet så att det överensstämmer bättre med faktiskt arrendesituation. Kommunen ser det som olämpligt att undanta hela viken med land och vatten vid sjöscouternas arrende från reservatet och från föreskrifterna då inventeringar visat att det finns höga natur- och marina värden vid viken. Arrendet omfattar mark och vatten och kommunen menar att kårens scoutverksamhet kan bedrivas inom befintligt arrende.

Reservatets föreskrifter

Länsstyrelsen

Då undantag från föreskrifterna är vanligt

förekommande bör dessa samlas under egen rubrik, D, ”undantag från reservatsföreskrifterna” som förslagsvis placeras efter C-företeskripten. I detta stycke kan, om så är lämpligt, samtliga undantag från föreskrifter samlas. Åtgärder som ska samrådas med berörd förvaltning bör flyttas till en underrubrik som föreskriver samrådsplikt. Föreskrift A9 innehålls rimligen av A1 och bör kunna tas bort. A7 bör omformuleras och inte bara hänvisa till bifogad skötselplan. Ska åtgärder undantas så bör dessa preciseras under egen rubrik, D, undantag från reservatsföreskrifter. A11 definitionen av permanent topografi är oklar och bör omformuleras. C1/C2 är oklara och bör konkretiseras, förslagsvis enligt:

förbud mot att:

-gräva, hacka, borra, eller på annat sätt skada berg, jord eller sten.

-fälla eller skada levande eller döda träd och buskar.

-skada vegetationen genom att gräva upp växter eller ta bort mossor, lavar eller vedlevande svampar.



Oklart vad som gäller inom markerade arrendeområden, är de undantagna från reservatsföreskrifterna bör det framgå under egen rubrik, förslagsvis D, undantag från reservatsföreskrifter och där tydligt hänvisas och markeras även på beslutskartan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Bra att det framgår att reservatsföreskrifterna inte gäller inom arrendeområden. Bra att reservatet även innefattar marina områden och värden. Dock saknas reservatsföreskrifter som behövs för att bibehålla eller öka naturvärden. De reservatsföreskrifter som bör införas är:

- förbjudet att fiska under fiskars lekperiod 15 april-15 juni.
- förbjudet att förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgärdssjön.
- förbjudet att förtöja båt i mer än en natt.

Nacka Miljövårdsråd Bra att reservatet omfattar tre vattenområden men är förvånande att förslaget inte innehåller några väsentliga förslag om skydd för dessa. Saknar också skydd för sjöfågellivet. A10 nämner förbud mot snöupplag. Anser att snöupplag som diskuterats avsevärt skulle förstöra vattenkvalitén i reservatets sanka områden. Ett allmänt förbud mot hästar bör införas. Hästar och ridning breder ut sig alltmer på andra ställen inom kommunen och Svärdsö bör vara en fristad. Svärdsön känsliga hällmarker är känsliga och många är rädda för hästar. C5 bör omformuleras till ”cykla annat än på anlagd stig eller anlagd väg om ej annat anges”. Som det står nu så är cykling tillåten överallt då det vid cykling fort bildas en stig. C8, tältning bör inte få förekomma i naturreservat alls, de tältande väljer ofta platser där de stör djurlivet mest. Vill att Furuholmen och Torsholmsgrynnan ska klassas som fågelskyddsområde och att de sköts och administreras som sådana. Fiske bör begränsas under fiskens lekperioder i hela reservatet.

Naturskyddsföreningen i Nacka Lämpligt att reservatet innefattar tre vattenområden men är förvånande att förslaget inte innehåller några väsentliga förslag om skydd för dessa. Saknar också skydd för sjöfågellivet. Under A bör tilläggas förbud

- att anordna förtöjningsplatser för båtar
- att lägga upp båtar.

Bör klargöras även om det faller under andra bestämmelser. Under C bör tilläggas förbud att:

- fånga in djur eller fiska under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni.
- förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgärdssjön
- skada vegetationen genom att gräva upp eller slita loss levande växter och alger
- fånga in djur eller fiska med alla slags redskap under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni
(Förlaget innebär en inskränkning i det fria handredskapsfisket. Bra att förtydliga detta med ”alla slags redskap”).
- plantera in främmande djur eller växter. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området men som inte har eller haft lek- och uppväxtområden där, tex lax och örting (utplantering av örting kan innehåra ökad konkurrens med naturligt förekommande bestånd i Sandabäcken och högre fisktryck mot detta).
- att tälta (Anser att tältning inte ska förekomma i reservat. De tältande väljer ofta platser där de stör djurlivet mest).



- att övernatta i båt mer än en natt (i kombination med övriga bestämmelser innebär detta att övernattning i båt endast är tillåten vid själva Svärdsöns stränder i Baggen och Erstavik samt vid öarna efter skyddsperiod)
- förtöja eller förankra farkost i Vårgärdssjön (annars krävs ny karta med särskild gräns i Vårgärdssjön).
- under tiden 1 april-15 juni landstiga på Furuholmen och Torsholmsgrynnan
- under tiden 1 april-15 juni färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torsholmsgrynnan.
- under tiden 1 april-1 augusti färdas med högre fart än 5 knop inom en zon 100 m från Furuholmen och Torsholmsgrynnan (dessa öar har omfattande fågelliv med häckning av bl.a. ejder och silltrut. Viktigt att häckningen inte saboteras av landstigning och att ejder-skrap- och knipkullar splittras genom ovarsam framfart. När så sker plockas ungarna av trutar.

Oaktat dessa allmänna bestämmelser bör det vara tillåtet att efter naturreservatsförvaltares tillstånd anordna lekplatser för fiskar tex vasar. Vasar kan medföra ökade bestånd av fiskar som idag minskat kraftigt, de kan utgöra viss kompensation för exploatering av stränder. Jakt regleras inte av detta förordnande, det bör framgå av förordnandet.

Saltsjöbadens Fiskevårdsförening Svårt att föreslå skyddsbestämmelser utan bättre inventeringsunderlag av marina värden. Förslaget anser att den reglering av fiske som existerar genom allmänna bestämmelser och nätfiskeförbud vara tillräcklig, trots att t.ex. mängden stor rovfisk minskat kraftigt. Föreslått tillägg under A:

- att anordna förtöjningsplatser för båtar
- att lägga upp båtar

Detta är lämpligt att klargöra även om det faller under andra bestämmelser. Det riskerar att spridagifter via båtbottenfärger. Föreslår tillägg under C:

- fånga in djur eller fiska under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni.
- förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgärdssjön
- skada vegetationen genom att gräva upp eller slita loss levande växter och alger
- fånga in djur eller fiska med alla slags redskap under vårlekande fiskars lekperiod 15 april- 15 juni. (Förfatet innebär en inskränkning i det fria handredskapsfisket. Bra att förtydliga detta med ”alla slags redskap”).
- plantera in främmande djur eller växter. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området men som inte har eller haft lek- och uppväxtområden där, tex lax och örning (utplantering av örning kan innebära ökad konkurrens med naturligt förekommande bestånd i Sandabäcken och högre fisktryck mot detta).

Anser också att något slags restriktion för båtlivet bör införas intill de öar där många fåglar häckar. Oaktat dessa allmänna bestämmelser bör det vara tillåtet att efter naturreservatsförvaltares tillstånd anordna lekplatser för fiskar tex vasar och lekplatser för gädda. Vasar kan medföra ökade bestånd av fiskar som idag minskat kraftigt, de kan utgöra viss kompensation för exploatering av stränder.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening Lämpligt att reservatet innehåller tre vattenområden men är förvånande att förslaget inte innehåller några väsentliga förslag om skydd för dessa. Saknas också skydd för sjöfågellivet. Föreslått tillägg under A:

-att anordna förtöjningsplats för båtar

-att lägga upp båtar

Detta är lämpligt att klargöra även om det faller under andra bestämmelser. Föreslår tillägg under C:

-fånga in djur eller fiska under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni.

-förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgärdssjön

-skada vegetationen genom att gräva upp eller slita loss levande växter och alger

-fånga in djur eller fiska med alla slags redskap under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni.

(Förlaget innebär en inskränkning i det fria handredskapsfisket. Bra att förtydliga detta med ”alla slags redskap”).

-plantera in främmande djur eller växter. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området men som inte har eller haft lek- och uppväxtområden där, tex lax och örning (utplantering av örning kan innebära ökad konkurrens med naturligt förekommande bestånd i Sandabäcken och högre fisktryck mot detta).

-övernatta i båt mer än en natt (i kombination med övriga bestämmelser innebär detta att övernattning i båt endast är tillåten vid själva Svärdsöns stränder i Baggen och Erstavik samt vid öarna efter skyddsperiod)

-förtöja eller förankra farkost i Vårgärdssjön (annars krävs ny karta med särskild gräns i Vårgärdssjön).

-under tiden 1 april-15 juni landstiga på Furuholmen och Torsholmsgrynnan

-under tiden 1 april-15 juni färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torsholmsgrynnan.

- under tiden 1 april-1 augusti färdas med högre fart än 5 knop inom en zon 100 m från Furuholmen och Torsholmsgrynnan (dessa öar har omfattande fågelliv med häckning av bl.a. ejder och silltrut. Viktigt att häckningen inte saboteras av landstigning och att ejder-skrap- och knipkullar splittras genom ovarsam framfart. När så sker plockas ungarna av trutar.

Oaktat dessa allmänna bestämmelser bör det vara tillåtet att efter naturreservatsförvaltares tillstånd anordna lekplatser för fiskar tex vasar. Vasar kan medföra ökade bestånd av fiskar som idag minskat kraftigt, de kan utgöra viss kompensation för exploatering av stränder.

Anser att det under C eller på annan plats införs ett allmänt förbud mot hästar. Hästar och ridning breder ut sig alltmer på andra ställen inom kommunen och Svärdsö bör vara en fristad. Svärdsön känsliga hällmarker är känsliga och många är rädda för hästar.

Jakt regleras inte av detta förordnande, det bör framgå av förordnandet.

Saltsjöbadens sjöscoutkår Föreskrifterna borde medge och göra undantag för i området bedriven verksamhet såsom sjöscoutverksamhet, detta inkluderar exempelvis vindskyddshajker mm.

Tekniska nämnden Föreskrifterna möjliggör att det fåtal anläggningar som finns för friluftslivet kan bestå och skötas. Under C6 står att det för allmänhet är förbjudet att framföra motordrivet fordon. Denna föreskrift bör omformuleras då den till viss del strider mot reservatsförslaget.

Torsholmens Båtklubb Begränsningar i A1,A4, A8 samt A9 är i konflikt med båtklubbens intressen och kan inte gälla inom hamnområdet. Dispens från



strandskyddsbestämmelserna har av MSN 2012 beviljats för nytt klubbhus, brygganläggning med belysning samt inhägnande av hamnområdet. Bygglov för nytt klubbhus gavs 2013 av bygglovsenheten.

Kommentarer: Kommunen ser igenkänningsvinster och tydlighet med att formulera reservatsföreskrifterna som i tidigare reservat med A-, B- samt C-föreskrifter. Upplägget behålls därför.

Föreskrift A9 behålls då kommunen ser fördelar med extra tydlighet i denna fråga.

A11 omformuleras.

C1 samt C2 justeras enligt länsstyrelsens förslag, med tillägg av alger: förbjudet att:

- gräva, hacka, borra, eller på annat sätt skada berg, jord eller sten.

- fälla eller skada levande eller döda träd och buskar.

- skada vegetationen genom att gräva upp växter eller ta bort mossor, lavar, alger eller vedlevande svampar.

Föreskrifterna kompletteras för utökad skydd av naturvärden på land och vatten enligt nedan:

Under A, förbjudet att:

- anlägga förtöjningsplats för båtar

- plantera ut för trakten främmande växt- eller djurarter i land och vatten. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området, men som inte har lek- och uppväxtområden här.

Under C, förbjudet att:

- fiska med alla slags redskap under fiskars lekperiod 15 april-15 juni.

- förtöja eller förankra farkost i Vårgärdssjön.

- förtöja båt i mer än en natt.

- under tiden 1 april-15 juni landstiga på Furuholmen och Torsholmsgrynnan.

- under tiden 1 april-15 juni färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torsholmsgrynnan.

Föreskrift A1 kompletteras med att det är tillåtet med anläggningar som gynnar biologisk mångfald.

Kommunen bedömer inte att trycket från hästar och ridning kan bli så stort i området att ett generellt förbud krävs. Kommunen anser att cykling på stigar och att tältning en natt ska vara tillåtet inom reservatet. Dock införs förbud också mot att förtöja båt mer än en natt samt att sova i båt mer än en natt.

Kommunen menar att föreskrifterna gäller för alla, även för scouter. Inom scouternas arrendeområde gäller dock inte föreskrifter och större frihet finns därför där.

Föreskrift C6 omformuleras så att motordrivna fordon är tillåtna på parkeringar och anlagda vägar.

A-föreskrifter gäller inte inom arrendeområde och påverkar därför inte båtklubbars verksamheter inom arrende.

Kommunen ser stora problem med tillsynen av en eventuell fartbegränsning inom reservatets vattenområden och anser därför att en sådan är olämplig.

Text gällande rättigheter kompletteras med text om att jakt inte är reglerad i föreskrifterna och att jakten sker enligt jaktagstiftningen och tillkommer jakträtsinnehavaren.

Reservatets syfte, målformulering, beskrivningar, uppbyggnad

Bagger Ragnar och Anita Beklagar att det står att det inte finns något annat område i närlheten med så stora naturvärden som Svärdsö. Vill påminna om att även Dalen på Älgö har mycket höga naturvärden och likaså har sprickdalar från istiden.

Länsstyrelsen Beslutsdokumentet kan med fördel omdisponeras så att syfte och föreskrifter ligger direkt efter tabell med administrativa data. Därefter beskrivning samt grund för beslut. Osäkert hur syftet med att bevara och vårdar naturliga stränder och marina värden ska uppnås. Skötselplanen bör utvecklas så att detta framgår. Stycket om föreskrifters ikraftträdande placeras lämpligen under egen rubrik. Observera att kommunen numera själv publicerar författningen. Instruktion ska ange att överklagandetiden är inom tre veckor från den dag då beslutet kungjorts i ortstidning. Går det att ange vilket datum samt i vilka tidningar så är detta positivt. Vid hänvisning till lager och förordningar bör referensen skrivas ut i sin helhet, tex terrängkörningslagen (1975:1313). Fastställandet av skötselplan kan med fördel flyttas till egen rubrik. Naturreservatet bidrar till att uppfylla vissa nationella miljökvalitetsmål vilka bör framhållas i beslutet. Under rubrik Närnatur kan gärna nämnas att föreslaget ingår i programmet ”Aldrig långt till naturen” rapport från länsstyrelsen 2003:20. Tabellen administrativa data bör finnas tidigare i dokumentet och här bör framgå vilka fastigheter som inte ingår i sin helhet genom att ange del av fastighet x:x. Här bör även en beskrivande lägesbeskrivning finnas. Beslutskartan bör utgör bilaga 1, vilket bör anges på kartan. Denna karta bör visa fastighetsgränser med beteckningar. Gränsen bör göras heldragen för att minska förväxlingsrisk med andra gränser. Skötselplanen och samtliga kartor bör läggas som bilagor till beslutet. Inom reservatet finns två registrerade fornlämningar och en övrig kulturhistorisk lämning. Hänsyn måste tas till dessa lämningar vid upprättande av skötselplaner och eventuell bebyggelse. Om åtgärder planeras i närlheten ska kontakt tas med Enheten för kulturmiljövård och bostadsstöd hos Länsstyrelsen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Kopplingen mellan föreslaget och kommunens grönstruktur- samt kustprogram är otydligt. Programmens mål nämns inte i reservatsförslaget.

Saltsjöbadens Fiskevårdsförening Kritiska till att i stort sett endast den marina floran inventerats och inte djurliv, fiskar och evertebrater.

Solsidans Båtklubb Föreslår att båtliv ska tas med i syftet för området och inte som ett undantag i form av tre arrendemråden.

Södra Kustens Intresseförening Beklagar att det står att det inte finns något annat område i närlheten med så stora naturvärden som Svärdsö. Vill påminna om att även Dalen på Älgö har mycket höga naturvärden och likaså har sprickdalar från istiden.

Vårdgärdsnäsets brukarsamverkan Förslaget synes i huvudsak överensstämma med inventering från 1990-talet och skötselförslag framtaget av Saltsjöbadens naturskyddsförening 2000. Föreningen har inga synpunkter på innehållet.



Wanngård Ally

Beklagar att det står att det inte finns något annat område i närheten med så stora naturvärden som Svärdsö. Vill påminna om att även Dalen på Älgö har mycket höga naturvärden och likaså har sprickdalar från istiden.

Älgö Fastighetsägareförening Vänder sig emot att del av detaljplanen för Älgö ingår utan redogörelse för konsekvenser av detta och utan att ha förankrats hos Älgöborna. Förslaget är alltför ospecifierat med avseende på vilka åtgärder som avses och är möjliga att vidtaga inom ramen för reservatet. Inom arrendområden anges inte vilka åtgärder som kan komma att vidtas vid sidan av arrendeavtalen. Detta är inte acceptabelt ur rättssynpunkt. Inte heller för vattenområden beskrivs konsekvenser av reservatsbildning. Måste finnas garantier för att nuvarande verksamheter inte omöjliggörs och måste framgå hur reservatsbildningen påverkar verksamhetsförutsättningar.

Kommentarer: Beskrivningar i produkten gäller främst Svärdsö och ger inga detaljer om annan värdefull naturmark i närområdet. Administrativa data flyttas fram i produkten och kompletteras med information om att det är del av fastigheter samt en översiktlig lägesbeskrivning. Föreskrifterna kompletteras med fiskeförbud och med

fågelskyddsområden så att ett bättre skydd för den biologiska mångfalden ges och så att syftet tydligare kan uppnås. Skötselplanen kompletteras med texter om åtgärder för att gynna fiskars livsmiljö och reproduktion. Stycket om föreskrifters ikraftträdande placeras under egen rubrik. Hänvisning till terrängkörningslagen kompletteras. Hänvisningar till nationella miljömål och länsstyrelsens rapport Aldrig långt till naturen införs. Befintligt upplägg med beslutsdokument, kartor och skötselplan behålls pga igenkänningsvinster och det faktum att produkten redan varit på samråd. Gränsen görs om till heldragen.

Skötselplanen kompletteras med text med avseende på områdets fornlämningar.

Hänvisningar till kommunens grönstruktur- och kustprogram införs.

Naturreservatets syfte är bevara och utveckla rekreation och biologisk mångfald. Båtliv inom reservatet gäller främst medlemmar i klubbar och kan därför inte klassas som ett allmänt syfte för allmänheten.

Förslaget till naturreservat överensstämmer med detaljplanen för Älgö och det finns inga motsättningar mellan att naturmark i detaljplan även får ett skydd i reservatsform. Samråd med Älgöborna har skett genom nu aktuellt samråd och synpunkter har inkommit.

Beslutsdokument och skötselplan följer regelverk och standard framtagen av länsstyrelse och naturvårdsverk.

Rekreation och friluftsliv

Burmeister Jari

Fasta sopkorgar behövs som töms mera frekvent på sommarhalvåret. Placeras lämpligen på planerade parkeringar samt söder om Älgöbron. Uppställningsplatser för grillar bör inte anordnas då dylika ökar nerskräpningen kring dessa och över hela området. Ett mindre antal bänkar vid parkeringar tillstyrkes, men inte i övriga



naturområdet. Möjlighet att anlägga hundrastgård bör inte ges då behovet inte finns idag och inte heller kommer finnas.

Fritidsnämnden Anser att förslaget uppfyller det rörliga friluftslivets intressen. Vore önskvärt om de nämnda möjligheterna till tillgänglighetsanpassning prioriteras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Kan bli konflikt med vad gäller buller från båt- och biltrafik.

Möllersten Björn Det löper en gammal stig längs norra Svärdsö. För ett antal år sedan lades ett stenblock över stigen, vid schaktmassor. Detta har gjort att området öster om stenblocket uppfattas som privat tomt vilket det inte är. Allmänhetens tillträde har försvarats och kommunen bör vidta kraftiga åtgärder i samband med naturreservatets inrättande.

Nacka Miljövårdsråd Oroliga för vad som ligger bakom uttrycket ”utveckla för rekreation”. Tycker inte att man ska anordna några större arrangemang eller anläggningar för rekreation i form av grillplatser, bänkar, trappor, ledstänger, beläggning av stigar och röjning kring dessa. Man måste prioritera att bevara den värdefulla naturen och dess livsmiljöer, underlätta för skyddsvärda arter och göra minimala ingrepp för framkomlighet och rekreation. Vanligt att man vid gångstigar i natur och park röjer närliggande buskar och träd med motiveringen att höja säkerheten. Anser att detta förstör naturen och bör förbjudas. Säkerheten ökas inte, möjligent känslan av säkerhet. Täta buskage är värdefulla som skydd för smådjur och fåglar och utgör ett naturligt och positivt inslag i naturen.

Naturskyddsföreningen i Nacka Skrivningen om goda rekreatiomöjligheter med röjningar utmed stigar för säkerhet och trygghet är förrädisk. Röjningar ska naturligtvis inskränkas till att kapa eller flytta vindfällen och enstaka buskar och grenar som gör det svårframkomligt. Allt skräp på stränder ska städas bort både vid iståndsättande och löpande. Detta skedde inte på Skogsö vilket är ett stort problem för djurlivet och även ett estetiskt problem.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening Skrivningen om goda rekreatiomöjligheter med röjningar utmed stigar ska naturligtvis inskränkas till att kapa eller flytta vindfällen och enstaka buskar och grenar som gör det svårframkomligt. Buskage i närheten av stigar bör bevaras då de utgör skydd för smådjur och fåglar och för övrigt bidrar positivt till naturupplevelsen. Anser att den löpande skötseln i största möjliga mån skall bevara den befintliga naturen och anordningar i form av grillplatser, bänkar, trappor, ledstänger, beläggning av stigar och röjning kring dessa skall inskränkas till ett minimum. Fösta prioriteten ska vara att bevara och skydda de höga naturvärderna och den biologiska mångfalden.

Tekniska nämnden Vore önskvärt om de nämnda möjligheterna till tillgänglighetsanpassning av några stigar och platser prioriteras då reservatet till stora delar är otillgängligt för personer med funktionsnrsättning

Kommentarer:

Besöksservice i form av sittplatser, grillmöjlighet och sopkärl planeras i anslutning till parkeringar. Då området är mycket kuperat bedöms det som svårt att tillgänglighet anpassa

längre sträck. Trivsamma serviceområden som kan nås av alla blir därför extra viktiga inom detta reservat. Skötselplanen kompletteras med uppgift om att lättillgängliga rekreationsmöjligheter ska prioriteras vid löpande åtgärder. Yta för hundrastgård och återvinningsanläggning utgår ur reservatet pga att markområdet utgår för ett framtid eventuellt behov av förskola. Yta som utgår ur reservatet kan dock nyttjas för dessa funktioner fram till en eventuell byggnation. Skötselplanekartan justeras så att information om reservatet flyttas norr om vägen. Skötselplanen reglerar inte skötsel på detaljnivå i form av flytt av enskilda stenar mm. Vid ett iståndsättande av reservatet kommer dock sådana utgärder att utredas och vid behov utföras. Större iståndsättande åtgärder planeras inte inom detta reservat, då upplevelsen av orörd natur är viktig inom området. Dock har reservatsförvaltaren möjlighet att i framtiden och vid behov komplettera reservatet med ledstänger, bänkar mm. Tidsmässig prioriteringsordning av åtgärder regleras inte i beslut eller skötselplan.

Naturvärden

Bagger Ragnar och Anita

Älgövägen har breddats och denna delar reservatet i två delar. Nattetid gör de nya gatlyktorna vägen till en ljusramp. Detta kan inte vara bra för djurlivet på Svärdsö. Önskvärt om belysningen begränsas så att den inte är tänd sommartid och andra årstider är släckt mitt i natten. Detta för att ge djurlivet lugn och för att skapa vilsamma platser på Svärdsö.

Länsstyrelsen

Eftersom naturvärden i marina miljöer och vid stränder lyfts fram som särskilda syften bör dessa värden samt gärna ekosystemfunktioner och samhällsvärden beskrivas tydligare, både i text och kartform. Hoten mot marina värden är otydligt beskrivna, exempelvis från marinan i Drevviken, påverkan av farleder med strand och bottenerosion, risk för oljespill, omfattning av fiske mm. Det framgår att de marina miljöerna har vissa problem vilket om möjligt bör följas upp med specifika skötselanvisningar. Övergripande åtgärder som är på gång inom reservatet kan beskrivas om det inte är specifik för reservatet.

Saltsjöbadens Fiskevårdsförening

Kritiska till att i stort sett endast den marina floran inventerats och inte djurliv, fiskar och evertebrater. Svårt att dra slutsatser om tillståndet utan sådana undersökningar. Föreslår att allt skräp på stränderna ska städas bort både vid reservatets iståndsättande och sedan löpande. Plastbitar och mikroplaster som bärare av hormonstörande kemikalier har uppmärksammats och detta är ett stort problem för djurlivet. Till detta kommer det esteriska problemet. Frågan hur man skulle kunna minska näringstillförseln och oönskade ämnen till vattenområden är mycket komplicerad. Förutsätter att kommunen intensifierar sina åtgärder. Kommunen måste ta ett ansvar för att båtbottentvättar finns och fungerar i närområdet och att tillsyn sker vid båtuppläggningsplatser för att stävja bruket av giftiga och ibland olagliga båtbottenfärgar.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening

Allt skräp på stränderna bör städas bort både vid reservatets iståndsättande och löpande.

Södra Kustens Intresseförening

Älgövägen har breddats och denna delar reservatet i två delar. Nattetid gör de nya gatlyktorna vägen till en ljusramp. Detta kan inte



vara bra för djurlivet på Svärdsö. Önskvärt om belysningen begränsas så att den inte är tänd sommartid och andra årstider är släckt mitt i natten. Detta för att ge djurlivet lugn och för att skapa vilsamma platser på Svärdsö.

Vårdgärdsnäsets brukarsamverkan Under årens lopp har en rad större och mindre ingrepp gjorts som i avsevärd grad förstört naturområden och minskat tillgängligheten. Under senare år har sådan negativ inverkan ökat.

Wanngård Ally Älgövägen har breddats och denna delar reservatet i två delar. Nattetid gör de nya gatlyktorna vägen till en ljusramp. Detta kan inte vara bra för djurlivet på Svärdsö. Önskvärt om belysningen begränsas så att den inte är tänd sommartid och andra årstider är släckt mitt i natten. Detta för att ge djurlivet lugn och för att skapa vilsamma platser på Svärdsö.

Älgö Fastighetsägareförening Älgövägen, som är dragen genom reservatets allra högsta naturvärden, måste anpassas så att belysningen minimeras för att skydda/ minska störningar på djurlivet. Efterlyser bestämmelser i föreskrifterna om detta.

Kommentarer:

Älgövägen ingår inte i reservatet. Föreskrifter och skötselplan kan endast reglera mark inom reservat. Föreskrifterna kompletteras med fiskeförbud och med fågelskyddsområden så att ett bättre skydd för den biologiska mångfalden ges och så att syftet tydligare kan uppnås. Skötselplanen kompletteras med texter om åtgärder för att gynna fiskars livsmiljö och reproduktion. Beskrivningarna kompletteras med mer information från de marina inventeringar som utförts. Städning av reservatet kommer att ske vid iståndsättning och även löpande över tid.

Kommunikation och teknisk försörjning

Kommunstyrelsen Parkeringsarna som planeras inom stadsbyggnadsprojektet för Älgö planeras utföras med asfalt. Reservatsförslaget bör klargöra om parkeringar inom reservatet avses vara av grus eller med asfaltsbeläggning, även den som genom detaljplaneändring avses bli allmän. Det bör även klarläggas om NRN eller KS ska bekosta den samma. Grusparkering bedöms kosta 400 000 kr, asfaltsparkering 500 000 kr.

SLL Tillväxt- och regionplaneringsutskottet, För att säkerställa kollektivtrafikförsörjningen av Älgö är god framkomlighet för busstrafik viktig. Älgövägen som leder genom Svärdsö trafikeras av bussar och vägen omfattas inte av reservatet.

Landstinget förutsätter således att trafiken inte kommer att påverkas av reservatsbildningen.

Tekniska nämnden Service på och ersättning av befintliga tekniska anläggningar (tex återvinningsstation) får utföras efter godkännande av reservatsförvaltaren vilket är positivt.

Älgö Fastighetsägareförening I reservatsförslaget står att området har stor betydelse för närekreation men i förslaget nämns ingenting om tillgänglighet gällande att ta



sig till reservatet med kollektivtrafik. Ett beräkningsunderlag gällande behovet av turtäthet för bussar måste tillföras förslaget.

Kommentarer:

Parkerings inom reservatet planeras att utföras som grusade ytor och dessa kommer att bekostas av NRN vid iståndsättandet. Älgövägens framkomlighet kommer inte att påverkas av reservatsbildningen. Återvinningsanläggning var planerad på den grusade yta som efter samråd utgår ur reservatet pga framtida eventuellt behov av förskola. Ytan planeras att kunna användas för återvinningsstation fram till att en sådan eventuellt blir aktuell. Reservatet nås enkelt via Älgövägen vare sig man kommer till fots, per cykel, kollektivtrafik eller bil. Beräkningsunderlag för turtäthet för kollektivtrafik bör vid behov tas fram av SL och utförs inte i reservatsbildningsprocessen.

5 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Naturreservatsnämnden

§ 82

NRN 2013/37-265

Naturreservatet Svärdsö

Beslut

1. Naturreservatsnämnden förslår kommunfullmäktige att med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken förklara Svärdsö som naturreservat enligt föreskrifter, avgränsningar och skötselplan daterade i november 2014 med ändring under punkten C8 till *förankra farkost i de delar av reservatet som utgörs av Vårgärdssjön.*
2. Naturreservatsnämnden förslår kommunfullmäktige att med stöd av 7 kap. miljöbalken utse naturreservatsnämnden till reservatsförvaltare.
3. Naturreservatsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta en investeringsbudget om 4,5 mnkr för iståndsättande av naturreservatet Svärdsö under 24 månader efter beslut om inrättande av reservatet vunnit laga kraft.
4. Naturreservatsnämnden beslutar om omedelbar justering av ovanstående beslut.

Ärendet

Svärdsö är ett av de naturreservat som ska bildas enligt majoritetsprogrammet 2011-2014. Det är det första i Nacka som innehåller särskilt skydd för marina naturvärden. Efter samråd har gränsjusteringar gjorts främst vad avser plats för en eventuell framtida förskola som undantagits från naturreservatet.

Handlingar i ärendet

Park- och naturenhetens tjänsteskrivelse den 3 november 2014

Föreskrifter, avgränsningar och skötselplan för naturreservat Svärdsö, november 2014

Sammanställning av remissvar

Yrkanden

Peter Zethraeus (M) yrkade bifall till park- och naturenhetens förslag med den ändring att i föreskrifterna, under punkten C8, ändra till *förankra farkost i de delar av reservatet som utgörs av Vårgärdssjön.*

Beslutsgång

Naturreservatsnämnden beslutade i enlighet med Peter Zethraeus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 216

Dnr KFKS 2014/698-514

Motion kommunalt parkeringsbolag i Nacka

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut

Förslaget att bilda ett kommunalt parkeringsbolag förutsätter en ekonomisk omprioritering som kommunfullmäktige inte kan se stå i rimlig proportion till nyttan för kommunen. Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärende

Sidney Holm (MP) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 juni 2014 en motion med förslag om att kommunen skapar ett kommunalt parkeringsbolag. Det kommunala parkeringsbolaget skulle ta ett övergripande ansvar att lösa parkeringsproblematiken när Nacka bygger stad.

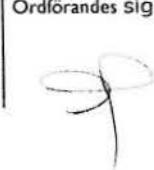
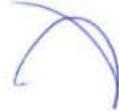
Kommunens trafikenhet har i uppdrag att bland annat jobba med trafikplanering och parkeringsfrågor. I enhetens uppdrag ingår dessutom att bevakar allmänna intressen som berör vägar och framkomlighet i samband med genomförande av nya detaljplaner och exploateringsavtal.

I ärendet föreslås att förslaget att bilda ett kommunalt parkeringsbolag avslås. Just nu pågår ett arbete inom kommunen kring den framtida parkeringssituationen. Att bilda ett kommunalt aktiebolag innan analysen är klar anser stadsledningskontoret inte är rimligt. Att bilda ett aktiebolag förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som inte kan se stå i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 oktober 2014 § 11

Controllerenhetens och sociala kvalitetshetens tjänsteskrivelse den 8 september 2014
Motion

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



27 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 oktober 2014 § 11

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut

Förslaget att bilda ett kommunalt parkeringsbolag förutsätter en ekonomisk omprioritering som kommunfullmäktige inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Motionen är därmed färdigbehandlad.

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), bifall till motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Idag planeras att bygga parkeringsplatser för mer än 16000 nya bilar i centrala Nacka till en kostnad av 3–8 miljarder kronor. Ingen kan med säkerhet säga hur framtidens bilbehov kommer att se ut, men det kommer inte att se ut som idag. Miljöpartiet anser att kommunen via ett kommunalt parkeringsbolag bättre skulle kunna ta kontrollen och skapa en mer flexibel och framtidsanpassad lösning på parkeringsproblematiken.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Teknikutveckling, miljömedvetna invånare och förändrade resmönster innebär också förändrade behov för hur parkeringsbehovet är i kommunen. Vi Socialdemokrater tror att vi på sikt kommer att se dyka upp som bättre motsvarar behovet hos kommunens invånare.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



27 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Även om vi inte kan ställa oss bakom själva formuleringen i motionen är vi mycket positiva till andemeningen i motionen."

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Isbana på Ältasjön

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader för isbana och genom att träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla

Kultur- och fritidsenheten har gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader och träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

Kultur- och fritidsenheten utredning och bedömning

Kultur- och fritidsenheten anser att det finns anledning att undersöka ärendet vidare och har tillsammans med park- och naturenheten bokat in ett möte med föreningen Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna som bedriver kitewing- och isbräde verksamhet. Ett möte där enheterna diskuterar och för dialog kring möjligheterna att bedriva föreningens verksamhet beroende på väder och underlag samt eventuellt ytterligare förutsättningar är inplanerat under hösten.



Förslagens ekonomiska konsekvenser

Park- och naturenheten har varit i kontakt med upphandlad entreprenad, som ansvarar för övriga isplogningar på Nackas sjöar vintertid, för att få fram ett ungefärligt pris på att ploga en bana på 150 gånger 100 meter.

Entreprenörens beräkningar av kostnaden är 42 000 kronor och bygger på underlaget att ploga ytan under 10 gånger per tillfälle.

Beslut i fritidsnämnden

Beslut 25 september 2014, § 126, Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

Bilaga

1. Beslut fritidsnämnden 25 september 2014, § 126
2. Motion, isbana på Ältasjön

Malin Westerback
Direktör arbete och fritid

Kommunstyrelsen

Motion kommunalt parkeringsbolag i Nacka

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut

Förslaget att bilda ett kommunalt parkeringsbolag förutsätter en ekonomisk omprioritering som kommunfullmäktige inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen. Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Sidney Holm (MP) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 juni 2014 en motion med förslag om att kommunen skapar ett kommunalt parkeringsbolag. Det kommunala parkeringsbolaget skulle ta ett övergripande ansvar att lösa parkeringsproblematiken när Nacka bygger stad.

Kommunens trafikenhet har i uppdrag att bland annat jobba med trafikplanering och parkeringsfrågor. I enhetens uppdrag ingår dessutom att bevaka allmänna intressen som berör vägar och framkomlighet i samband med genomförande av nya detaljplaner och exploateringsavtal.

Stadsledningskontoret föreslår att förslaget att bilda ett kommunalt parkeringsbolag avslås. Just nu pågår ett arbete inom kommunen kring den framtida parkeringssituationen. Att bilda ett kommunalt aktiebolag innan analysen är klar anser stadsledningskontoret inte är rimligt. Att bilda ett aktiebolag förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.



Förslagen i motionen

Motionären föreslår att Nacka kommun startar ett kommunalt parkeringsbolag med ett övergripande ansvar att lösa parkeringsproblematiken i Nacka.

Motionären menar att det är bättre om kommunen med ekonomiskt bidrag från byggherrar planerar var och hur många parkeringsplatser som ska byggas, istället för att tvinga byggherrar att bygga parkeringsplatser utan samordning med andra byggherrar.

Motionären menar vidare att ett kommunalt parkeringsbolag skulle ta ett övergripande ansvar för parkeringsbehovet i Nacka, bland annat övervakning och administration av parkeringsavgifter för gatuparkering i centrala Nacka.

Enhetens utredning och bedömning

Nacka kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i 11 juni 2012, §139. I översiktsplanen skapas spelregler för kommunens aktörer och medborgare. Översiktsplanen genomsyras av kommunens vision om öppenhet och mångfald.

Kommunstyrelsen fastslog den 13 maj 2013, §116, en parkeringspolicy. Parkeringspolicyn, som är en del av kommunens parkeringsstrategi, är ett grundläggande dokument om bil- och cykelparkering som ska vägleda och ligga till grund för beslut inom området. Parkeringspolicyn säger bland annat att parkeringsplatser kan lösas inom kvarter eller i form av samutnyttjande av platser, vilket leder till effektivare markanvändning.

Kommunens trafikenhet har i uppdrag att bland annat jobba med trafikplanering och parkeringsfrågor. I enhetens uppdrag ingår dessutom att bevaka allmänna intressen som berör vägar och framkomlighet i samband med genomförande av nya detaljplaner och exploateringsavtal.

I dagsläget pågår en studie översikt av den framtida parkeringssituationen i Nacka. Stadsledningskontorets bedömning är att den studien ska bli färdig innan eventuella åtgärder genomförs.

Förslaget om ett kommunalt parkeringsbolag förutsätter en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen i dagsläget. Förslaget bör därför avslås.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Att införa ett kommunalt parkeringsbolag skulle costa ett par miljoner kronor, både i årlig administrations- och driftskostnad samt i investering.



Konsekvenser för barn

Utformningen av staden är en av många faktorer som påverkar barns möjlighet till en god uppväxt. Trafik och buller gör det svårare för barn att röra sig och att leka fritt utomhus. Samtidigt väljer fler och fler föräldrar att bo i städer med sina barn. Trygga och säkra miljöer är självfallet viktigt för alla medborgare och besökare, stora som små.

Ur ett barnperspektiv finns ingenting som per automatik blir bättre av ett kommunalt parkeringsbolag. Det som behöver lösas kring parkeringssituationen i staden kan lösas inom ramen för kommunens befintliga organisation och uppdrag.

Bilaga

Motion Kommunalt parkeringsbolag i Nacka av Sidney Holm (MP)
Kommunalt parkeringsbolag i Nacka, protokollsutdrag från KSAU

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Samordnings- och utvecklingsenheten

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten

miljöpartiet de gröna



Kommunalt parkeringsbolag

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2014-06-16

Miljöpartiet de gröna

Vi behöver ta kontroll över parkeringssituationen här i Nacka

Miljöpartiet vill skrota den s.k. p-normen som både fördyrar bostadsbyggandet och motverkar en hållbar förtätning av centrala Nacka. Istället för att tvinga byggherrarna att bygga parkeringsplatser inom egen fastighet utan samordning sinsemellan, vill vi ta kontroll över parkeringssituationen och starta ett kommunalt parkeringsbolag med ett övergripande ansvar att lösa parkeringsproblematiken när nacka bygger stad.

Det är bättre att kommunen med ett ekonomiskt bidrag från byggherrar själv planerar var och hur många parkeringsplatser som ska byggas. Det blir också lättare att i framtiden bygga om ett parkeringshus som kanske inte behövs till något annat, än en parkering byggd i källarvåningen under ett vanligt flerfamiljshus.

Någon reell möjlighet att bygga om eller anpassa Nackas centrala delar till ökade trafikmängder samtidigt som de ska förtätsas finns inte, om miljökraven samtidigt skall prioriteras. Parkeringsmöjligheterna och därmed biltrafiken måste därför begränsas.

Alla partier i Nacka är överens om att införa parkeringsavgifter för gatuparkering i de centrala delarna av Nacka, någonting som skulle kunna övervakas och administreras av ett kommunalt parkeringsbolag. Parkeringsavgifter kan effektivt användas för att styra trafiken till parkeringshus, minska störningar från biltrafiken och uppmuntra till resande med kollektiva färdmedel. Det underlättar också för näringsidkare och andra med särskilda behov som verkligen behöver använda sin bil. Detta förutsätter dock att ”någon” tar ett övergripande ansvar för parkeringsbehovet i Nacka.

Miljöpartiet yrkar på att:

- kommunen startar ett kommunalt parkeringsbolag med ett övergripande ansvar att lösa parkeringsproblematiken i Nacka.

.....
Sidney Holm (mp)



2014-09-25

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Fritidsnämnden

§ 126

FRN 2014/142

FRN 2014/133

KFKS 2014/700

Isbana på Ältasjön

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

Beslut

1. Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

Ärendet

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

Fritidsnämnden anser att det finns anledning att utreda ärendet vidare. Kultur- och fritidseenheten har tillsammans med park- och naturenheten bokat in ett möte med föreningen Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna som bedriver kitewing- och isbrädeverksamhet. Ett möte där enheterna planerar för diskussion och dialog kring möjligheterna att bedriva föreningens verksamhet beroende på väder och underlag samt eventuellt ytterligare förutsättningar.

Entreprenörens beräkning är kostnaden är 42 000 kronor och bygger på underlaget att ploga ytan under 10 gånger per tillfälle.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2014-09-08

Bilaga 1 Protokoll KSAU, motion isbana Ältasjön

Bilaga 2 Mejlväxling angående fråga plogning.

Bilaga 3 Motion, isbana på Ältasjön.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

miljöpartiet de gröna



Plogad bana på Ältasjön för Kitewing och Isbräda

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2014-06-16

Miljöpartiet de gröna

Nya sporter på frammarsch

Isbräda och kitewing är två unga sporter på stark frammarsch här i Sverige. En isbräda är en farkost bestående av en bräda med medar som drivs av en vanlig vindsurfingrigg. Många bräder är försedda med s.k. truckar, motsvarande de på skateboards, varvid man svänger genom att belasta brädans kant. Kitewing är ett vingformat segel som driver fram en skridskoåkare. De gamla isjakterna är något helt annat än såväl isbräda som kitewing och kräver mycket större åkytor.

Hur kan en bana se ut?

För båda sporterna gäller att ju större åkytor desto roligare är det men om man utgår från ett minimum så kan en storlek motsvarande en bandyplan räcka för att kunna utöva sporterna.



Kitewing har SM status sedan 2007

Inom rimlighetens gräns är det utlitmata en plogad rektangel om ca 150 x 100 meter. En mindre yta skulle varken vara särskilt lockande för vana åkare eller vara tjälig för att låta ungdomar och vuxna prova på sporterna. 150 x 100 meter räcker också för att genomföra s.k. short track tävlingar, en slags slalom med 5 – 7 rundningsmärken.

Varför plogad bana?

Såväl inom kitewing som inom isbräda har saknats möjligheter till att på allvar bredda sporten, trots att det finns intresse bland ungdomar att prova på. Ett tungt vägande skäl har varit svårighet att under säkra former på förhand planera och arrangera prova-på-tillfällen. Det är nämligen så att båda sporterna kräver säker och snöfri is.



Isbräder är ofta rena hemmabyggen

En isbräda kan köra fast redan i dryga fem cm snö och därmed kan man inte på förhand utlysa fasta tider för prova-på-tillfällen om inte isen plogas vid behov.

miljöpartiet de gröna



Varför just Ältasjön?

Ältasjön är en lämplig sjö för en plogad bana. Vana kitewing- och isbrädeåkare har genom åren, särskilt på försäsongen, funnit Ältasjön lämplig. Ältasjön är inte så stor men fryser tidigt. Där kan åkarna också lätt komma i kontakt med allmänheten som åker skridskor på sjön. Sporterna väcker alltid uppmärksamhet och intresse, därigenom finns stora möjligheter att bredda sporten.

Miljöpartiet yrkar på att:

1. Det under vintersäsongen 2015 plogas en 150 x 100 meter isbana på Ältasjön.
2. Kontakt tas med Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna om hur man på bästa sätt skulle kunna bedriva ovan nämnda idrottsverksamheter på Ältasjöns isbana.

.....
Sidney Holm (mp)