



KALLELSE

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 20 juni 2016
Tid	Kl. 18.00
Plats	Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande	Lars Stenholm
Sekreterare	Sylvia Ryal

Kl. 17.30 Fullmäktigecafé

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av interpellationer.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justeringsman	
4.	Eventuella enkla frågor	
	Interpellationer	
5.	Gode män i Nacka <i>Interpellation den 23 maj 2016 av Eric Myrin (SD)</i>	
6.	Ekosystemtjänster <i>Interpellation den 23 maj 2016 av Roger Bydler (MP)</i>	
7.	Användarinformation på kommunens hemsida <i>Interpellation den 23 maj 2016 av Louise Ollivier (MP)</i>	
8.	Näringslivsstrategi <i>Interpellation den 23 maj 2016 av Louise Ollivier och Roger Bydler (MP)</i>	
9.	Finansiering, ägande och upplåtelseformer för simhallar <i>Interpellation den 23 maj 2016 av Martin Hellströmer, Ella Tegsten och Khashayar Farmanbar (S)</i>	
10.	Upprop	



Nr	Ärende	Noteringar
	Valärenden	
11.	Val av ersättare (MP) i valnämnden för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt KF 23/5-16	
12.	Val av ersättare (MP) för VA- och avfallsbolag för tiden från bolagsstämmman 2016 t.o.m ordinarie bolagsstämma 2017 Bordlagt KF 18/4 och 23/5-16	
	Beslutsärenden	
13.	Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo	
14.	Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, Område C i Boo	
15.	Aktualitetsprövning av Nacka kommunens översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”	
16.	Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden	
17.	Ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl.	
18.	Investeringsbeslut- och sammanställning tertial 1 2016 kommunen totalt	
19.	Tertialbokslut 1 för 2016 för Nacka kommun	
20.	Omreglering av tomträtsavgåld för fastigheten Erstavik 26:604, industri i Fisksätra	
21.	Omreglering av tomträtsavgåld för fastigheten Erstavik 26:435, industri i Fisksätra	
22.	Omreglering av tomträtsavgåld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo	
23.	Omreglering av tomträtsavgåld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo	
24.	Sammanträdesdagar 2017	
25.	Tillägg i reglemente för förtroendevalda om arvoden i vissa fall och uppdrag som gruppiledare/deltidsengagerad förtroendevald	



Nr	Ärende	Noteringar
26.	Nytt reglemente för mål- och resultatstyrning	
27.	Strategi mot våldsbejakande extremism	
28.	Kommunal bostadsförmedling i Nacka <i>Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson, m.fl (V)</i>	
29.	Utredande av förutsättningar för båtpendling <i>Motion den 1 februari 2016 av Christina Ståldal m.fl (NL)</i>	
30.	Tågstation vid Finntorp <i>Motion den 14 mars 2016 av Erik Sranfeldt m.fl.(S)</i>	
31.	Grön placeringspolicy för medel avsatta för pensionsförfliktelser <i>Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)</i>	
32.	Hållbara investeringar via gröna obligationer <i>Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)</i>	
33.	Nära och tillgängliga återvinningsstationer <i>Motion den 14 mars 2016 av Rolf Wasteson m.fl (V)</i>	
34.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
35.	Anmälningar från revisorerna	
36.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	

BEGRÄNSNING AV GODMANSKAPET

Interpellation till överförmyndarnämndens ordförande

I samband med de senaste årens kraftiga migrationsström har man kunnat läsa om allt fler som utnyttjar situationen för att själva kunna dra ekonomiska fördelar. I media finns ett flertal rapporter om gode män med uppemot 29 klienter och som på detta tjänar omkring 60 000 kr i månaden, samtidigt som arbetstiden enligt deras egna uppgifter uppges till endast ett par timmar i veckan. Att det är möjligt att på detta sätt utnyttja systemen kan knappast ha varit tanken samtidigt som möjligheten att göra ett bra arbete i en sådan situation är obefintlig.

Mina frågor är därför:

- Är det Nacka kommunens uppfattning att godmanskapet inte ska utgöra någons huvudsakliga försörjning?
- Har Nacka kommun någon begränsning för hur många uppdrag en god man kan ha?
- Gör Nacka kommun någon kontroll på att den som ansöker om att bli god man inte är eller blir god man samtidigt i någon annan kommun?

Eric Myrin

9 maj 2016



*Interpellation till Cathrin Bergenstråle
Nacka Kommunfullmäktige, 2016-05-23
Roger Bydler
Miljöpartiet de gröna*

Ekosystemtjänster i Nacka stad

Nacka kommun har börjat ta fram en grönystefaktor för Nacka stad som ska säkerställa ett stabilt ekosystem med gott om grönska och naturmark som tar hand om dagvatten samt en vacker och trivsam utedmiljö. Denna ska bli ett verktyg för kommunen och bygg Herrarna, framförallt i nybyggda områden. Detta står att läsa på Nacka kommunens hemsida där också rapporten **"Visualisera och värdera ekosystemtjänster i kommunal samhällsplanering – Ekotjänster i Nacka"** finns. Eftersom urbaniseringen sätter ett ökat tryck på naturmiljön behöver vi synliggöra och inkludera naturenrens nytton i samhällsplaneringen, konstateras det i rapportens inledning. Mark är hårdvara när områden ska byggas ut och om vi inte har en plan för grönområden så riskerar allt att bebyggas.

Rapporten är välskriven och utgör ett bra underlag i arbetet med att skapa stad. Där framgår att ekosystemtjänster ska bidra till att upprätthålla och nå ökad livskvalitet och hållbarhet och hur viktigt det är att grönytor som planeras eller skapas förmår att leverera ekosystemtjänster. Det är två typer av ekosystemtjänster som är särskilt viktiga visar rapporten. En av dessa är de s.k. kulturella ekosystemtjänsterna, d.v.s. tillgången till rekreation/friluftsliv, pedagogisk, estetik/inspiration, kulturarv och biologisk mångfald. För det pilotområde som studerats i rapporten (Ryssviken-Nacka strand-Jarlberg) visade det sig att de kulturella ekosystemtjänsterna skulle minska med 11 % mellan år 2014 och 2030 till följd av bebyggelse och exploatering i området.

Frågan är nu vad som konkret händer och hur denna rapport och dess slutsatser implementeras i stadsbyggnadsprocessen när Nacka blir stad. Risken är stor att Nacka utvecklas till att bli en traditionell stad trots att det finns både potential och underlag att göra Nacka till en modern och hållbar stad.

Mot bakgrund av detta undrar Miljöpartiet:

- På vilket sätt har rapporten om ekosystemtjänster i Nacka gjort avtryck i stadsbyggnadsprocessen och hur används dess arbetsmetod i beslutsfattandet när nya områden planeras och bebyggs?

Roger Bydler, MP



*Interpellation till Mats Gerdau
Nacka Kommunfullmäktige, 2016-05-23
Louise Ollivier
Miljöpartiet de gröna*

Kakor på Nackas hemsida?

Nackas hemsida står inför nylansering. Enligt information på nuvarande nacka.se så används cookies (kakor) men funktion saknas för aktivt samtycke från användarens sida och särskild information om att de används finns inte. Förutom nacka.se finns även medborgarvalssidan nacka24.se dit Nackas invånare är hänvisade för att göra exempelvis förskole- och skolval. På den testversion av nya nacka.se som i dagsläget ligger ute står ingen vidare information om användningen av kakor. Detta trots att det enligt lagen om elektronisk kommunikation¹ är så att alla som besöker en webbplats med kakor ska få information² om att dessa finns på webbplatsen och vad de används till. Besökare ska också lämna sitt samtycke till att kakor används och detta samtycke ska vara individuellt, frivilligt och särskilt. Detta gäller såväl nuvarande som nya nacka.se.

Det har framkommit att flera svenska myndigheter har bristfällig kontroll av vilka kakor som finns och vad de används till³. Miljöpartiet undrar om Nacka kommun är en i raden av dessa.

Med anledning av den bristande informationen vad gäller användningen av kakor på Nackas hemsida undrar Miljöpartiet:

- Vilka kakor finns på Nacka kommuns hemsidor?
- Vad är syftet med dessa kakor?
- Finns det tredjeparts kakor bland dessa och varifrån kommer de?
- Lagras och vidarebefordras personlig användarinformation (även hos internetleverantören) som spårningsföretag kan utnyttja ex i kommersiellt syfte?

Louise Ollivier, MP

¹ Som trädde i kraft den 1 juli 2011

² Den information som besökare på en hemsida ska få om användningen av kakor bör innehålla uppgifter om vad de olika kakorna heter, till vilket domännamn de hör, vilka data som lagras i kakorna och hur länge de sparar i besökarens webbläsare. Det bör också tydligt framgå vilket syfte kakorna fyller webbplatsen liksom om informationen kommer från eller lämnas ut till tredje part. Se Post- och Telestyrelsens hemsida för vidare information.

³ <http://www.dn.se/ekonomi/teknik/svenska-myndigheter-lamnar-ut-dina-surfvanor/>

miljöpartiet de gröna NACKA



*Interpellation till Mats Gerdau
Nacka Kommunfullmäktige 2016-05-23
Louise Ollivier och Roger Bydler
Miljöpartiet de gröna*

Näringslivsstrategi i Nacka stad?

Det byggs och Nacka växer. Vi ska bli stad. I en stad bor och arbetar människor och en blandad stadsbild med inslag av både arbetsplatser och hem är att föredra för att få en levande stad.

När Nacka växer har vi potential att locka till oss fler företag i alla dess former: stora, medelstora och små. Är vi tillräckligt attraktiva kan vi få hit statliga verk eller myndigheter, kanske till och med en högskola. Vi ligger så fysiskt nära huvudstaden att vi definitivt borde kunna vara en het kandidat när nya arbetsgivare tillkommer eller befintliga beslutar sig för att byta hemvist.

När Nacka bygger måste vi se till att stadsplaneringen sker även med företagen i åtanke: var kan företag gynnas bäst av att fysiskt ligga? Det gäller att tänka både infrastruktur- och stadsbildsmässigt. Vi måste också se till att ha en övergripande strategi för att attrahera företag av olika storlek.

Vi saknar en sammanhållande och övergripande bild över hur Nacka arbetar för fler företag i den kommande staden och i vår kommun.

Mot bakgrund av detta undrar vi:

- Finns det en övergripande näringlivsstrategi för att attrahera företag till Nacka både ur ett stadsbyggnads- och företagsperspektiv och hur ser denna strategi ut?

Louise Ollivier, MP

Roger Bydler, MP



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Finansiering och upplåtelsesätt Simhallar

Interpellation till fritidsnämndens ordförande

Nacka kommun står inför stora investeringar bland annat inom fritidsutbudet de närmaste åren. Detta beror dels på en för låg kapacitet idag men även att Nacka kommun kommer förtätas under kommande år.

Det har sedan tidigare beslutats om att bygga två nya simhallar i Boo samt Saltsjöbaden. Att bygga en simhall är en stor investering som förhoppningsvis med rätt underhåll kommer hålla en lång tid framöver. Det finns olika sätt att finansiera byggandet av simhallar på men i Nacka lutar det åt att de två tilltänkta simhallarna byggs med hjälp av privata aktörer genom tomträtsavtal. Nacka kommun kommer sedan att garantera att man hyr tillbaka simhallarna av den privata aktören.

Vi Socialdemokrater har inget emot att samarbeta med privata aktörer om det är mest fördelaktigt och görs på de villkor som är bäst för kommunen. Vi har tidigare sett exempel på kritik från revisorerna att det saknades en långsiktig ekonomiskanalys vid försäljningen av kommunens fastigheter till företaget Rikshem. Som det verkar för tillfället kommer även denna jätteaffär gällande simhallarna att tas utan en ekonomiskanalys som väger fördelar mot nackdelar i hur vi ska bygga och äga våra framtida simhallar.

Därför frågar jag fritidsnämndens ordförande:

- Anser du att tillräckliga ekonomiska analyser har utförts gällande finansierings- och ägandeformer för Simhallarna i Saltsjöbaden och Boo?
- Har olika finansierings- och ägandeformer utvärderats långsiktigt?
- Har olika upplåtelseformer utvärderats långsiktigt?

Nacka den 19 maj 2016

Martin Hellströmer (S) Ella Tegsten (S) Khashayar Farmanbar (S)

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 179

Dnr KFKS 2015/705-214

Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta föreslagen detaljplan.

Ärendet

Den föreslagna detaljplanen ger möjligheter att bygga ca 16000 kvadratmeter bruttoarea för hotell/konferens/utställningsverksamhet sydöst om den anläggning som är känd som Yasuragi. Den nya byggnaden är tänkt att innehålla en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om och främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Planförslaget omfattar också ett parkeringsdäck på den befintliga parkeringen. Detaljplanen medför inte att det ska utföras några nya allmänna anläggningar och planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog och tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 9 maj 2016

Miljö- och stadsbygnadsnämnden den 20 april 2016 § 82

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Miljöredovisning

Utlåtande

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/norgehuset/Sidor/default.aspx

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 78

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta föreslagen detaljplan.

Beslut i miljö- och stadsbygnadsnämnden den 20 april 2016 § 82

Miljö- och stadsbygnadsnämnden tillstyrkte planförslaget med tillägget att kriterier för skyddsföreskrifterna för träden ska förtydligas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslog att kommunfullmäktige antar planförslaget med ett tillägg om tydligare kriterier för skyddsföreskrifterna för träden.

Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade, med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M) bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Hans Peters (C) yrkade att ärendet skulle återremitteras med uppdrag om att omarbeta byggnadens gavel som vetter ut mot Saltsjön så att den sticker ut mindre och anpassas bättre till omgivningen.

Christina Ståldal (NL) meddelade att hon inte deltar i beslutet.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen avslog Hans Peters återremissyrkande.

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.

Reservationer

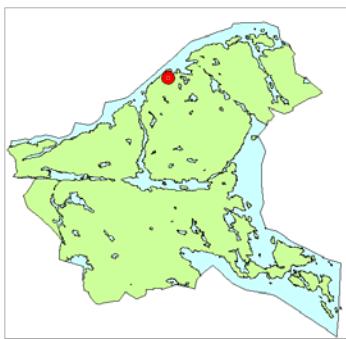
Hans Peters (C) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Centerpartiet ser positivt på tillkomsten av Norges hus och vi tror att det kan tillföra Nacka många positiva saker, inte minst kulturellt och ekonomiskt. Men det är också viktigt att byggnaden i detta relativt känsliga läge anpassas bättre till omgivningen av seende den gavel som vetter ut mot Saltsjön.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta föreslagen detaljplan.

Sammanfattning

Den föreslagna detaljplanen ger möjligheter att bygga ca 16000 kvadratmeter bruttoarea för hotell/konferens/utställningsverksamhet sydöst om den anläggning som är känd som Yasuragi. Den nya byggnaden är tänkt att innehålla en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om och främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Planförslaget omfattar också ett parkeringsdäck på den befintliga parkeringen. Detaljplanen medför inte att det ska utföras några nya allmänna anläggningar och planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog och tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar



miljö- och stadsbyggnadsnämndens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga synpunkterna från sakägare, näroboende och miljöorganisationer rör skuggning, naturpåverkan, storlek på parkeringsdäck och hotell/konferens/utställningsbyggnad, trafik, riksintresse och dagvatten.
Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att tillstyrka planförslaget den 20 april 2016, §82, med tillägget att kriterier för skyddsbestämmelser avseende natur ska förtydligas.

Detaljplanekartan har kompletterats med ”n¹ Värdefull natur *vars karaktär ska behållas*”
Planbeskrivningen har även kompletterats på sidan 8 under ”Mark och växtlighet ” kring vad som är bevarandevärda kvaliteer.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Projektet inbegriper inte allmänna anläggningar.

Handlingar i ärendet

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Miljöredovisning

Utlåtande

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/norgehuset/Sidor/default.aspx

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Eriksson
Planarkitekt



Översikt Norges hus, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag		MSN	§ 292, 2014-11-12
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut, 2015-09-28
✓	Detaljplan, övergång till normalt planförfarande		KSSU	§ 3, 2016-01-19
✓	Detaljplan, granskning		MSN	§ 38, 2016-02-17
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	§ 82, 2016-04-20
✓	Detaljplan, antagande		KF	

20 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 82

KFKS 2015/705-214

Normalt planförfarande

Detaljplan för del av Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med tillägget att kriterier för skyddsföreskrifterna för träden ska förtydligas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget med ett tillägg om tydligare kriterier för skyddsföreskrifterna för träden.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga synpunkterna rör skuggning, naturpåverkan, storlek på parkeringsdäck och hotell/konferens/utställningsbyggnad, trafik, riksintresse och dagvatten.

Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av förslaget.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-13

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Miljöredovisning

Utlåtande

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhles (M) yrkade bifall till förslaget till beslut med tillägget att kriterier för skyddsföreskrifterna för träden i planförslaget ska förtydligas.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles (M) tilläggsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



UTLÄTANDE

2016-04-13

Reviderad 2016-05-13

(Dnr MSN 2014/119-214)

Dnr KFKS 2015/705-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Detaljplan för del av Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Samråd pågick mellan den 21 september 2015 och 2 november 2015. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3, att låta detaljplanearbetet övergå till normalt planförfarande. En samrådsredogörelse upprättades den 10 februari 2016. Granskning pågick mellan 11 mars 2016 och 5 april 2016.

Ändringar

Inga ändringar har gjorts.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget



- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka Miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 fastighetsägare inom områdets (sakägare) samt 3 stycken ägare utanför området.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Boo Miljö- och Naturvänner samt Naturskyddsföreningen** anser i huvudsak att handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om befintlig vegetation och hur den ska skyddas med naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning. Marklov för trädfällning bör krävas vid stamdiameter 0,15 m mätt 1 m ovan mark. Detaljplanen bör kompletteras med en definition av vad värdefull natur är. Byggnaden kommer bli mycket dominerande i området och utgör en stor exploatering samt innebär kraftig skuggning av intilliggande villafastigheter. Den biologiska mångfalden kan ökas genom gröna tak.

Planenhetens kommentar. En naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning har inte bedömts behövas. Planenheten har inte bedömt att angiven stamdiameter vid krav på marklov ska ändras utöver den justering som gjordes efter samrådet. Avsikten från exploatören är att anlägga tak med växtlighet bland annat för att minska storleken på fördräjningsmagasin. Viss skuggning av i huvudsak närmast intilliggande fastighet kommer inträffa avseende kvällssol under maj-juli. Solstudierna tar inte i beaktande befintlig växtlighet vilket även ger skuggeffekter.

2. **Nacka Miljövårdsråd** anser i huvudsak att planförslaget borde avstyrkas i dess nuvarande form, byggnaden är bland annat för stor. Förslaget är ej förenligt med översiksplanen. Frågan om riksintresset är ej utrett med bland annat missvisande perspektivbilder Synpunkter under samråd har ej bemötts eller tillgodosetts. Målorråden för hållbart byggande har inte valts. Kommunens informationsmissar gör att krav enligt plan- och bygglagen och förvaltningslagen inte uppfylls. Dagvattenfrågan behöver fortsatt utredning. Naturvärden påverkas negativt. Trafikutredningen behöver förtydligas. Luftföroreningar kommer öka. Angöringsvägen samt parkeringsdäcket behöver detaljstuderas. Parkeringsdäcket får en mycket lång fasad. Skuggning av intilliggande fastigheter har inte studerats.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att förslaget överensstämmer med översiksplanens intentioner. Vidare gör kommunen liksom länsstyrelsen bedömningen att projektet inte innebär påtaglig skada för riksintresset. Initialt fanns tyvärr inte samrådshandlingarna att tillgå på hemsidan och utskick till biblioteket i Orminge fanns inte uppsatt, detta rättades till så snart kommunen gjorts uppmärksam av bland annat Nacka Miljövårdsråd. Efter att det gjorts återstod fortsarande tre veckors granskningstid. Målorråden för hållbart byggande väljs vid så kallade stadsbyggnadsprojekt, vilket detta inte är definierat som. Ökade trafikmängder kommer innebära mer luftföroreningar och mer buller dock finns inte risk för att miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas inte heller bedöms bullervärdena ligga över



riktvärdet på 55 dB(A). Avseende dagvatten utgick den första rapporten ifrån att all nederbörd som ska fördjöjas inom fastighetens gränser beräknas med kriteriet att planområdets utflöde ska spegla en avrinning från en typisk naturmark. Detta krav överensstämmer dock inte med kommunens dagvattenpolicy där det anges att flödena inte ska öka efter en exploatering. Kommunen bedömer att flödena inte kommer att öka efter ett genomförande av planen.

Nuvarande parkering rymmer ca 158 platser. Med den påbyggnad som görs kommer antalet platser vara tillräckligt för tillkommande byggnad. Utformningen av fasaden behöver göras med hänsyn just till dess storlek och längd. Avsikten har varit att göra detta tydligt för exploateren. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom området (sakägare)

3. **Ägaren till fastigheten Hasseludden 1:71** motsätter sig en byggnation. Fastigheten kommer delvis skuggas vilket negativt påverkar kvällssolen. Oro finns även för konsekvenser på det egna huset vid sprängningsarbeten. Vidare finns frågor kring avledning av dagvatten ochökande trafikmängder. Det är mer lämpligt att bygga nedanför Yasurai.

Planenhetens kommentar. Sprängningsarbeten regleras i kontrollplan vid bygglohanteringen och kräver polistillstånd. Där så krävs görs besiktning och mätning för intilliggande fastigheter. Avseende dagvatten och trafik se kommentar under punkt 2. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.

4. **Ägarna till Hasseludden 1:81 (ej sakägare) och 1:72** har inkommit med yttrande där de tar upp flertalet brister i planbeskrivningen som påverkar helhetsbedömningen, bland annat avseende ökad trafikmängd, betydande miljöpåverkan, dagvattenpåverkan, stort allmänintresse samt riksintressen. Vidare hänvisas till kommunens egna styrdokument som översiktsplanen (antagen 2012), kustmiljö- och grönstrukturprogrammet. Utöver det föreslagna Norges hus planeras i närområdet för ett 50-tal villor samt ett vårdboende om ca 8700 kvm.

Planenhetens kommentar. Avseende trafikmängd se kommentar under punkt 2. Avseende villabebyggelsen som nämns är detta inte aktuellt i nuläget då inget aktivt planarbete pågår. Däremot är det riktigt att ett positivt planbesked lämnats för ett vårdboende på Hamndalsvägen. Planenheten har bedömt att det inte påverkar planförslaget för Norges hus. Planförslaget har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen har efter samrådet valt att övergå till normalt planförfarande med hänsyn till bland annat allmänintresset och riksintresset.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför området (ej sakägare)

5. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:16 och 1:19** anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras samt att planerna strider mot riksintresset. Parkeringshuset innebär ett stort miljöingrepp och blir mycket dominerande och storskaligt med ca 5280 kvm byggnadsarea. Sakägarkretsen bör utökas.



Planenhetens kommentar. Avseende miljökonsekvensbeskrivning görs en sådan endast då planen bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan (se kommentar under punkt 4). Avseende riksintresset se kommentar under punkt 2. Garaget planeras att ha ca 3900 kvm byggnadsarea. Planenheten har bedömt att ett parkeringsdäck i två plan på en redan ianspråktagen yta är att föredra framför en utökad markparkering. Kommunen bedömer inte att ovanstående fastighetsägare är sakräggare.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt



Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad februari 2016
Justerad maj 2016

Dnr KFKS 2015/705-214

Detaljplan för del av Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo



Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig anläggning. Därutöver möjliggörs byggnation av parkeringsdäck på nuvarande parkering samt en byggrått för ett befintligt sophus.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (Sweco 2016-02-02)
- Trafikutredning (Tyréns 2016-01-18)
- Miljöredovisning

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 2
3. Planförslaget	s. 5
4. Konsekvenser av planen	s. 10
5. Så genomförs planen	s. 13



I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB ansökt om planändring för hotell/konferens/utställningsverksamhet med en bruttoarea om cirka 16000 kvadratmeter intill Hasseludden Yasuragi (spa-, hotell- och konferensanläggning). Hotelldelen beräknas till cirka 250 rum och blir fyra våningar ovan mark samt en suterrängvåning. Befintlig parkering kommer bli möjlig att bygga på med ett parkeringsdäck i en våning med en byggnadsarea om cirka 3800 kvm. Byggnaden kommer placeras delvis i slänten öster om Yasuragi.

Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog samt är bebyggd med tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder. Detaljplanen inbegriper även en tillfartsväg. Ett sophus vid västra delen av Yasuragi har haft ett tidsbegränsat bygglov som inte kan förflytta eftersom byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas enligt Stadsplan 233. Detta ändras till att tillåta sophusbyggnaden.

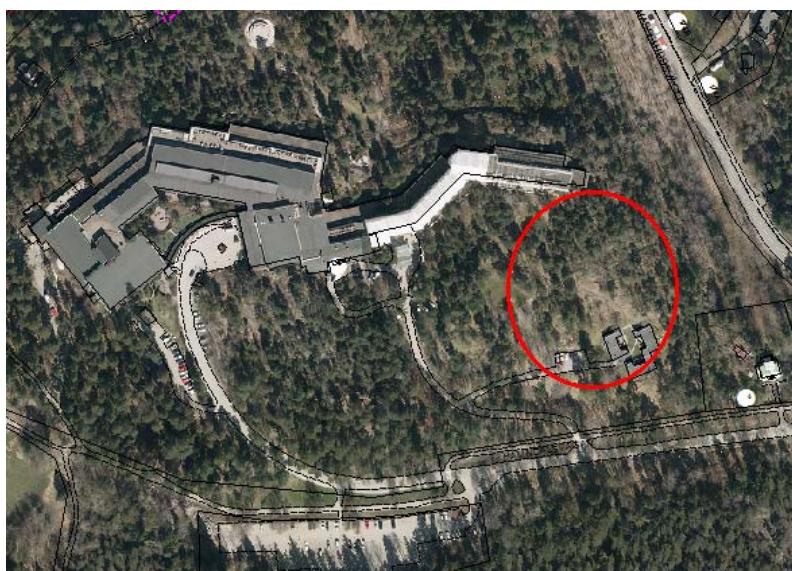
2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Området ligger i norra Boo och omfattar ca 15000 kvm samt parkeringsyta om ca 3800 kvm. Marken ägs av Hasseludden FAB.

Tidigare beslut

Ett positivt planbesked gavs den 12 juni 2014, § 179. Där bedömdes ärendet drivas med normalt planförfarande. Enligt beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 292, fick planenheten i uppdrag att starta planarbetet och pröva enkelt planförfarande, men med utökad samrådskrets. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3, att låta detaljplanearbetet övergå till normalt planförfarande.



Flygfoto över Hasseludden
Yasuragi samt inringad plats för
Norges Hus. I södra delen av
bilden ligger befintlig parkering
som är tänkt att kompletteras
med parkeringsdäck.



Översiktlig planering

Enligt överskiksplanen är markanvändningen ”gles blandad bebyggelse”. Området har upplevelsevärden av kommunalt intresse enligt kommunens grönprogram.

Detaljplaner

Området utgör en del av detaljplan (Stadsplan 233) som vann laga kraft den 21 juli 1972, och omfattar fastigheten där Hasseludden Yasuragi ligger. Det är betecknat med ”C”, område för samlings- och föreningslokaler. Större delen av området är i gällande plan punktprickat, det vill säga ej avsett att bebyggas.



Intressen enligt 3,4 och 7 kap Miljöbalken

Området omfattas av riksintresse för farled och kulturmiljö där denna del beskrivs som ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön.

Området idag

Området karaktäriseras i dag huvudsakligen av före detta LO-skolans (nuvarande Yasuragi) låga och långsträckta bebyggelse som följer landskapets topografi på övre delen av sluttningen som vetter ut mot havet. Byggnaden har ritats av den japanska arkitekten Yoji Kasajima och är från 1970-talet. Byggnadens mörka panel ansluter till den kringliggande tallskogen och har tack vare sitt arkitekturhistoriska värde och sin utstrålning som landmärke, ett högt kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet ligger tre bostadshus från samma tid vilka uppförts som personalbostäder. Byggnaderna har liksom Yasuragi fasader klädda med mörk panel och ett tidstypiskt uttryck. Bostäderna har därför ett visst arkitekturhistoriskt intresse, men bedöms inte ha ett värde utifrån riksintresseperspektiv

Kulturmiljö och landskapsbild

Riksintressets östra del består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Till undantaget hör Yasuragi. Direkt vid farleden ligger Hasseludden-Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsteräng med naturligt skogbeklädda bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsmärket Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etc som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarnöjesmiljö vid farleden.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.



Mark och växtlighet

Områdets karaktäriseras av högt belägna hällmarker med tall och undervegetation av ljung och blåbärsris med mera. I de lägre fuktigare delarna finns asp, björk och gran. Här finns rikligt med grova träd. Skogsstyrelsen har inventerat området (se karta nedan) och konstaterat att det i direkt anslutning till planområdet finns områden med naturvärden av nyckelbiotopsklass resp. naturvärdesklass. Planområdet är inte klassat som skogsmark, då det redan i gällande plan utgörs av kvartersmark.



Nyckelbiotopsinventering av Hasseludden. Rödskrafferade områden är nyckelbiotoper. Ljusrödskrafferade områden är något mindre värdefulla och kallas för områden med naturvärden.

Gator och trafik

Anläggningen angörs via Hamndalsvägen. Parkering sker i områdets södra del på markparkering som i dag rymmer 158 parkeringsplatser.

För att ta sig med bil från Stockholms centrum tar man väg 222 till Orminge trafikplats. Därefter Ormingeleden, Mensättravägen, Skarpövägen och Hasseluddsvägen. Vägen består från Ormingeleden till Hasseludden av asfalterad gata med ett körfält i vardera riktningen. Hastigheten varierar mellan 30-50 km/tim.

Busslinje 417 stannar vid hållplats Hamndalsvägen, ca 450 meter från tänkt placering av Norges hus. Bussen går under högtrafik i 30-minuters trafik och har god koppling till vidare resa mot Slussen och Stockholms central via Orminge centrum. Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad och har övergångsställe över Hasseluddsvägen.

Kompletterande kollektivtrafik i form av båt från Strömkajen finns. Båten angör vid Hasseluddens brygga ett fåtal gånger per dag men tar endast ca 30 minuter från Stockholm City. Från Hasseluddens brygga är det ca 550 meter till Yasuragi via en brantare gångväg.

Gångvägar finns från Orminge centrum till Hasseludden. De flesta besökarna som kommer till fots har dock troligen använt kollektivtrafik del av resan.



Cykelväg finns också från Orminge centrum, där regionala pendlingsstråk ansluter. Standarden på cykelvägen är dock låg. Cykelvägvisning saknas.

Teknisk försörjning

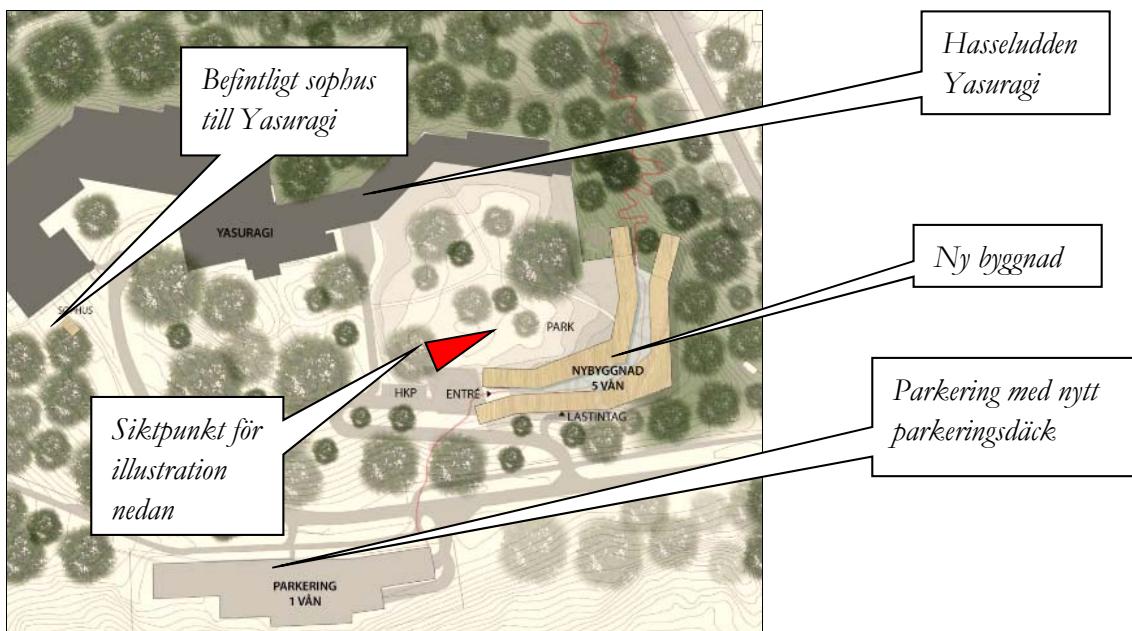
Kommunalt vatten och avlopp finns. Bergvärme används för uppvärmning av Yasuragi. Ledningar från Skanova och Boo energi är förlagda inom planområdet.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 16000 kvadratmeter bruttoarea och inrymma ca 250 hotellrum samt konferens- och utställningsytor. Hasseludden Yasuragi har idag ca 180 rum. Nybyggnaden har föreslagits i fyra våningar samt en suterrängvåning med glasfasad i entréplan och de tre övre hotellplanen med träfasad.

Volymen är tänkt att placeras sydost om befintlig anläggning men med möjlighet att se havet från visa delar av fastigheten. På platsen finns tre bostadshus/personalbostäder som riks. Ny byggnad kommer innehålla en kommersiell del och en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om, samt främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Det sker genom till exempel kurser, konferenser och kulturevenemang. Byggnaden har ritats av det norska arkitektkontoret Mellby Arkitektur Interiör som är verksamma i Oslo. Förslaget har valts ut efter en arkitekttävlan där Nacka kommun har deltagit i juryarbetet. Det vinnande tävlingsförslaget har legat som underlag för detaljplanen. Intentionen har varit att ge en byggrätt för en byggnad med höga arkitektoniska värden. Byggrätt för ett befintligt sophus vid Yasuragi (där ett tidsbegränsat bygglov inte kan förlängas) möjliggörs i områdets västra del.





Fasadillustration



FASADE 1 1:500



FASADE 2 1:500



FASADE 3 1:500

Fasadritning sett från öst, syd och väst (ej skalenlig)



Vy från vattnet (illustrationer Mellby Arkitektur Interiör)

Solstudier



Vår/ höstdagjämning kl 14.00



Kl 15.00



Kl 16.00



Kl 17.00



Midsommar kl 16.00



Kl 17.00



Kl 18.00



Kl 19.00

Solstudierna visar byggnadens påverkan på intilliggande fastigheter. Illustrationerna tar inte hänsyn till den skuggning som sker på grund av befintlig vegetation bestående av tall, gran och vissa lövträd.

Mark och växtlighet

Den föreslagna bebyggelsens placering anpassar sig i huvudsak till de beskrivna naturvärdena på platsen (Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering). Kringliggande natur sparas även för att områdets karaktär inte ska påverkas negativt. På byggnadens norra sida planeras gårdsrummet för att skapa en utedräkt som bygger på områdets befintliga naturkvalitéer. Det ansluter även till de delar av byggnaden som är mer offentliga som lobby, utställningar och restaurang.

Befintlig natur skyddas genom bestämmelsen n_1 , vilket innebär att karaktären enligt riksintresset samt dokumenterade naturvärden ska skyddas. Det betyder bland annat att den rika vegetationen i slutningszonerna skyddas, vilket bidrar till att bevara och utveckla den biologiska mångfalden samt för att undvika att byggnaden blir för framträdande i landskapet. Utöver detta ska framförallt äldre och uppvuxna tallar och berghällar bevaras. Varsamhet ska iakttas vid både uppförande av ny byggnad och anläggande av angöringsväg.



Marklov krävs inom delar av området för fällning av träd med större stamdiameter än 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark.

Gator och trafik

Angöringsväg till ny byggnad för taxi, transporter med mera byggs som gemensamhetsanläggning med Yasuragi. Vägen kommer utformas med separat gångbana och få en utformning som i så stor utsträckning som möjligt följer terrängens förutsättningar.

Antalet hotellrum kommer generera ett behov om cirka 0,7 p-platser per rum. Det ger ca 175 p-platser. Dessa kommer förläggas vid befintlig parkering som parkeringsdäck i två plan. Gestaltningen görs med hänsyn till att det är de första besökaren möter när de kommer till platsen men ska samtidigt inte konkurrera med de japanskinspirerade entréportalerna. Utformningen avses utgöras av trräribbor, belysning och växtlighet.



Illustration av parkeringsanläggning

Trafikalstring för hotell beror på lokaliseringen i staden samt avstånd till allmänna kommunikationer eller målpunkter. Norges hus ligger relativt perifert och kollektivtrafikförsörjningen kan anses vara medelgod. Exploateringen kommer generera ca 300 fordon/dygn.

Cykelparkering för ca 10 platser bör anordnas under tak högst 25 meter från entrén till Norges hus.

Tillgänglighet

Byggnaden ska utformas så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén.



Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt VA. Byggnaden kommer värmas upp med bergvärme. Avfallshantering lösas med invändig miljöstation.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan eller påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trafik

Fordonsalstringen beräknas till ca 300 fordon/dygn och kan inte anses som betydande på aktuellt vägnät. Ökningen beräknas innehära ca 1 dB högre ljudnivå än nuvarande situation.

Kulturmiljö, landskapsbild och riksintresse

Planförslaget påverkar riksintresset Stockholms farled och inlopp. Kulturmiljöprogrammet ringar in de områden inom riksintresset som bedöms vara särskilt värdefulla. Rubricerad fastighet ligger inte inom gränsen för särskilt utpekat miljö inom kulturmiljöprogrammet, men kan påverkar ändå detta (Hasseludden-Hamndalen) negativt, då byggnadens höjd gör ett visuellt intrång i kulturmiljön- sett från farleden. Inom det utpekade området ligger Gustavshäll, Byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen. Sikt vyn mot byggnadsminnet kan även det påverkas.

Riksintressets östra del består av glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Yasugari utgör ett undantag. Planförslaget innehärr en storskalig byggnad samt ökad exploatering. Det strider mot riksintressets karaktärsdrag som det definierats av kulturmiljöprogrammet. Det är framförallt områdets miljöskapande värde och upplevelsevärdet som påverkas.

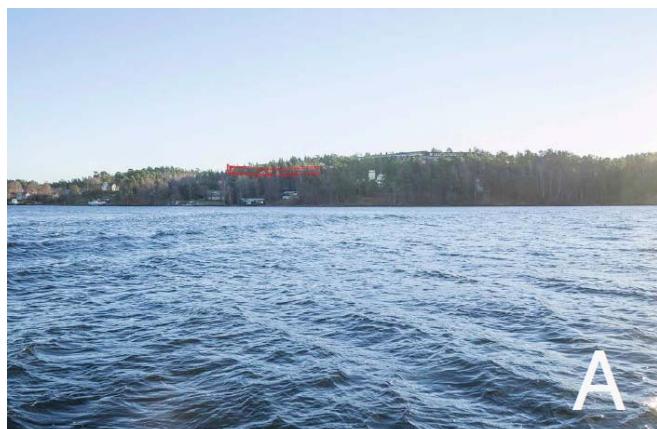
Föreslagen volym kommer framförallt att vara synlig österifrån mot väster, in mot farleden. Från väster mot öster kommer dock förslaget, enligt fotomontage, påverka riksintresset i mindre omfattning, då byggnaden skyms bakom vegetationen. Tack vare en placering i direkt anslutning till en redan befintlig, storskalig och modernistisk volym kan den tillkommande byggnaden ansluta sig till den.

Ett bevarande av naturmarken, de skogbeklädda bergsslutningarna, är en viktig förutsättning för ett bevarande av riksintressets karaktärsdrag. Tack vare föreslagna

träfasader antas byggnaden smälta väl in i det naturdominerade läget. Riksintressets värden kommer även fortsättningsvis att vara avläsbara.



Vyer från vattnet, siktpunkt A-D



A



B



C



D

Natur

Den nya angöringen till anläggningen påverkar en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Vegetationen och hällar är viktigt för platsen betraktas som *värdefull natur* varför minimalt intrång utanför byggnaden och angöringsvägen ska göras. Omsorg i detaljprojekteringen i kombination med krav på marklov för trädfällning för viss stamdiameter ska så långt som möjligt beakta detta.



Dagvatten

Följande dagvattenåtgärder hanterar inkommende vatten från omkringliggande mark, samt renar och födröjer dagvatten lokalt.

1. Lämpliga ytor för infiltration ska användas för att infiltrera dagvatten. En del av området består av urberg, men även dessa ytor kan utnyttjas för dagvattenhantering, om ett växttäcke finns. I parkeringsområdet bedöms infiltrationsmöjligheterna som goda.
2. Avskärande diken – dagvatten från mark som lutar in mot bebyggelse eller parkeringsområde kan hanteras genom avskärande dike.
3. Gröna tak - på de takdelar på Norges Hus som inte består av glas bör gröna tak anläggas.
4. Stuprörsutkastare till växtbädd - Flertalet stuprörsutkastare kommer behövas längs väggarna för att ta hand om dagvattnet från taket. Detta vatten kan ledas till växtbäddar som kan bestå av exempelvis träd, örter eller gräs. Växtbädden födröjer och renar vattnet. Överskottsvatten kan brädda förslagsvis ut mot grönytor.
5. Permeabel beläggning - Hårdgjorda ytor kan minimeras genom användande av genomsläpliga material för att förstärka infiltrationsmöjligheter, till exempel gatsten, betonghälsten, pelleplattor, sand och grus. Permeabel beläggning bör användas där hårdgjorda ytor planeras. Även parkeringen bör ha en permeabel yta.
6. Oljeavskiljare - Enligt Nacka kommun ska parkeringsplatser för mer än 20 bilar anslutas till slam- och oljeavskiljare om markytan hårdgjord, en permeabel markytan behöver inte anslutas till oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m² och som har golvbrunn ska alltid anslutas till oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning. Ett alternativ är att inte installera golvbrunn och istället torrsopa garaget.

För att nå flödeskaven, under ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,2 är den nödvändiga födröjningsvolymen i Norges Hus område 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga födröjningsvolymen 38 m³. Födröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³.

Eftersom marken lutar söderifrån in på parkeringsområdet kan ett avskärande dike anläggas på södra sidan av parkeringshuset till ett födröjningsmagasin.



Förslag till åtgärder och placering för att hantera dagvatten.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Transporter kommer att öka med den nya byggnaden. Uppvärmningskälla planeras att vara bergvärme.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd 3:e kvartalet 2015

Granskning 1:a kvartalet 2016

Antagande 2:e-3:e kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen



ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ska vara huvudman för kvartersmarken. Nacka kommun genom tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för det allmänna elnätet.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Område för ny byggnad avses att avstyckas från Hasseludden 1:78 och bilda en egen fastighet.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar för väg och parkering som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Exploateren ska söka lantmäteriförrättnings för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningsslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ekonomiska frågor

Exploateren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.



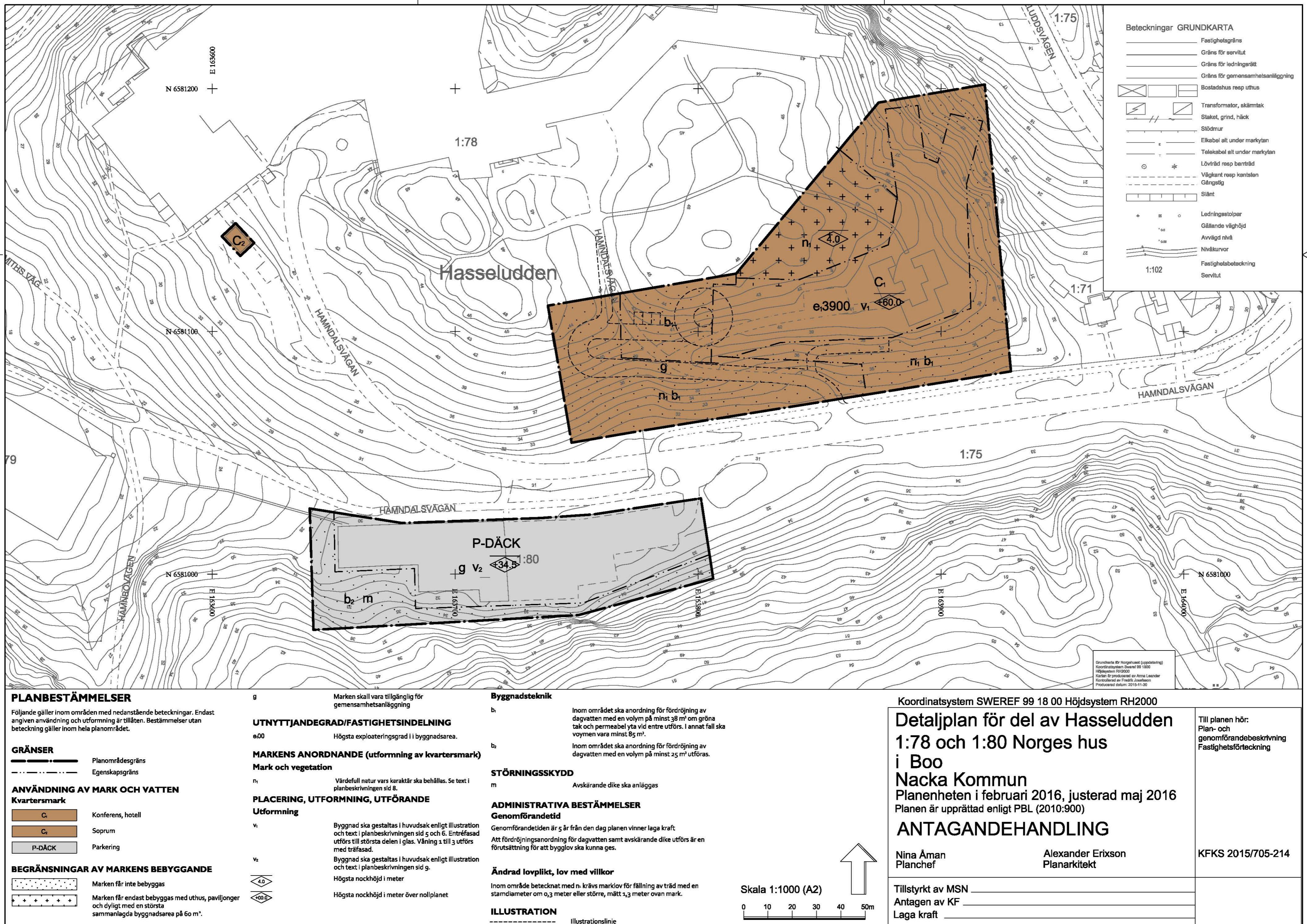
Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

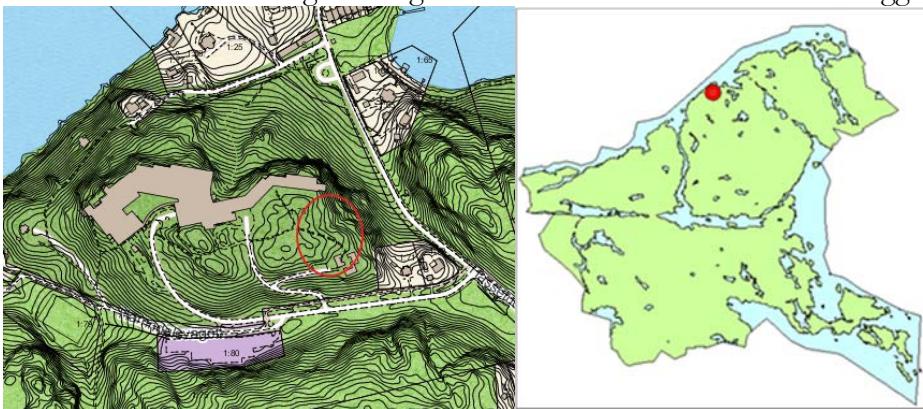
Alexander Erixson
Planarkitekt



Miljöredovisning – Konsekvenser av planen

Detaljplan för Norges hus, del av Hasseludden I:78 och I:80, Hamndalsvägen i Boo, Nacka kommun

Kartorna visar områdets avgränsning och var i Nacka kommun området ligger.



1. Sammanfattning.....	2
2. Bakgrund.....	3
3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder	3
3.1 Landskapsbild och kulturmiljö.....	3
3.2 Natur.....	5
3.3 Ytvatten - dagvatten	5
4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder	8
4.1 Buller.....	8
4.2 Luft.....	8
4.3 Rekreation.....	9
4.4 Tillgänglighet och trygghet	10
4.6 Klimatpåverkan	10
Referenser.....	11



I. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Stockholms farled och inlopp. Upplevelsevärdet från farleden kommer att påverkas av utbyggnadsförslaget. Bevarade träd och vegetation är en viktig del för att mildra påverkan.

Den nya angöringen till anläggningen påverkar en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras genom att hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen.

Planen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Askrikefjärdens vattenförekomst. En detaljplanbestämmelse om dagvatten ska tas fram angående födröjningsvolymen för Norges Hus område på 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga födröjningsvolymen 38 m³. Födröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³. Dessutom behövs en planbestämmelse om anläggande av avskärande dike söder om p-huset.

Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området. För att uppmuntra cykeltrafik till Norges hus och parkera dem säkert, bör cykelparkering för ca 10 platser, anordnas under tak, max 25 meter från entrén till Norges hus.

För kontor och annan kommersiell verksamhet finns inga av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller utomhus. Fasader och övriga konstruktioner ska dimensioneras för att innehålla ljudkrav inomhus enligt svensk standard SS 252 68:2007.

Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.

Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.



2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiksplanen från 2012 och kommunens övergripande mål. De som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi på miljöenheten, Maria Legars på planenheten och Elisabeth Rosell vid park och naturenheten.

3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

3.1 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunala mål – Översiksplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innehärra förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

¹ Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.



Fakta

Riksintresse: Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp

Nacka kommun Kulturmiljöprogram 2011: intilliggande miljö Hasseludden- Hamndalen påverkas indirekt.

Landskap och bebyggelse

Riksintressets östra del består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Till undantaget hör Yasuragi. Direkt vid farleden ligger Hasseludden- Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsterräng med naturligt skogbeklädda bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsmönster Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etc som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarnöjesmiljö vid farleden.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget påverkar riksintresset Stockholms farled och inlopp. Fastigheten ligger inte inom gränsen för särskilt utpekat miljö inom kulturmiljöprogrammet, men påverkar ändå detta (Hasseludden- Hamndalen) indirekt. Byggnadens omfang och höjd gör visuellt intrång i kulturmiljön- sett från farleden. Inom det utpekade området ligger Gustavshäll, byggnadsmönster enligt kulturmiljölagen. Utbyggnadsförslaget kan påverka upplevelsevärdet av miljön.

Riksintressets östra del består av glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Yasuragi utgör ett undantag. Planförslaget innebär en storskalig byggnad samt ökad exploatering. Det strider mot riksintressets karaktärsdrag som den definierats av kulturmiljöprogrammet. Det är framförallt riksintressets miljöskapande värde och upplevelsevärde som påverkas. Föreslagen volym kommer framförallt att vara synlig österifrån mot väster, in mot farleden. Från väster mot öster kommer dock förslaget, enligt fotomontage påverka farleden i mindre omfattning, då byggnaden kommer att skymmas bakom vegetationen.

Tack vare en utformning med fasader i trä och glas ges byggnaden viss lätthet men även ett material och kulör som harmonierar med naturen- och Yasuragi.

Slutsatser och rekommendationer: Konsekvensen av planen är framförallt att riksintressets upplevelsevärdet och miljöskapande värden påverkas- sett från farleden. Riksintressets östra del karaktäriseras av gles skärgårdsbebyggelse, rik vegetation liksom

det karaktärsskapande urberget. Påverkan på riksintresset mildras genom byggnadens placering bakom vegetationen.

Planförslaget omfattar och skyddar endast ett mindre markområde mot farleden. Till följd av exploateringen är det betydelsefullt att framgent skydda träd, och natur i sluttningszonerna mot farleden, även utanför planområdets gränser. Ett bevarande av en grön ridå är avgörande för hur dold eller framträdande byggnaden förblir i landskapet.

Genom att byggnaden uppförs i trä och glas skapas viss lätthet samtidigt som fasaderna harmonierar med naturens material och kulörer, och på bästa möjliga sätt kan ansluta till naturmiljön.

3.2 Natur

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekarnor.

Utbyggnadsförslaget

Den föreslagna byggnaden påverkar inte direkt något område av nyckelbiotopsklass. En mindre del påverkar område av naturvärdesklass. Dock kan den nya angöringen till anläggningen påverka en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras om hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen. Vägens placering är markerad med en illustrationslinje, vilket underlättar möjligheterna att anpassa projektering/utbyggnad efter befintliga värdefulla träd.

Slutsatser och rekommendationer: Den nya angöringen till anläggningen påverka en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras genom att hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen.

3.3 Ytvatten - dagvattnen

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär att föroreningsbelastningen inte får öka på recipienten.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.

- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömnings ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapskologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Dagvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Askrikefjärden (som inkluderar Höggarnsfjärden). Askrikefjärden har en otillfredsställande ekologisk status. Kemisk ytvattenstatus är god, exklusive för kvicksilver.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för Askrikefjärden är att den ekologiska statusen ska vara god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Enligt förslag till ny MKN är tidsfristen flyttad till 2027. Enligt det nya förslaget till MKN kommer även den kemiska ytvattenstatusen få en ny klass, och god kemisk ytvattenstatus 2015.



Figur 1 Askrikefjärdens ytvattenförekomst

Utbyggnadsförslaget

Eftersom ytan där byggnaden planeras idag är sparsamt exploaterat ska flödeskavet för dagvatten vara jämförbart med avrinning från naturmark. Nedan listade åtgärder ska tillämpas för att hantera dagvattnet. Åtgärderna renar och fördröjer dagvattnet lokalt. Alla dessa behövs för att inte minska möjligheterna till att nå miljökvalitetsnormerna i Askrikefjärden.

1. Utpekade lämpliga ytor ska användas för fördröja och infiltrera dagvatten. Ytorna har markerats i särskild karta.
2. Avskärande dike – dagvatten från mark som lutar in mot parkeringshus eller parkeringsområde ska hanteras genom avskärande dike.
3. Gröna tak -på de takdelar av Norges Hus som inte består av glas ska de anläggas gröna tak.
4. Stuprörsutkastare till växtbädd - Flertalet stuprörsutkastare kommer behövas längs väggarna för att ta hand om dagvattnet från taket. Detta vatten kan ledas till

växtbäddar som kan bestå av exempelvis träd, örter eller gräs. Växtbädden fördröjer och renar vattnet. Överskottsvatten kan brädda förslagsvis ut mot grönytor.

5. Permeabel markyta -Hårdgjorda ytor vid entrén ska minimeras genom användande av genomsläppliga material för att förstärka infiltrationsmöjligheter.
6. Oljeavskiljare -Enligt Nacka kommun ska parkeringsplatser för mer än 20 bilar anslutas till slam- och oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m² ska alltid ha oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning. Alternativet är att ingen dagvattenbrunn installeras och garaget rengörs genom torrsopning istället.



Figur 2 Ytor för hantering av dagvatten

För att nå flödeskaven, under ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,2 är den nödvändiga fördröningsvolymen i Norges Hus område 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröningsvolymen 38 m³. Fördröningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³.

Slutsatser och rekommendationer: Planen bedöms inte försvara möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Askrikefjärdens vattenförekomst. En detaljplanbestämmelse om dagvatten ska tas fram angående fördröningsvolymen för Norges Hus område på 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröningsvolymen 38 m³. Fördröningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³. Dessutom behövs en planbestämmelse om anläggande av avskärande dike söder om p-huset. Bygglov ska ges med villkor att fördröningsmagasin enligt planbestämmelserna utförs.

4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

4.1 Buller

- Ljudnivåer inomhus i hotell regleras i den svenska standarden SS 252 68:2007, ”Byggakustik- Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell”.

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

För hotell finns endast begränsningar av inomhusbuller. Boendet i sig påverkas möjligen främst av lågfrekvent buller från fartygstrafik, eventuellt skärmar Yasuragi-byggnaden av detta buller. Buller från biltrafik är sannolikt inte problem.

Verksamheten kommer i sig att orsaka ökad trafik, längs framför allt Hamndalsvägen och Hasseluddsvägen. Biltrafiken som Norges hus alstrar uppskattas till ca 300 fordon/dygn. Enligt trafikflödesmätning hösten 2014 går det drygt 1000 fordon på Hasseluddsvägen. En ökning med 300 fordon innebär ca 1 dB högre ljudnivå än vad kartläggningen visar. Denna ökning i ljudnivå bedöms inte medföra någon betydande ökad ekvivalent bullernivå vid bostäderna längs Hasseluddsvägen.

Slutsatser och rekommendationer:

Fasader och övriga konstruktioner ska dimensioneras för att innehålla ljudkrav inomhus enligt svensk standard SS 252 68:2007.

4.2 Luft

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)



Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de förureningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

PM_{10} ligger mellan 16-18 mg/m³ och dygn. NO_2 beräknas ligga mellan 18-24 mg/m³ luft och dygn. Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området.

Slutsatser och rekommendationer: Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området.

4.3 Rekreation

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.

Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget

Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. För besökare finns flera rekreationsanläggningar på fastigheten och dessutom trevliga promenadstråk och utsiktsplatser. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.

Slutsatser och rekommendationer: Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.



4.4 Tillgänglighet och trygghet

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innehära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

Parkeringsdäck i flera plan kan upplevas som/vara ottrygga platser. Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen.

Områdets terräng är delvis mycket brant och otillgänglig för rörelsehindrade. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.

Slutsatser och rekommendationer: Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.

4.6 Klimatpåverkan

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering.
- Risk för översvämningar och andra konsekvenser av förmodade klimatförändringar ska belysas vid planläggning.
- En kombination av förväntad permanent höjning av havsnivån och temporärt högvattenflöde kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på mellan 1,9 och 2,5 meter.

Utbyggnadsförslaget

Anläggningen kommer att innehära att trafiken till området ökar. Det innehåller i sig ökade utsläpp av växthusgaser. Möjligheter att ta sig till platsen med kollektivtrafik bedöms som medelgoda. Norges hus är kollektivtrafikförsörjt med buss var 30:e minut till Orminge centrum. Avståndet mellan hållplats och entré är cirka 450 meter.

Waxholmsbolagets båtar, är ett alternativ att enkelt ta sig direkt till och från Stockholm city. De trafikerar dock Hasseluddens brygga med endast några turer per dag. Båten går från Strömkajen i Stockholm och tar cirka 30 minuter.

Det finns gång- och cykelvägar till Orminge centrum, men dessa saknar vägvisning.

I området finns redan vägar, kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att befintlig infrastruktur används. Bergvärme kommer att används för uppvärmning av byggnaden.

Ytan där byggnaden planeras är inte utsatt för översvämningsrisk, Hamndalsvägen är sannolikt ett naturligt stråk för dagvatten om stora nederbördsmängder kommer och om diken utmed vägen inte räcker till. Det är viktigt att det i och med den nya byggnaden anläggs tillräckliga fördröjningsmagasin som klarar den normala nederbördssituationen. Dagvattnet får inte bli en störningskälla utanför fastigheten.



Figur 3 Skyfallsanalys, framtida djup. Röd markering är ungefärligt läge för Norges hus

Slutsatser och rekommendationer:

För att uppmuntra cykeltrafik till Norges hus och parkera dem säkert, bör cykelparkering för ca 10 platser, anordnas under tak, max 25 meter från entrén till Norges hus.

Detaljplanebestämmelser kommer att reglera dagvattenhanteringen på fastigheten.

NACKA KOMMUN

Miljö enheten

Park och Fritid

Alice Ahoniemi

Elisabeth Rosell

Referenser

- Dagvattenutredning (Sweco 2016-02-02)
- <http://www.viss.lansstyrelsen.se>
- MIFO-databasen
- Nacka kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2015
- Östra Sveriges Luftvårdsförbund, <http://www.slb.nu/lvf/>



2016-06-10

TJÄNSTESKRIVELSE
 KFKS 2010/64-214
 Projekt 9415
 Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), i Boo

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen. Syftet med planförslaget är bland annat att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större bygrätter till befintliga bostadsfastigheter. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats bibehålls i området.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015.

Det reviderade planförslaget som nu är framtaget för antagande innebär att Fagernäsvägens södra del läggs inom detaljplanen och föreslås bli allmän plats, gångväg med enskilt huvudmannaskap. Förslaget till detaljplan togs upp som informationsärende i KSSU den 24 maj 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen den 8 juni 2016, med tillägget att utlåtan ska kompletteras avseende fastigheten Velamsund 15:3 och dess servitut på båtuppläggning och brygga på Velamsund 15:1.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Det omfattar ungefär 130 fastigheter. Idag gäller områdesbestämmelser för området som begränsar byggnadsarean för fritidshus. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större bygrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvalitéerna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till



tomter för permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015. Länsstyrelsen ansåg att kommunen inte borde ha avgränsat planområdet på så sätt att gångvägen i områdets södra del (Fagernäsvägen) undantogs från planläggning. Det reviderade planförslaget som nu är framtaget innebär att Fagernäsvägens södra del läggs inom detaljplanen och föreslås bli allmän plats, gångväg med enskilt huvudmannaskap. Utställning 2 pågick från 19 december 2015 till 31 januari 2016. Detaljplanen togs upp som informationsärende i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen den 8 juni 2016, med tillägget att utlåtandet ska kompletteras avseende fastigheten Velamsund 15:3 och dess servitut på båtuppläggning och brygga på Velamsund 15:1..

Inkomna synpunkter

Under utställningstiden inkom fem yttranden från remissinstanser och sex lokala föreningar med samma innehåll som vid tidigare utställning.

Synpunkter har även inkommit från ägare till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. De flesta har samma synpunkter som under tidigare utställning, vilka har bemötts tidigare och nu återigen bedömts på likartat sätt i de flesta fall. Endast ett mindre antal revideringar har genomförts efter utställningen.

Ändringar efter utställningen

Efter utställningen har följande revidering gjorts av planförslaget:

Området som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har fått ändrat läge på Velamsund 1:224.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på den revidering som gjorts av planförslaget under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan 2 maj och 16 maj 2016. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydligande av redaktionell karaktär som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets totala kostnad för den kommunala VS-utbyggnaden, LTA-system, har beräknats till cirka 27,9 miljoner. Av denna summa utgör utbyggnaden av vatten och spillovat omkring 24,2 miljoner kr; inklusive inlösen av enskilda VA-lösningar och installationsbidrag



med LTA pumpar. Resterande 3,7 miljoner kr är fördelade på bland annat planläggning, resurser och förrätningar av Lantmäteriet. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr via planavgifter och cirka 13,8 miljoner kr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt va-taxa år 2015. Projektet förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 13,5 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskatningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Utlåtande från utställning 2
- Utlåtande från första utställningen (med komplettering till samrådsredogörelsen)
- Planbeskrivning
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad)
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/vikingshill_sommarbo/Sidor/default.aspx

Tidplan

Antagande

Kvartal 2 2016

Planenheten

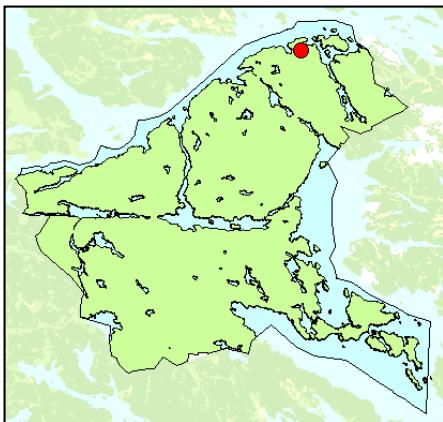
Angela Jonasson
Biträdande planchef

Birgitta Strömbäck
Planarkitekt



Översikt Vikingshill och Sommarbo (område C), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2010-02-17	MSN	§ 57
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2010-03-29	KS	§ 52
✓	Detaljplan, samråd	2010-10-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2010-12-07	KSAU	§ 240, ingen erinran
✓	Detaljplan, granskning	2011-04-27	MSN	§ 138
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2011-06-21	KSAU	§ 135
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2014-09-17	MSN	§ 234
✓	Genomförandeavtal, godkännande	2014-09-23	TN	§ 158
✓	Detaljplan, antagande	2014-11-24	KF	§ 218
✓	Detaljplan utställning 2	2015-12-09	MSN	§ 250
	Detaljplan tillstyrkan	2016-06-08	MSN	
	Genomförandeavtal, godkännande	2016-06-14	NTN	
	Detaljplan antagande	2016-06-20	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartor, planområdets läge i norra Boo, respektive planområdets avgränsning

8 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**§ 132****KFKS 2010/64-214**

Projekt 9415

Normalt planförfarande

**Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av
Velamsund (område C), i Boo****Beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget med en komplettering av utlåtandet avseende fastigheten Velamsund 15:3 och dess servitut på båtuppläggning och brygga på Velamsund 15:1.

2. Beslutet justeras omedelbart.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Det omfattar ungefär 130 fastigheter. Idag gäller områdesbestämmelser för området som begränsar byggnadsarean för fritidshus. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvalitéerna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Syftet med planförslaget är bland annat att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats bibehålls i området.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015. Det reviderade planförslaget som nu är framtaget för antagande innebär att Fagernäsvägens södra del läggs inom detaljplanen och föreslås bli allmän plats, gångväg med enskilt huvudmannaskap.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ekonomiska konsekvenser

Projektets totala kostnad för den kommunala VS-utbyggnaden, LTA-system, har beräknats till cirka 27,9 miljoner. Av denna summa utgör utbyggnaden av vatten och spillvatten omkring 24,2 miljoner kr; inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 3,7 miljoner kr är fördelade på bland annat planläggning, resurser och förrättningar av Lantmäteriet. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr via planavgifter och cirka 13,8 miljoner kr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt va-taxa år 2015. Projektet förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 13,5 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Tidplan

Antagande

Kvartal 2 2016

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse 2016-05-31
2. Utlåtande från utställning 2
3. Utlåtande från första utställningen (med komplettering till samrådsredogörelsen)
4. Planbeskrivning
5. Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad)
6. Genomförandebeskrivning
7. Miljöredovisning
8. Kulturhistorisk beskrivning

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkar på bifall till förslaget till beslut med en komplettering av utlåtandet avseende fastigheten Velamsund 15:3 och dess servitut på båtuppläggning och brygga på Velamsund 15:1.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med tilläggsyrkandet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att justera beslutet omedelbart.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



UTLÅTANDE (2)
2016-06-10
 KFKS 2010/64-214
 Projekt 9415

UTLÅTANDE (2)

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållanden i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillovatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för bostadsbebyggelse för året runt bruk. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen ligger ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planförslaget var utställt mellan den 13 maj och den 21 juni 2011, då drygt ett 40-tal synpunkter kom in. Genomförandeavtalet undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Mindre förändringar av detaljplanen gjordes efter det och underrättelser om förändringarna sändes till berörda fastighetsägare under juni/juli 2014. Fastighetsägarna hade då möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna. Åtta synpunkter inkom. Tekniska nämnden fattade beslut om avtalet den 23 september 2014. Kommunfullmäktige antog planen den 24 november 2014. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde kommunens beslut om antagande den 30 september 2015 med motiveringen att kommunen inte borde ha avgränsat planen på det sätt som gjordes i och med att gångvägen (södra delen av Fagernäsvägen) plockades ur planen efter samrådet.

Därefter har detaljplanen omarbetats så att Fagernäsvägens södra del nu ingår i planområdet. Planen var utställd för andra gången den 19 december 2015 till den 31 januari 2016. Cirka 40 synpunkter inkom. En mindre förändring har gjorts avseende ett g-område för dagvattenledning.



Berörda fastighetsägare och vägföreningen (Sommarbo-Tegelö) underrättades. Underrättelsetiden pågick mellan 2 och 16 maj 2016. Ägaren till berörd fastighet godkänner ändringen. Länsstyrelsen har ingen erinran och inte heller vägföreningen.

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385) som gällt inom delar av planområdet. Beslutet vann laga kraft 2014-10-14.

Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 11 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar under utställningstiden. Länsstyrelsen skriver att de inte har några synpunkter över gjorda förändringar på plankartan, som innebär att den södra delen av Fagernäsvägen nu ingår i planområdet och blir en gång- och cykelväg som sköts av vägföreningen.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst synpunkter på att den allmänna gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan har tagits bort, önskemål om avstyckningar samt andra frågor rörande den egna fastigheten, till exempel omfattningen av prickmark.

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget:

- Området som ska vara tillgängligt för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar på Velamsund 1:224 har ändrat läge

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 2 maj och 16 maj 2016. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydliganden av redaktionell karaktär, som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet.

Utlåtandets upplägg

Sammanfattningen av inkomna synpunkter har delats in i tre delar. Inledningsvis redovisas inkomna synpunkter som kom in i samband med att detaljplanen var utställd för granskning december 2015 till januari 2016. Dessutom finns som bilaga utlåtandet från 2014 som fanns med vid antagandet av detaljplanen. Det innehåller bland annat utförliga motiveringar till varför styckningar av tomter inte har tillåtits.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder/myndigheter:

Antal: 5

1. **Länsstyrelsen** skriver att de inte har några synpunkter över gjorda förändringar på plankartan, som innebär att den södra delen av Fagernäsvägen nu ingår i planområdet och blir en gång- och cykelväg som sköts av vägföreningen.



2. **Lantmäterimyndigheten** har ingen erinran mot förslaget.
3. **Trafikförvaltningen** har inga ytterligare synpunkter utöver de som yttrades under utställningen 2011.
4. **Natur- och trafiknämnden** (tidigare tekniska nämnden) lämnar samma synpunkter som under den första utställningen men påpekar även att vändmöjlighet saknas på Brynjevägen och att uppsamlingsplats för sopkärl saknas på plankartan.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen har uppdaterats med att det är möjligt att ordna en uppsamlingsplats vid Brynjevägens 90-graderskurva, på lokalgata mellan fastigheterna Velamsund 1:81 och 1:289.

Yttranden inkomna från övriga remissinstanser:

Antal: 1

5. **Sjöfartsverket** har inget övrigt att tillägga än vad som framförts i tidigare yttrande och som framgår av handlingarna i samrådsredogörelsen.

Inkomna synpunkter från föreningar:

Antal: 6

6. **Boo Hembygdsförening** skriver i sitt yttrande att de vidhåller de synpunkter som lämnats tidigare, men tillför att ägande och de gravationer i lagfarter som finns på planområdet är ägande av AB Tusculum fram till 1963 och 1967. Velamsund 1:1 är inte ägare till några stamfastigheter i planområdet och ska inte åberopas. Föreningen skriver vidare att de vill ånyo poängtera att Nacka kommun är ägare av största delen av Sommarbovägen. Vägarna som idag trafikeras av buss ska inte betraktas som lokalgata utan ska ha samma standard.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna angående ägande och gravationer i lagfarter har bemötts i utlåtande inför det första antagandet samt även i svar till Velamsund 1:35 i detta utlåtande. Sommarbovägen är enligt planförslaget lokalgata men har högre standard än de lokalgator som inte är trafikerade av SLs bussar för att säkra framkomligheten för lokaltrafiken.

7. **Sommarbo tomtägarförening** skriver i sitt yttrande att planförslaget inte tar hänsyn till ägandet, rättigheter och skyldigheter med inskrivna avtalsservitut som finns belastade i gravationsbevis på de sju stamfastigheternas lagfarter som planområdet ursprungligen består av. Vidare redogör föreningen över ägarförhållanden i ett långt stycke. Föreningen ifrågasätter att Nacka kommun, som äger stora delen av Sommarbovägen fram till Vikingshills ångbåtsbrygga har enligt planförslaget avytrat delar av AB Tusculums gåva från 1963, eftersom vägen fram till bryggan tagits bort. Vidare skriver man att Nacka kommun inte heller hävdat sin och allmänhetens rätt till bro på Velamsund 1:15 över Rörsundadammens inlopp där servitut för brofäste och väg belastar den enskilda fastigheten. Vad gäller gångstigen till Velamsunds fritidsområde kan inte tomtägarföreningen se nödvändigheten i skapandet av allmän platsmark vilket detaljplanen föreslår, och som sedan enligt detaljplanen skall bekostas av de boende i området.

Föreningen menar på att de som bor inom planområde C, ska leva med det beslut som



godkänd detaljplan ger, och därfor ska enskilda fastighetsägare och allmänhetens tillgång till områden respekteras och beaktas. Vidare ifrågasätter tomtägarföreningen den ekonomiska konsekvensanalys som redovisas och beskriver projektet som ett underskottsprojekt. Föreningen menar att med 2015 års Va-taxa är intäktsdelen felnämnad.

Planenhetens kommentar. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå på tomtmark påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som inte ges möjlighet att till exempel promenera rakt ner från Almdalsvägen till Vikingshills ångbåtsbrygga. Finns osäkerhet om servitut eller gränser kan berörda fastighetsägare eller föreningar ansöka till lantmäterimyndigheten om gränsbestämning eller servitutsutredning. *Angående ägandet av Sommarborvägen, nu Almdalsvägens norra del närmast Vikingshills ångbåtsbrygga, se svar till Velamsund 1:35.*

Angående bro vid Rörsundadammens inlopp, planförslaget innebär att strandskyddet ligger kvar inom vattenområdet vid Rörsundammons/Marens inlopp. Kommunen är inte huvudman inom området och kan därmed inte lösa mark från enskilda fastighetsägare för att till exempel åstadkomma en allmän väg till en bro även om detaljplanen skulle markera området som allmän plats. Detta ansvar hamnar i sådant fall på den förening i området som är huvudman för den allmänna platsen. Ingen av föreningarna i området har visat intresse för att ta på sig ansvaret för en bro och planenheten bedömer inte att det är rimligt att lägga ut en bro i detaljplanen mot kommande huvudmäns vilja då genomförandet skulle bli komplicerat och det inte är säkert att anläggningsslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna skulle uppfyllas. Om en bro skulle bli aktuell trots att den delvis ligger på privatägd mark/vatten krävs att en ansökan om strandskyddsdispens lämnas in till kommunens miljöenhet samt tillstånd från ägarna till berörda mark- och vattenområden. Kommunen föreslår inte bli huvudman för allmän plats i detta område. Kommunen kan därmed inte lösa in mark eller på annat sätt verka för att för att återuppföra en bro.

Angående Fagernäsvägens södra del, kommunen anser att den är mycket viktig för tillgängligheten till Velamsunds naturreservat. Därfor har marken avsatts som allmän plats, gångväg. Så såg detaljplanen ut även vid samrådet.

Angående den ekonomiska konsekvensanalysen, Kommunen arbetar utifrån en långsiktigt hållbar standard och arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. Preliminärt beräknade kostnader kan komma att förändras fram till tilldelningsbeslut av entreprenör. Intäkter är beräknade på 2015 år taxa och kommer att förändras över tiden.

8. **Sommarbo Tegelö vägsäffällighet** föreslår att läget för redovisat g-område på fastighet Velamsund 1:224 justeras och läggs parallellt med fastighetsgränsen mot Velamsund 1:223. Vidare skriver vägsäffälligheten att gränsbeteckningen längs Wahlbergsvägen vid fastigheten Velamsund 1:228 och vid Linnévägens vändplan intill fastigheten 1:249 under rubriken Gränsbeteckningar. De hänvisar även till ett möte daterat 2016-01-21 med handläggare och projektledaren.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna har tillgodosetts. Läget för g-området har justerats och en underrättelse skickades ut till berörda fastighetsägare. Ägare till berörd fastighet har



godkänt ändringen, länsstyrelsen och Sommarbo Tegelö vägsamfällighet har ingen erinran. En redaktionell ändring av plankartan har gjorts avseende den administrativa gränsen.

- 9. Boo Miljö- och Naturvänner** har inga invändningar mot den utställda detaljplanen. Föreningen vill ändå framhålla att det som tas upp i den övergripande planbeskrivningen av området konsekvent och fortlöpande ska följas upp och bevakas av ansvariga myndigheter inom kommunen.

Planenhetens kommentar. Ansvaret för att genomföra planens intentioner vilar till stor del på fastighetsägarna och vägföreringarna i området. Myndigheter som till exempel lantmäterienheten, bygglovenheten och miljöenheten har att följa planen då ansökningar eller anmälningar inom respektive lagstiftning avgörs.

- 10. Vikingshills vägsamfällighetsförening** skriver att de står bakom de yttranden de skickade in till första utställningen. De vill dock förtydliga vikten av att det som blir allmän platsmark både är/görs tillgänglig samt även upplevs tillgänglig och inbjudande. Föreningen önskar bygga en brygga mellan de idag befintliga badhusen som finns vid Höggarnsfjärden. Föreningen menar på att bryggan skulle komma alla till gagn då både naturtrappan och bryggan blir allmän. Marken som föreningen pratar om är idag inte privatmark och kommer att vara allmän platsmark. Föreningen tänker sig en likadan konstruktion på bryggan som grannfastigheten, det vill säga två landfasta balkar och sedan brädor på dem, och med den nya detaljplanen bygga och sköta underhåll. De önskar därför att det ritas in en brygga på kartan på föreskriven plats.

Planenhetens kommentar. Synpunkten kom in i sent skede och är en ändring som påverkar närliggande fastigheter och har intresse för allmänheten. Planenheten bedömer att det inte är möjligt att tillgodose synpunkten i detta skede av planprocessen.

- 11. Nacka Miljövårdsråd** anser att södra delen av Fagernäsvägen bör ingå i detaljplanen och utgöra allmän gångväg.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen är från utställning 2 ändrad så att södra delen av Fagernäsvägen ingår i planområdet och betecknas som allmän platsmark gångväg.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare):

Antal: 30

- 12. Ägare till Velamsund 1:4** lämnar synpunkt på den kryssmarkerade marken på höger (öster?) sida i allén. I första hand har ägaren synpunkt på kryssmarkerade marken där det idag inte finns någon ekonomibyggnad. I andra hand hälften av den kryssmarkerade marken som gränsar mot Velamsund 1:309. Ägaren har bifogat en bilaga på karta. Ett upphävande av kryssmarken skulle enligt fastighetsägaren inte inskränka på kulturvärdet



för allén då en eventuell byggnation skulle förläggas långt in emot tomtgränsen till Velamsund 1:309.

Planenhetens kommentar. De öppna ängarna på ömse sidor av lindallén är viktiga då de vittnar om områdets tidigare användning. Den befintliga maskinhallen har endast ett tillfälligt bygglov och det bedöms inte vara skäl för att tillåta en permanent bostadsbyggnad på platsen, då avsikten med maskinhallen endast varit att den skulle finnas på platsen under en begränsad tid. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att bebygga fastigheten med ytterligare en bostadsbyggnad och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, tillgodose riksintressena inom området och möjliggöra att områdets historia även i fortsättningen är avläsbar i landskapet bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

13. Ägaren till Velamsund 1:35 skriver i ett flertal skrivelser som inkom under utställningstiden och efter utställningen om ägarförhållanden och servitut.

Fastighetsägaren menar på att vägen till Vikingshills ångbåtsbrygga felaktigt lagts ut som tomtmark och tillförts Velamsund 1:4. Fastighetsägaren menar vidare att kommunens kartor är felritade och att kommunen har gynnat vissa fastighetsägare genom att överföra mark till dessa. Fastighetsägaren menar också att kommunen har lätit gångvägar i området förfalla och bör återställa dom i ursprungligt skick. Ägaren framför även klagomål på att en parkerad bil och ett staket hindrar tillträde till Almdalsvägen. Krav har också framförts om att kommunen ska låta rita om kartorna för Rörsundaön.

Planenhetens kommentar, en del av synpunkterna är bemötta i utlåtandet inför det första antagandet.

Angående Almdalsvägen från södra delen av Velamsund 1:35 till ångbåtsbryggan, som är tomtmark och ligger inom fastigheten Velamsund 1:4. Planenheten har tagit del av köpekontraktet från 1881 med tillhörande karta som avser Almedalen, d.v.s. Velamsund 1:4. På kartan finns avgränsat ytor betecknade med siffror, till kartan finns en tabell som beskriver markens egenskaper och ytornas storlek. Siffran 32 avser Almdalsvägen från Vikingshillsvägen till ångbåtsbryggan samt den västra delen av det som nu är Björkuddsvägen. Det verkar uppenbart att Almdalsvägen ingick i köpet av lägenheten/fastigheten Almdalen.

Det finns servitut för många fastigheter i området på att använda vägen för att nå ångbåtsbryggan. Planenheten konstaterar att dessa servitut fortsätter att gälla på den aktuella kvartersmarken även efter laga kraftvunnen detaljplan. Det går även att nå ångbåtsbryggan via Tomtebacken och strandpromenaden på norrsidan av Rörsundaön. Kommunen finner inte att det är ett så stort allmänt intresse att nå ångbåtsbryggan via den gamla Almdalsvägen att den ska bli allmän platsmark. Detta kunde vara aktuellt om man önskade tillgängliggöra ångbåtsbryggan mer än i dag, men i så fall krävs iordningställande av p-platser i närområdet och det motverkar den bevarandeinriktning som detaljplanen har. Det är enskilt huvudmannaskap för vägarna i området dag och det ska kvarstå enligt denna detaljplan. Vägföreningen har inte önskat ta över skötsel och underhåll för denna väg.

Angående gångvägarna i området så konstaterar planenheten att det nu är enskilt huvudmannaskap för vägarna i området, men att kommunen är enskild markägare av vissa områden. Då



detaljplanen vinner laga kraft ska vägföreningen genom en lantmäteriförrättning ta över allmänplatsmarken och har ansvaret för att genomföra detaljplanen.

Angående klagomål på att en parkerad bil och ett staket hindrar tillträde. Klagomål avseende detta har även framförts i brevform efter utställningstiden. Dessa klagomål handläggs inte i arbetet med detaljplanen. De har bemötts i brev och anvisning har lämnats om att ta kontakt miljöenheten.

Angående omritning av kartor; planenheten konstaterar att lantmäterimyndigheten har ansvar för att göra och ajourhålla kartor. Om en fastighetsägare eller exempelvis en vägförening är osäker på om gränserna är korrekt redovisade finns möjlighet att ansöka om en fastighetsbestämning.

14. Ägaren till Velamsund 1:45 skriver att felaktiga servitut- och ägarförhållanden behöver utredas samt tillrättaläggas innan planarbetet kan fortsätta. Vidare skriver ägarna att de önskar få ytterligare byggrätt på fastigheten. Ägarna skriver att kommunen gett felaktig information om att fastigheten fick styckas i 4000 kvm lotter vid styckningen av fastigheten för 20 år sedan. Ägarna menar på att det var ett felaktigt beslut eftersom Nacka Tingsrätt meddelat att fastigheten då och fortfarande är permanentklassad.

Planenhetens kommentar. Avseende servitut- och ägandeförhållanden läs planenhetens svar på synpunkter från Velamsund 1:35. Avseende tidigare besked om avstyckningar så har kommunen gjort bedömningen att det inte är lämpligt att avstycka mindre fastigheter än 4000 kvm i området med hänsyn till kulturmiljövärden, landskapsbild och möjligheter att försörja med vatten- och avlopp. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Även om fastigheten idag består av två tomtdelar är den bildad som enbart en bostadsfastighet. Den södra tomtdelen innehåller många karaktärsskapande träd och är idag endast bebyggd med mindre komplementbyggnader. Även om en avstyckning av fastigheten inte innebär några egentliga nya tomtgränser skulle en avstyckning medföra uppförande av en ny huvudbyggnad och fler komplementbyggnader. Detta kommer att påverka områdets karaktär genom att en tidigare obebyggd plats blir bebyggd, vilket medför att vegetation tas bort och bebyggelsen blir tätare än idag. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintressena i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

15. Ägarna till Velamsund 1:58 anser att det är oklart vad planförslaget säger om area för den korsprickade marken på Velamsund 1:58. Ägarnas synpunkt är att det bör korsmarkeras ett område motsvarande det uthus som hade varit möjligt att bygga enligt områdesbestämmelserna, det vill säga ett område motsvarande 20-30 kvm. Förslagsvis skriver ägarna att området dras ut framåt längs grannens sjöhus, vilket redan är i anspåk tagen mark, det samlar bebyggelsen och tar ej mer strandlinje i anspåk. Vidare skriver ägarna att de bedömer att områdesbestämmelserna med godkänd strandskyddsdispens skulle ha gett dem denna rättighet. De anser att planförslaget inte bör försämra deras möjligheter. Avslutningsvis skriver fastighetsägarna att de stödjer planförslaget och hoppas på en snabb handläggning.



Planenhetens kommentar. Enligt Miljöbalkens regler om strandskydd krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för området med uthuset är att det redan är ianspråktaget. Planenheten bedömer dock inte att det är möjligt att lägga ut en större yta med byggrätt för uthus vid stranden. Det finns dock möjlighet att bygga uthus högre upp på tomten. Byggrätten för uthus avser inte endast korsmarkerad mark.

16. Ägaren till Velamsund 1:61 har använt sig av ombud. Fastighetsägaren finner det stötande att förstöra en befintlig småbåtshamnanläggning som utgör ett värdefullt inslag i den befintliga kulturmiljön inom området i stort men naturligtvis också för den befintliga fastigheten vars bebyggelse är kulturskyddad. Fastigheten Velamsund 1:61 är den enda fastigheten inom planområdet som belastas med allmän plats utmed vattnet samt en gångväg över fastigheten. Några önskemål om naturområde och gångväg från fastighetsägarna inom området har inte framförts. Denna förändring innebär ett stort intrång för de boende i fastigheten. Ägaren hemställer att planförslaget ändras på så sätt att naturområde och gångväg utmed vattnet utgår och att nuvarande fastighetsgränser behålls. Ombudet har bifogat det överklagande från 2014 och det som fastighetsägaren framförde då gäller fortfarande.

Planenhetens kommentar. Fastigheten omfattas nu av en detaljplan som vann laga kraft 1994-04-28. Enligt gällande detaljplan har marken från vattenlinjen och ca 15 meter in mot land betecknats med x, med bestämmelsen ”Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik”. Enligt planbeskrivningen har kommunen eller den kommunen sätter i sitt ställe rätt att anlägga en gångväg, allmänheten har rätt att fritt ströva inom med x markerat område. I nuvarande planförslag har utrymmet för allmänheten avgränsats tydligare och omfattar mindre yta. Gångvägen har förlagts så att den inte påverkar hamnanläggningen. Planenheten bedömer att den nya detaljplanen inte innebär någon försämring för fastighetsägaren.

17. Ägarna till Velamsund 1:62 begär att detaljplanens karta kompletteras med deras badhus som fallit bort från den nya planen. I skrivelsen bifogades servitut, detaljplan från 1994, foto, köpekontrakt och karta. Ägarna skriver att de har för avsikt att återställa det kulturhistoriskt värdefulla badhuset i sitt ursprungliga skick på befintlig grundläggning.

Planenhetens kommentar. Denna synpunkt finns inte med från samrådet eller den första utställningen. Även om det finns servitut för badhus så gäller strandskyddsbestämmelser. För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det finns ett servitut för ett badhus är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra ett nytt badhus på platsen om det inte nyligen, d.v.s. inom det senaste året har funnits badhus där. Badhuset har inte kunnat återfinnas på flygfoton från 2003 och framåt och troligen inte heller ett antal år innan dess. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att ge en byggrätt för badhus på den aktuella platsen.

18. Ägaren till Velamsund 1:63 påtalar att hela deras brygga inte är markerad på kartan över området och vill att den ska ritas in igen.



Planenhetens kommentar. WB-området för brygga motsvarar vad som är tillåtet i Nacka kommunens riktlinjer för bryggor. Om det finns behov, t.ex. om bryggan förstörs och behöver återuppföras, kan överskjutande del tillståndsprövas i en vanlig ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelser.

19. Ägarna till Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1 föreslår att man ska göra om deras tre fastigheter till två fungerande fastigheter genom fastighetsreglering och sammanslagning istället för en fastighet som förslaget anger. Detta på grund av att om planen vinner laga kraft i sin nuvarande utformning kommer det att innebära att fastigheterna får ett planstridigt utgångsläge. Vilket innebär att kommunen omöjliggjort alla åtgärder som kräver bygglov anser ägarna. Ägarna vill att detaljplanen ändras så att ”största antal tillåtna fastigheter” ändras från en till två. Ägarna anser också att de har blivit utsatta för negativ särbehandling av kommunen genom att säga att ägarnas fastigheter inte kan fungera som tre självständiga fastigheter. Vidare jämför ägarna storleken på sina fastigheter med närliggande fastigheter. De har svårt att förstå varför deras tre fastigheter bara är en bostadstomt, medan fastigheterna Velamsund 1:73 och 1:81 i planen betraktas som två fastigheter fastän de i dag används som en bostadstomt. De anser att det är orimligt att planenheten kommit fram till att deras fastigheter inte rymmer två eller tre bostadsfastigheter medan Velamsund 1:81 och 1:65 bedöms ha förutsättningar att vara bostadsfastigheter fastän de har mindre eller likvärdig byggbar yta. Avslutningsvis skriver ägarna att de anser det är orimligt att deras fastigheter skulle ha större påverkan på det allmänna intresset jämfört med andra fastigheter i planområdet som ännu inte är bebyggda med bostadshus, till exempel Velamsund 1:81 och 1:65.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Enligt detaljplaneförslaget finns en gemensam byggrätt för Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1. Orsaken till detta är att dessa tre fastigheter tillsammans har bedömts utgöra en bostadstomt. Bedömningen grundar sig på att vid bildandet av dessa fastigheter var inte avsikten att de skulle fungera som självständiga bostadsfastigheter utan att de gemensamt skulle utgöra en bostadstomt. De avsöndrades från olika fastigheter under loppet av ett år på 1920-talet. Vid den tiden fanns inte möjlighet att lägga ihop dom till en fastighet. Fastigheterna används även idag som en bostadstomt.

Huvudbyggnaden som är avsedd för permanentboende är byggd på 2000-talet och centralt placerad på tomten. Planenheten bedömer att de tre olika fastigheterna inte rymmer tre eller två enskilt fungerande bostadstomter med hänsyn till detaljplanens bestämmelser om byggnaders avstånd till tomtgräns och områden som inte får bebyggas. De tre fastigheterna har därför fått en gemensam byggrätt. Fastigheten Velamsund 1:65 har getts en egen byggrätt eftersom den är bildad som en självständig bostadsfastighet även om den idag har samma ägare som Velamsund 1:306. Velamsund 1:73 och 1:81 är bildade som två självständiga bostadsfastigheter och det fanns inget hinder i gällande områdesbestämmelser att ändra gränsen mellan fastigheterna.

Om detaljplanen skulle ge en byggrätt till respektive fastighet, eller två byggrätter på de tre fastigheterna skulle detta medföra en tätare bebyggelse än vad som i övrigt kommer att vara tillåtet i området. Planenheten bedömer att en styckning som medför ett förändrat bebyggelsemönster med minskad vegetation mellan bebyggelsen påverkar riksintresset och



kulturmiljön negativt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att få en byggrätt för varje fastighet eller två byggrätter på de tre fastigheterna och det allmänna intresset av att bevara områdets kulturmiljö och karaktär så menar planenheten att det allmänna intresset överväger.

20. Ägarna till Velamsund 1:82 skriver att det är anmärkningsvärt att kommunen i detta läge väljer att ändra planen utifrån länsstyrelsens synpunkter. När den tidigare planen upphävdes borde kommunen ha övervägt att planlägga med kommunalt huvudmannaskap eller delat huvudmannaskap, vilket är möjligt enligt nya PBL. Varken vägföreningar eller fastighetsägare harbett om att få ansvar för diverse gångvägar, brygga, trappa, allé och andra platser för allmänheten. Vidare skriver ägarna att en ytterligare belastning som tillkommit under hösten 2015 är att ansvaret och kostnaderna för vägbelysningen kommer ålliga vägföreningarna i framtiden. Att vägföreningarna ska kompenseras fullt ut för detta och hur bör klargöras innan planen antas. Avslutningsvis undrar ägarna varför deras fastighet och fastigheterna väster därom har prickmarkerats där strandskyddet kvarstår, medan fastigheterna till öster om dem inte prickmarkerats på samma sätt.

Planenhetens kommentar. Att planlägga för kommunalt huvudmannaskap skulle innebära att planarbetet startar helt från början med nya förutsättningar. Det är olämpligt eftersom det innebär en födröjning för arbetet med att dra ut kommunalt vatten och avlopp i området.

Vägföreningarna, två stycken i området, har skrivit på genomförandeavtal eller ska skriva på genomförandeavtal. I övrigt hänvisas till planenhetens svar i utlåtandet inför antagandet 2014 där skälen för enskilt huvudmannaskap redovisades. Kommunens beslut att driften och ansvaret för vägbelysning ska ligga på huvudmannen för vägarna gäller oavsett när detaljplanen antas. Nyansskillnaden i prickmarkeringen har ingen betydelse för plantolkningen, men kartan är korrigerad inför antagandet av detaljplanen.

21. Ägarna till Velamsund 1:97 skriver att de inte kan finna att ett nytt planförslag kan tillvarata deras fastighets avtalsservitut. Vidare anser ägarna att fastighetens storlek och belägenhet utan att menligt påverka områdets karaktär ska medges avsöndring. De anser att avsöndring, i skenet av kommande byggrätter medger lägenheter i bostadsrätt, på bättre sätt medverkar till bevarandet av området. Fastigheten är inte bevarandemärkt, prickmarkerad eller inom strandskydd. Avslutningsvis skriver ägarna att de inte har något att erinra mot enskilt huvudmannaskap.

Planenhetens kommentar. De avtalsservitut som finns fortsätter gälla. Fastigheten ligger relativt högt, på + 35 m över havet och exponerat ut mot farleden. En ny fastighet med full byggrätt skulle påverka områdets karaktär och riksintresset genom att en tidigare obebyggd plats blir bebyggd, vilket medför mer vegetation tas bort och bebyggelsen blir tätare än idag. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.



22. Ägaren till Velamsund 1:107 motsätter sig den båtuppläggningsplats som planeras framför ägarens tomt. Den föreslagna båtuppläggningsplatsen skulle på ett mycket påtagligt sätt påverka det ekonomiska värdet av fastigheten. Vidare ifrågasätter ägaren förslaget om att deras gräsmatta ska bli prickmarkerad och undrar varför. Ägaren skriver vidare att deras trädgård är i förslaget markerad som a2, vilket skulle betyda att de behöver tillstånd för att ta ner träd och större buskar, vilket de motsätter sig. Avslutningsvis skriver ägaren kommunen att ser över möjligheterna till att stycka av fastigheten i två delar.

Planenhetens kommentar. Möjligheten till föreningsbrygga fanns med även under samrådet kring detaljplanen. Avsikten med bryggområdet är att det ska vara båtplatser för de boende i området. Detta då behovet av föreningsbryggor inom området bedöms öka när andelen åretruntboende ökar. Planenheten bedömer inte att en brygga i detta läge väsentligt påverkar fastigheterna på andra sidan Fagernäsvägen. I avvägning mellan påverkan på närliggande fastigheter och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet bör finnas kvar. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att bebygga marken närmast Fagernäsvägen med hänsyn till landskapsbild och kulturvärden. Planbestämmelsen till beteckningen a2 innebär att marklov behöver sökas för fällning av större träd, med stamdiameter över 25 cm mätt 1,3 meter över mark, men inte för röjning av t. ex. buskar. Bestämmelsen är satt för att skydda stora träd som är värdefulla för landskapsbilden. Om planförslaget skulle tillåta en avstyckning av fastigheten skulle ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader kunna uppföras. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Viktiga delar av områdets karaktär är t. ex. att vegetationen på tomterna domineras över bebyggelsen. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att dela fastigheten och ge ytterligare en byggrätt för enbostadshus med komplementbyggnader och att i avvägningen mellan det enskilda intresset att stycka fastigheten och det allmänna intresset att behålla landskapsbild och kulturmiljö så överväger det allmänna intresset.

23. Ägaren till Velamsund 1:225 förordar att prickmarken begränsas på fastigheten på lika sätt som närliggande fastigheter som exempelvis 1:248, 1:249, 1:105 och 12:1 då dessa liknar ägarens fastighet i topografin. Ägaren vill ha en förklaring till detta. Vidare anser ägaren att det är anmärkningsvärt att det runt fastigheter som angränsar till platsmark är prickat ca 5 m och kräver en förklaring till det. Ägaren föreslår vidare att prickmarken som gränsar mot allmän platsmark tas bort helt, alternativt att den kryssmarkeras.

Planenhetens kommentar. Prickmarkeringen har funnits med på plankartan sedan samrådet 2010. Den syftar framför allt till att skydda den värdefulla vegetation med stora träd som finns på fastighetens nedre del samt till terrängförhållandena. Prickmarkeringen längs med naturområdet innebär att det inte är tillåtet att uppföra anläggningar som kräver bygglov inom detta område. Prickmarkeringen har till syfte att byggnader inte ska placeras allt för nära gränsen mot naturmarken för att den inte ska privatiseras. Måttet, 4,5 meter, överensstämmer även med de så kallade friggebodreglerna som reglerar att bygglovfria komplementbyggnader inte får placeras närmare än 4,5 m från gräns mot allmän plats.



24. Ägarna till Velamsund 1:245 skriver att deras fastighets servitut inte är betraktade i planförslaget. Ägarna vill ha möjlighet till att stycka av sin fastighet på grund av att områdets karaktär har ändrats genom flertalet bygglov som getts till närliggande fastigheter där man har avverkat massor av träd och sprängt bort berg. Vidare skriver de att tjänstemän från kommunen borde göra ett studiebesök på Dahlavägen.

Planenhetens kommentar. Det är oklart vilket servitut synpunkten gäller. Generellt gäller de servitut som nu finns avseende till exempel väg eller gångpassage även efter att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över fastigheter påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Syftet med att inte tillåta delning av fastigheter i detta planområde är att i möjligaste mån behålla områdets karaktär och de trädklädda sluttningarna mot farleden.

25. Ägaren till Velamsund 1:246 ifrågasätter varför närliggande grannar får bygga 2 våningar och inte fastighetsägaren har rätt till det. Ägaren ställer frågor om anledningen är riksintresset för kuststräckan eller om anledningen är risken att störa grannar söder om Dahlavägen.

Planenhetens kommentar. Bestämmelserna har utformats och anpassats till befintlig bebyggelse samt för att landskapsbild och kulturmiljö inte ska påverkas negativt av nyttillkomna byggrätter. För nyttillkommande bebyggelse har nockhöjd och antal våningar reglerats så att höjden hålls nere i lägen som är exponerade från farleden.

26. Ägaren till Velamsund 1:254 (fastighetsbeteckning ändrad enligt e-post från fastighetsägaren 2016-05-16) påpekar att Velamsund 1:1 var ägare, men att AB Tusculum var ägare till alla stamfastigheter i planen. Ägaren skriver vidare att när planförslaget inte utgår från rätta ägarförhållanden undandras ägarens och andras fastigheter inom planområdet givna avtalsservitut som är belastade på stamfastigheterna. Även allmänheten undandras rättigheter att röra sig fritt inom stamfastigheternas område. Ägaren skriver att denna synpunkt uppmanar planförslaget att iaktta det rätta ägarförhållandet och de belastningar med gränsbestämmelser som fanns när stamfastigheterna bildades. Ägaren hänvisar till lantmäteriet att de gynnande servitut som fastigheten har ska kvarstå efter servitutsrevidering. Avslutningsvis skriver ägaren att synpunkten på fastighetens prickade mark kvarstår då den saknar relevans.

Planenhetens kommentar. De servitut som finns avseende till exempel väg eller gångpassage gäller även efter den nya detaljplanen vinner laga kraft. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över fastigheter påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Berörd fastighetsägare eller vägförening kan begära fastighetsbestämning om det finns oklarhet om var gränser går. Vägföreningarna har lämnat in synpunkter som påverkat plankartans utformning när det gäller vägarna.

27. Ägaren till Velamsund 1:264 och 1:265 vill att kommunen undviker prickning helt och hållet. Omfattningen av prickningen har omfattande konsekvenser som inte utretts och är

i dagsläget onödig. Vidare skriver ägarna att utökningen av marinan och båtuppläggningsplatser strider mot det resultat som den geologiska expertisen tagit fram åt kommunen, där det sägs att ”här får ingen ökad belastning eller några markåtgärder förekomma”. Ägarna vill att kommunen tar bort utökningen av marinan och båtuppläggningsplatserna från planen.

Planenhetens kommentar. *Angående prickningen*, de två fastigheterna utgjorde ursprungligen en, Villa Sommarbo. Vegetationen på fastigheterna har en parkliknande karaktär och är genom sitt exponerade läge karaktärsskapande för inloppet till Velamsundsviken. Det finns stora ädellövträd, äldre stenmurar, med mera. Dessa är ester av en av den inre skärgårdens allra ståligaste trädgårdsanläggningar. Planenheten bedömer att det lämnats ytor för eventuellt tillkommande byggnation på fastigheterna och att det allmänna intresset av att bevara denna anläggning överstiger det enskilda intresset att fritt disponera marken. *Angående marina och båtuppläggningsmöjligheten till föreningsbrygga* fanns med även under samrådet kring detaljplanen. Avsikten med bryggområdet är att det ska vara båtplatser för de boende i området. Detta då behovet av föreningsbryggor inom området bedöms öka när andelen åretruntboende ökar. Planenheten bedömer inte att en brygga i detta läge väsentligt påverkar växt- och djurlivet. I avvägning mellan påverkan på växt- och djurlivet och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet bör finnas kvar.

28. Ägarna till Velamsund 1:267 lämnar följande synpunkter. Ägarna anser att strandskyddszonerna ska gå efter Fagernäsvägen vilket skyddet gör efter och före ägarnas fastigheter. De anser även att prickmarkeringen av tomten är felaktig. Fastighetens form gör den lämplig att avsöndra till ytterligare en fastighet. Den avsöndrade delen kan i första hand erbjudas fastigheten Velamsund 1:113 som har sin huvudbyggnad på ägarnas fastighetsgräns. I andra hand vill ägarna bygga radhus för lägenheter på befintlig fastighet i akt av att på adekvat sätt utnyttja fastighetens form och storlek.

Planenhetens kommentar. Strandskyddslinjen med den röda streckmarkeringen går 100 meter in på land. Då detaljplanen vinner laga kraft upphävs strandskyddet inom det rödstreckade området och då gäller alltså inte längre strandskyddsbestämmelser på fastigheten. Det prickmarkerade området motsvarar ungefär vad andra fastigheter får tåla, d.v.s. 6 meter mot gata och 4,5 meter mot allmän plats natur. Dessutom har ett mindre område i norr bedömts värdefullt för landskapsbilden. Detaljplanen reglerar inte var gränsen mellan Velamsund 1:267 och 1:113 dras. Den reglerar endast att det skall vara två fastigheter. Det är alltså möjligt att göra en ändring av läget för gränsen mellan de två fastigheterna. En redaktionell ändring av kartan har gjorts så att det förtydligas.

29. Ägarna till Velamsund 1:269 och 1:316 har lämnat sina synpunkter via ombud. Ombudet har bifogat synpunkter, fullmakter och ett tidigare överklagande. Fastighetsägaren önskar att man omarbetar föreslagen detaljplan så att möjlighet ges till ägaren att dels stycka sina fastigheter och dels att bebygga dessa. Fastighetsägarna motsätter sig att större delar av fastigheten beläggs med byggnadsförbud, så kallad prickmark därtill att befintliga byggnader ges markering prickmark. Ägarna önskar att prickmarken tas bort helt alternativt begränsas avsevärt samt att befintliga byggnader undantas från prickmarkering. Vidare motsätter sig ägarna att strandskyddet på



fastigheterna inte upphävs i sin helhet då allmänsrätten sedan fastigheterna ianspråktogs på 1900-talets början släcktes ut. Fortsättningsvis skriver ombudet att på fastigheterna idag finns befintliga anläggningar vilka inte bekräftas med planbestämmelsen WB alternativt försunnit från tidigare kartmaterial. Det avser en trappa från bostadshuset på Velamsund 1:316 ner till vattnet som inte finns med på gällande karta trots att trappan fortfarande finns på platsen. Vad gäller den utökade lovplikten motsätter sig fastighetsägaren bestämmelsen. Eftersom fastigheterna är så stora är det olämpligt att ägarna ska söka lov för att underhålla och sköta fastighetens växtlighet. Avslutningsvis skriver ombudet om hur plankartorna sedan första samrådet har förändrats från att det har varit en småbåtshamn till att nu avse ett båtupplag. Denna åtgärd kan inte vara anpassad till de kulturhistoriska värden samt riksintressen som kommunen hänvisar till vad gäller området i övrigt. Detta kommer att få en negativ inverkan på fastigheternas marknadsvärde. Fastighetsägarna motsätter sig därför detta.

Planenhetens kommentar. Plankartan medgav endast en fastighet vid samråd och utställning 1. Efter det har plankartan ändrats och fastigheten genom lantmäteriförrättning delats i två då det kunde motiverats med att de ursprungligen var bildade som två fastigheter för bostadsändamål och det fanns två stora huvudbyggnader lämpliga för permanentboende. Fastighetsägaren får nyttja av detaljplanen. Fastigheterna Velamsund 1:269 och 1:316 ligger till stora delar inom riksintresseområde och är mycket exponerade från farleden. Huvudbyggnaden och en komplementbyggnad på 1:269 bedöms dessutom vara kulturhistoriskt värdefulla. Om fastigheterna delas i fler delar och ges nya byggrätter för huvudbyggnader och komplementbyggnader påverkas landskapsbild och kulturmiljö negativt. Strandskyddsbestämmelserna avser inte enbart allmänsrätten utan även skydd av djur- och växtliv. Därför ska strandskydd kvarstå på de strandnära delarna av fastigheterna. WB-områden på de aktuella fastigheterna har inte förändrats under planprocessen. Åtgärder inom strandskyddsområde får efter ansökan till miljöenheten prövas. Lovplikten för trädfällning avser endast större träd, med stamdiameter större än 25 cm då dessa är viktiga för landskapsbilden. Planenheten bedömer att det allmänna intresset av att bevara landskapsbild och kulturmiljö överstiger det enskilda intresset av att dela sin fastigheter. Möjligheten till föreningsbrygga fanns med även under samrådet kring detaljplanen. Avsikten med bryggområdet är att det ska vara båtplatser för de boende i området. Detta då behovet av föreningsbryggor inom området bedöms öka när andelen åretruntboende ökar. Båtuppläggning förekommer även i dag. Planenheten bedömer inte att en brygga eller båtuppläggning vid Fagernäsvägen-Tegelvägen påverkar fastigheterna vid Fagernäsvägens norra del. I avvägning mellan eventuell påverkan på dessa fastigheter och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet med båtuppläggning bör finnas kvar.

30. **Ägarna till Velamsund 1:289** önskar minska prickmarken på fastigheten till att enbart innefatta det rödmarkerade området på den bilaga som bifogades. Ägarna önska att bygga en pool. De skulle även vilja bygga en carport för två personbilar, och ett förråd i bakkant på det någonstans inom det blåmarkerade området. Ägarna vill behålla klipphallen.



Planenhetens kommentar. En mindre justering av prickmarkerat område har gjorts vid huvudbyggnadens norra del för att möjliggöra en mindre tillbyggnad och det korsmarkerade området vid Brynjevägen är något utökat. Ändringarna bedöms inte påverka närliggande fastigheter eller landskapsbild.

31. Ägarna till Velamsund 1:309 lämnar önskemål om avstyckning av fastigheten då den är stor, Almallén delar fastigheten i två delar och trafiken på vägen är en olägenhet.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten är idag obebyggd och är en del av det öppna landskapet kring den lindallé som utgör entrén till Rörsundaön. Dessa öppna områden är en viktig del av landskapsbilden och vittnar om områdets tidigare användning. Fastigheten är bildad som en bostadsfastighet och har därför fått en byggrätt i detaljplaneförslaget. I framtiden kommer alltså fastigheten troligtvis att bebyggas med en ny huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Om planförslaget skulle tillåta en avstyckning av fastigheten skulle ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader kunna uppföras. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Viktiga delar av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna domineras över bebyggelsen och att de delar av området som vittnar om områdets kulturhistoria bevaras. Planenheten bedömer att en förtätning med ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader skulle medföra att den historiska avläsbarhet som idag finns skulle minska avsevärt och att riksintresset för kulturmiljön därmed skulle påverkas negativt samt att den dominans som idag finns av vegetationen skulle bytas mot en betydligt mer bebyggd miljö. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att stycka fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med gles bebyggelse som domineras av vegetation samt värna befintlig kultmiljö och riksintresse bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

32. Ägaren till Velamsund 6:1 har lämnat in flera omfattande skrivelser med synpunkter.

Även äldre synpunkter från tidigare skeden har inlämnats men tas inte upp här då de har bemötts tidigare, se utlåtande 1.

Ägaren ifrågasätter den gångväg som ritats in på fastigheten utan att ha blivit tillfrågad eller informerad. Ägaren protesterar starkt mot detta förslag. Vidare ifrågasätter ägaren den föreslagna allmänplatsen på fastigheten som skulle leda till att fastigheten delas upp i tre delar, där huvudbyggnaden separeras från delarna vid vattnet och tvärt om samt att dessa kommer att genomkorsas av allmänväg. Det finns en risk att det blir svårare att utnyttja tomt. Fortsättningsvis ifrågasätter ägaren prickningen av en stor del av fastigheten. Denna prickmarkering leder till en stor värdeminskning av fastigheten menar ägaren på. Vidare skriver fastighetsägaren att på området lite längre från strandlinjen har man tagit bort strandskyddet, och i stället lagt in prickmark och därigenom försämrat möjligheterna för boende. Man behandlar fastighetsägare olika genom att alla som redan bebyggt sin tomt mycket, ges möjlighet att bygga ännu mer, medan de som inte bebyggt så mycket får större byggnadsförbud. Vidare ger fastighetsägaren förslag på åtgärder som ägaren vill genomföra och som nu omöjliggörs av den nu lagda planen; flytta upp Sjöboden – på grund av vattennivåhöjningen, utbyggnad av sjöstugan, utplacering av växthus på andra sidan om sjöstugan och slutligen önskar ägaren förse den plats där



ägaren förvarar sin båt liggande på vintern med tak. Ägaren önskar att alla prickar på fastigheten tas bort. Fastighetsägaren anser att ett totalt förbud mot styckning i området inte är acceptabelt. Ett eventuellt införande av styckningsförbud kommer att leda till en stor värdeminskning av större fastigheter. I stället för ett styckningsförbud bör planen ändras och få en regel som till exempel att en fastighetsyta efter styckning inte får understiga 1000 kvm. Vidare ifrågasätter fastighetsägaren hur detaljplaneprocessen har bedrivits från kommunen, hur kommunen lagt ut allmänna platser utan förankring på privat mark, där boende sedan ska betala för att lösa platserna sedan underhålla dem framöver. Att en massa prickar lagts ut på privatmark och som socialiseras marken, att regler har manipulerats så att fastigheter på runt 1000 kvm får bygga lika mycket som en fastighet på till exempel 40 000 kvm.

Även hanteringen av inkomna synpunkter från fastighetsägare ifrågasätter ägaren. Ägaren upplever att kommunen inte tar till sig de synpunkter som lämnats in. Att kommunen inte verkar bry sig om vad de boende i området tycker. Avslutningsvis ger fastighetsägaren förslag till det fortsatta detaljplaneprojektet; att kommunen bör starta upp VA installationen omedelbart, att kommunen bör fundera på att dra tillbaka detaljplanen, lätta upp den och ställa ut den igen. Kommunen bör lösa entréfrågor till Velamsunds naturområde på sin egen mark och inte på fastighetsägarens. Att kommunen står för alla kostnader och inte de boende i området.

Planenhetens kommentar.

- *Angående gångvägen som ritats in på fastigheten:* I det reviderade planförslaget har Fagernäsvägen avsatts som allmän plats, gångväg. Det behöver inte leda till några stora förändringar jämfört med i dag eftersom vägen även i dag är allmäntillgänglig enligt de servitut som gäller.
- *Angående kommunens förslag på mark som inte får bebyggas:* De områden som markerats med prickmark är del av en sluttning som bedöms som viktig för områdets landskapsbild och karaktär. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen och marken har därför prickmarkerats. Fastigheten har stora områden där byggnation är tillåten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara kulturmiljö och områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Enligt Plan- och bygglagen är det inte möjligt att ibland tillåta byggnationer på prickad mark. Den ventil som finns enligt lagstiftningen är att bygglov kan ges för en så kallad liten avvikelse förutsatt att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Bedömningen om en avvikelse från detaljplanen är att betrakta som en liten avvikelse avgörs i samband med ansökan om bygglov. I stort sett hela fastigheten omfattas av strandskyddsbestämmelser i dag. Dessa bestämmelser hindrar såväl byggande som många andra åtgärder. Prickmarkeringen innebär ingen försämring jämfört med i dag. Hänsyn har tagits till havsnivåförändringen och på längre sikt finns möjlighet ändra eller upphäva detaljplanen.
- *Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:* Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Idag finns inga garanterade byggrätter i området. Byggrätten motsvarar en normalstor villa med tillhörande komplementbyggnader. Planförslaget innehåller dessutom en bestämmelse om att befintliga byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft ska ses som planenliga. Inom området finns många stora fastigheter. Om byggrätten endast



skulle regleras med ett procenttal skulle byggrätten för många fastigheter bli oacceptabelt stor. Fastigheten Velamsund 6:1 har till exempel en landareal på 10550 kvadratmeter. En byggrätt på 8 % i två våningar skulle då ge ett tvåvåningshus med en bottenvyta på 844 kvadratmeter, vilket planenheten inte bedömer är rimligt att befästa i en detaljplan. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda önskemål om att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär anser planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planförslagets begränsning av byggrätten ska därför kvarstå.

- *Angående att ändra planen så att inte styckningsförbud införs:* Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga bostadsfastigheter och bevara områdets karaktär. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. Styckning av tomter till minsta tomtstorlek 1000 kvm skulle innebära att områdets karaktär helt försvankas. Det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bevaka riksintresset bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera sin tomt

33. Ägarna till Velamsund 6:1, 15:1 och 15:3 skriver i en gemensam synpunkt att kommunen omedelbart ska återställa de sista 20 metrarna på Fagernäsvägen fram till grinden på Fagernäsvägen 22, till bilväg i detaljplanen. Ägarna menar på att eftersom planen blev upphävd finns det nu möjlighet att kommunen kan återställa bilvägen. Ägarna har bifogat en synpunkt daterad 2015-03-29.

Planenhetens kommentar. Enligt förslaget till detaljplan är Fagernäsvägen lokalgata fram till Velamsund 9:1, där finns vändmöjlighet. Därefter är ca 20 meter gångväg fram till Velamsund 6:1 och fortsätter så förbi Velamsund 15:1 och in i naturreservatet Velamsund. Fastighetsägarna önskar att Fagernäsvägen fram till 6:1 redovisas som bilväg. Planenheten bedömer att det inte finns anledning till det eftersom Fagernäsvägen från 6:1 och söderut inte är bilväg. Idag är området för Fagernäsvägen mellan grindarna på Velamsund 6:1 inhägnat av stängsel och den fria ytan mellan stängslen är knappt 1,5 meter och till stor del grästäckt. Denna del av Fagernäsvägen bedöms inte användas för genomfartstrafik i dag. Fastigheterna Velamsund 6:1, 15:1 och 15:3 har sin angöring från Sommarbovägen.

34. Ägaren till Velamsund 8:1 lämnar synpunkt på all prickad mark som ägaren fått på sin tomt. Ägaren skriver att i en framtid skulle en carport med ett förråd kunna byggas på ena längssidan till vänster om fastighetens parkering. Skulle man kunna dra om linjen lite enligt den karta som ägaren bifogat, undrar ägaren.

Planenhetens kommentar. Kartan har ändrats så att fastighetsägarens synpunkt har tillgodosetts.

35. Ägarna till Velamsund 9:1 och 10:1 skriver i sin synpunkt att de kräver att det i detaljplaneförslaget lagda g-området över deras fastigheter skall utgå. Ägarna menar också på att anslutningen av VA till fastigheterna 9:1 och 12:1 ska ske via Fagernäsvägen och därför bör servitutet utgå och inte belasta deras fastigheter i onödan. Vidare skriver ägarna i en kompletterande synpunkt om fastigheten 9:1, att den markerade egenskapsgränsen som utgör mark som ej får bebyggas är lagd tätt intill norra delen av befintlig byggnad.



Ägarna önskar därför att gränsen förskjuts 2,5 meter mot Fagernäsvägen. Den befintliga byggnaden ges då en möjlighet till utbyggnad i enlighet med vad detaljplanen föreskriver. Ägarna påpekar att det är bättre att flytta gränsen 2,5 m än att i ett senare skede begära bygglov på prickmark. På grund av terrängförhållanden är en utbyggnad mot norr lämpligast.

Planenhetens kommentar *Angående g-området* så menar planenheten att det är motiverat att behålla det då VA-projekteringen eventuellt kan ändras igen. Planenheten menar att g-området inte utgör någon större belastning. Större delen av g-området på Velamsund 10:1 är redan i dag belastat av avtalsservitut avseende väg och ledning för 9:1. Om g-området inte tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen, blir onyttigt, kan fastighetsägarna vända sig till lantmäterimyndigheten och få g-området upphävt. *Angående egenskapsgräns för mark som inte får bebyggas*, det område som markerats med prickmark är del av en sluttning, som bedöms som viktig för områdets landskapsbild och karaktär. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen och marken har därför prickmarkerats. Fastigheten har stora områden där byggnation är tillåten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

36. Ägaren till Velamsund 15:1 anser att begränsningen av fastighetsindelningen ska förändras så att fastigheter även framöver kan styckas, men att det ska krävas en minsta tomtstorlek för att en styckning skall godkännas. Ägaren anser vidare att begränsningen av den totala byggnadsarean skall vara proportionell mot tomturen och att prickmarkeringen skall tas bort för de områden som ändå redan är föremål för strandskyddsbestämmelser.

Planenhetens kommentar. *Styckning av fastigheten*, syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga bostadsfastigheter och bevara områdets karaktär. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten domineras över den bebyggda miljön. Styckning av tomter skulle innebära att områdets karaktär helt förvanskas. Det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bevara riksintresset bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera sin tomt.

Om byggnadsarea proportionell mot tomtstorlek, planenheten konstaterar att för aktuell fastighet skulle en byggrätt på 8 % av tomturen för en huvudbyggnad ge en tillåten byggnadsarea på 720 kvm. Planenheten bedömer att både i det fall större delen används för en stor huvudbyggnad och det fall den används för ett flertal mindre komplementbyggnader så skulle det påverka landskapsbild och upplevelsen av området negativt.

Om prickmarkering, de områden som markerats med prickar är del av en sluttning som bedöms som viktig för områdets landskapsbild och karaktär. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen och marken har därför prickmarkerats. Fastigheten har stora områden där byggnation är tillåten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

37. Ägare till Velamsund 15:3 har servitut på brygga och båtuppläggning på Velamsund 15:1. Ägaren önskar att sjövistet i plankarta 5, som nu har markerats som prickmark i



kartmaterialet, justeras till WB i vattenområdet samt ”båt” på landområdet. Ägaren antar att det bara utgör ett förbiseende från planenheten och att det snarast kan justeras.

Planenhetens kommentar.

Planenheten har gjort en bedömning att det inte är lämpligt att markera vattenområdet som WB-område, det vill säga område för brygga. För att området ska kunna betecknas som WB-område måste det finnas särskilda skäl för upphävande av strandskyddet, vilket saknas här. Ett skäl för upphävande är att vattenområdet är ianspråktaget. Eftersom någon brygga inte finns på platsen eller verkar ha funnits enligt studier av flygfoton och dispens från strandskydd inte har sökts, är det inte tillräckligt att det finns ett servitut.

På kvartersmark, tomtmark, vid bostadshus, är det tillåtet att lägga upp en eller ett par båtar säsongsvis. Fastighetsägaren kan alltså använda föreslagen plats för båtuppläggning.

Planbestämmelsen ”båt” för båtuppläggning har i detaljplanen endast använts på landområden intill föreningsbryggorna. Planenheten anser vidare att det inte är lämpligt att bebygga stranden med nya komplementbyggnader. Därför har markområdet prickmarkerats.

Fastighetsägaren har möjlighet att göra en ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna till miljöenheten och få de särskilda skäl man anför för att ha en brygga prövade. Planenheten bedömer att detaljplanen inte hindrar prövningen eller ett eventuellt beslut om dispens från strandskyddsreglerna.

38. Ägaren till Velamsund 23:1 hemställer att kommunen ändrar i detaljplaneförslaget för brygganläggningen på fastigheten, till WB-område enligt beviljat bygglov. Vidare vill ägaren att kommunen tar bort stora delar av den prickmark som är utlagd på den nordvästra delen mot viken och Maren.

Planenhetens kommentar. I detaljplanen har vissa områden markerats med beteckningen WB (brygga för intilliggande fastighet). Inom dessa områden föreslås strandskyddet upphävas, vilket innebär att det inte längre krävs strandskyddsdispens för att uppföra en brygga inom dessa områden. Storleken på WB-områdena är satta i överensstämmelse med kommunens riklinjer för enskilda brygor. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela den befintliga bryggan då detta inte överensstämmer med kommunens riklinjer. Befintliga brygor som tillkommit i laga ordning med strandskyddsdispens påverkas dock inte av detaljplanens bestämmelser om WB-områden utan får ligga kvar. Om fastighetsägaren vill göra åtgärder som kräver strandskyddsdispens utanför WB-betecknat område är det möjligt att söka dispens hos kommunens miljöenhet som då prövar den specifika frågan mot gällande strandskyddslagstiftning.

På fastigheten är marken närmast stranden prickmarkerad (mark som inte får bebyggas). Befintliga komplementbyggnader har dock markerats med korsmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage). Planenheten anser inte att det är lämpligt med mer bebyggelse närmast vattnet, med hänsyn till gällande strandskyddslagstiftning och områdets landskapsbild. Planenheten bedömer därför att prickmarken i anslutning till befintliga byggnader ska vara kvar.

39. En gemensam skrivelse från boende i Sommarbo/Vikingshall med namnunderskrifter genom ägaren till Velamsund 6:1 har inkommit, där de protesterar



mot prickmarkering av mark på privata fastigheter. I planen har många fastigheter påförts prickmarkering av stora områden. Detta har gjorts utan riktiga utredningar. Prickmarkering synes ofta drabba fastigheternas mest attraktiva områden. Konsekvensen blir värdeminskning av fastigheten. Prickmarkeringen verkar inte heller drabba fastigheter rättvist, utan drabbar framförallt fastigheter som varit försiktiga med att använda sin mark. Fastighetsägarna vill att kommunen omedelbart tar bort prickmarkeringen i nästa version av detaljplanen. Fastighetsägarna protesterar även mot kommunens myndighetsutövning. I den nya planen har man föreslagit en båtuppläggningsplats på land utan att närboende har blivit tillfrågade eller informerade, fastighetsägarna ifrågasätter att en stor påbjuden båtuppläggningsplats införts i en känslig miljö. Vidare så leder den föreslagna bryggexpansionen till kraftiga värdeminskningar för närboende fastighetsägare. Fastighetsägarna vill att kommunen omedelbart tar bort de föreslagna bryggexpansionsmöjligheterna (WV) och det påbjudna området för båtuppläggning och istället inför en miljöhänsynsbestämmelse, som förbjuder båtuppläggning på området i fråga.

Planenhetens kommentar, prickmarkering av mark; planområdet ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är även en del av området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges större byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna domineras över bebyggelsen. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sin fastigheter och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Båtuppläggningsplatz; möjligheten till föreningsbrygga fanns med även under samrådet kring detaljplanen. Avsikten med bryggområdet är att det ska vara båtplatser för de boende i området. Detta då behovet av föreningsbryggor inom området bedöms öka när andelen åretruntboende ökar. Båtuppläggning förekommer även i dag. Planenheten bedömer inte att en brygga i detta läge eller båtuppläggning, på det i dag grusade området väsentligt påverkar växt- och djurlivet. I avvägning mellan påverkan på växt- och djurlivet och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser och båtuppläggning vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet med båtuppläggning bör finnas kvar.

40. Anonyma tomtägare i Vikingshill och Sommarbo skriver om sitt missnöje med kommunens hantering av planförslaget. Boende i området har själva röstat för att de ska ske en snabb och enkel detaljplaneprocess i syfte att få fram vatten och avlopp till området eftersom det finns behov av det. Man anser att kommunens agerande är nonchalant och oaktsamt eftersom det i förlängningen kommer innehärra nya tidsödande överklaganden och utredningar som medför ytterligare förskjutningar av planprocessen. Man har tappat förtroendet för kommunen och man anser att man har spenderat skatemedel på ett felaktigt sätt. För att återställa förtroendet för kommunen vill man att kommunens agerande genomlyses av en oberoende part.

Planenhetens kommentar. Planprocessen sköts enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen. Kommunen prioriterar arbetet med detaljplanen.



Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

Efter utställningstiden har ägare till dessa fastigheter har inkommit med e-post med frågor och/eller synpunkter:

Velamsund 1:35

Velamsund 1:45

Velamsund 1:69, 1:70, 22:1 (samma ägare)

Velamsund 15:1

Sommarbo Tegelö vägsamfällighetsförening

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2011, reviderad i juni 2014, reviderad
november 2015 reviderad i maj 2016

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

¹ Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

BEHOVSBEDÖMNING

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i norra Boo och avgränsas i norr och öster av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken, i väster av Rörsundsviken samt i söder av naturreservatet Velamsund. Totalt omfattar planområdet cirka 130 bostadsfastigheter.



Planområdets avgränsning

Areal

Planområdets totala areal är ca 76 hektar, varav ca 18 hektar utgörs av vattenområde. Vattenområden, dvs. en del av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken ingår i planområdet.

Markägoförhållanden

Merparten av fastigheterna i planområdet är privatägda. Allmän plats (vägar och naturmark) ägs främst av tomtägareföreningar och Nacka kommun men även av privatpersoner.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Höggarnsfjärden omfattas även av riksintresse för farled, det vill säga inseglingsled till Stockholm.

Enligt riksintresset för kulturmiljövården ligger värdet bland annat i de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor så kallade "grosshandlarvillor". Dessa sommarvillor har ofta en rik lövsågeridekor och är ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Förändringar av befintlig bebyggelse ska ske med varsamhet och respekt för varje tids arkitektoniska yttryck.

Riksintressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Då planförslaget inte medför någon förtätning samt då särskilda bestämmelser införts för att säkerställa de särskilt värdefulla kulturmiljöerna i området bedöms planförslaget inte påverka rikintresset för kulturmiljön negativt.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN med avseende på luft för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm för luft överskrids.

Området avrinner till Askrikefjärdens vattenförekomst. Askrikefjärden är ett övergångsvatten. Enligt miljökvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämras, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2021. En detaljplan får inte innebära att vattenkvaliteten i vattenförekomsten ändras till en sämre klass.

Askrikefjärdens ekologiska status är otillfredsställande bl.a. på grund av övergödning. Miljökvalitetsnormen "god ekologisk status" ska vara uppnådd 2021 i Askrikefjärden. Den kemiska statusen för Askrikefjärden är att den inte uppnår kemiskt god ytvattenstatus. Orsaken är den höga kvicksilverhalten. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till halten år 2009. Med undantag av kvicksilver bedöms statusen som god kemisk ytvattenstatus. Då den kemiska miljökvalitetsnormen är uppnådd idag, får planen inte medföra att vattenkvaliteten försämras.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra försämrade förhållanden vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktig planering

I kommunens *översiksplan* 2002 är planområdet utlagt som bebyggelseområde med enbostadshus. De områden som inte har utbyggt VA-nät föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiksplan. I den nya översiksplanen är planområdet utlagt som gles blandad bebyggelse.

Detaljplanen överensstämmer med både den nya och den gamla översiksplanen.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller områdesbestämmelser, OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Bestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvm samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvm. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvm. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvm. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad lovplikt för bland annat rivning, byte av fasad-/takmaterial, schaktning, fyllning och trädfällning. För övriga delar av området har den generella bygglovsplikten minskats. I planområdet finns ca 30 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek. För fyra fastigheter på Rörsundaön gäller detaljplan, dp 108, som medger bebyggelse för permanentboende.

Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar

Delar av planområdet ingår i Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram

Kulturhistoriska miljöer (1987). År 2011 antog Nacka kommun ett nytt kulturmiljöprogram som anger att vissa områden är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Se vidare rubriken ”Kulturmiljö och landskapsbild”

Inför detaljplanearbetet har Nacka kommun i mars 2010 genomfört en inventering av områdets mest värdefulla byggnader. Resultatet redovisas i rapporten ”*Kulturvärden i ”område C”, Vikingshill, Saltsjö-Boo.*”

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och dels mer kortsiktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt, dvs. att områdets föreningar ansvarar för utbyggnad och drift av vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Föreningarna ansvarar även för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

Områdenas karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelningen i dessa områden föreslås behållas. Planarbetet omfattar inte några vägbreddning/vändplaner om inte dessa åtgärder har initierats av berörd vägförening. Planarbetet omfattar inte någon prövning av kommunal service (t ex förskolor). Planarbetet för Vikingshill och Sommarbo omfattar dock bestämmelser för hänsyn till kultur- och landskapsintressen som en följd av att området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt farled.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 52 att arbetet med detaljplanen skulle påbörjas. Detaljplanen är därmed upprättad enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (SFS 1987:10). Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och utgångspunkter för planeringen finns i Planeringsstrategin för Boo samt i den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo. Ett program har därmed inte bedömts nödvändigt att upprätta.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Planområdet, som omfattar cirka 130 bostadsfastigheter, är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp. Området tillhörde ursprungligen Velamsunds gård och blev på 1860-talet attraktivt för sommarvillebebyggelse för Stockholms borgerskap. De första villorna byggdes på Rörsundaön som med sin längsgående åsrygg erbjöd tomter med fritt läge och vidsträckt sjöutsikt. Under 1800-talets slut ökade antalet avstyckningar för sommarbebyggelse närmast kusten allt mer. På 1930-talet blev tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön attraktiva för fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Under senare tid har området alltmer övergått från att vara ett fritidsområde till ett område för permanentboende.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden och vegetation

Hela norra Boo utgör en del av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Vissa flackare strandpartier finns i de naturliga vikarna. På såväl privat som allmän mark finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i

området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra domineras naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär.

Inom området finns flera stora gamla sommarvillor med tillhörande trädgårdar. Många av dessa trädgårdar är utformade som parker med både stora ädellövträd och exotiska arter av buskar och träd. Vissa arter har spridit sig ut i naturmarken, bland annat avenbok och ädelgran.

Utmed Almdalsvägen växer en lindallé. Lindarna är hamlade och har därmed små kronor, men träden är i relativt dålig kondition. Hamlingen har sannolikt bidragit till skadorna. Några av träden har så stora skador att de bör tas bort och ersättas eftersom de på sikt kan utgöra en risk. Allén är av stort värde för kulturmiljön.

Utefter hela kustområdet regleras i gällande områdesbestämmelser bl.a. lovplikt för fällning av träd över en viss stamdiameter.

Geotekniska förhållanden och radon

Den största delen av området består av normalblockig morän och berg i dagen. Detta gäller särskilt de högre partierna och området närmast Höggarnsfjärden. På några mindre och låglänta partier består marken av lera. Det förekommer även mindre områden med sand.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet, främst på Rörsundaön, finns ett flertal sommarvillor från förra sekelskiftet. Villorna, som har höga kulturvärden, har högst varierande utseenden och representerar flertalet av tidens stilinriktningar. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri och tomterna är väl tilltagna.

Tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön, som fick namnet Sommarbo, blev från 1930-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Stugorna har varierande utseenden och är belägna på ganska stora skogstomter. Vägarna är anlagda terränganpassat, vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur, något som är typiskt för denna tids planeringsideal.

Kulturmiljö och landskapsbild

I Nacka kommunens kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer* (1987) ingår bebyggelsen på Rörsundaön i helhetsmiljön Hasseludden-Kummelnäs-Vikingshill. En helhetsmiljö är en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Bebyggelsen på Rörsundaön utgör även en närmiljö, det vill säga ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är Rörsundaön och anslutande väg med lindallé utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Bebryggelsen på Rörsundaön och Sommarbos norra kust omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, (Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalsslundet). Värdet ligger bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergslutningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor s.k. "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Denna strandnära bebyggelse utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvärden.

Den branta och exponerade terrängen gör att planområdet är mycket känsligt från landskapssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i området karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Parker och trädgårdar

Till de gamla grosshandlarvillorna hörde stora parkanläggningar med planterade träd och byggda delar. Bland annat hade Sommarbo en stor engelsk park som utformades av dätidens främsta trädgårdsanläggare. Parken har efterhand styckats av i villatomter men spår syns fortfarande både på de privata tomterna och i naturmarken. Bland annat finns stora exemplar av lärk, bok, och exotiska arter av buskar och träd. I naturmarken väster om Rosenvägen finns resterna av Montelius äventyrsgruta med ett stenvalv och en vattenreservoar. Reservoaren gav självtryck till vattenkonster av olika slag.

Flera av villorna på Björkudden har också stora tomter med mer eller mindre välbevarade parkanläggningar. Dessa är av stort värde för landskapsbilden, främst genom att ge hela området ett grönt och lummigt intryck.

Service

I direkt anslutning till planområdet ligger Backeboskolan som är en friskola med förskoleklass samt årskurs 1-6. Sågtorpsskolan och Myrsjöskolan finns ca 3,5 respektive 5 km söder om planområdet. Dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell och allmän service finns i Orminge centrum på ca 5 km avstånd. I Orminge centrum finns även vårdcentral.

Friytor

Inom planområdet finns ett antal naturområden som förblivit obebyggda. En del av dessa är viktiga rekreationsområden för de närboende och av betydelse för växt- och djurlivet. Naturområdena genomkorsas av stigar som ofta utgör branta genvägar mellan områdets olika delar. En välanvänd gångväg finns bland annat mellan Linnéavägen och Rosenvägen.

En promenadväg med högt rekreativt värde finns på Rörsundaöns västra del. Promenadvägen sträcker sig utmed vattnet och leder fram till den gamla ångbåtsbryggan som numera har rasat samman.

På Rörsundaön finns även möjlighet för allmänheten att promenera utmed vattnet över privata tomter på s.k. ”x- område” mellan Brynjevägen och Tomtebacken. Denna möjlighet bedöms inte utnyttjas i dagsläget på grund av att området upplevs som privat. Från slutet av Fagernäsvägen finns ett servitut på privat tomtmark som är till förmån för Velamsund 1:1. Över området går en stig. Gående utnyttjar idag stigen för att ta sig ut i Velamsunds naturreservat.

Den bro som band ihop Rörsundaön med fastlandet vid Marens östligaste del utgjorde en del av en tidigare strandpromenad utmed Rörsundaöns södra strand. I och med att bron revs 1978 minskade värdet på strandpromenaden eftersom vägen blev en återvändsgata. Möjligheten att röra sig utmed vattnet finns kvar eftersom marken ägs av Nacka kommun, men området upplevs numera privat.

Intill småbåtshamnen vid Fagernäsvägen/Tegelövägen finns en friyta som används som samlingsplats och bad. Väster om småbåtshamnen finns ytterligare en friyta som till viss del utnyttjats som lekplats.

Velamsunds naturreservat söder om planområdet är ett rekreativt område med friluftsgård, föreningsliv m.m.

Vattenområden

Delar av Höggarnsfjärden, Velamsundsviken och Rörsundsviken ingår i planområdet. Alla vattenområdena ligger inom vattenförekomsten Askrikefjärden.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet försörjs i huvudsak via Vikingshillsvägen och Sommarbovägen. Vägarna inom planområdet är smala och främst anpassade för fritidshusbebyggelse. På vissa platser finns problem med sikt, främst i korsningar och backkrön. Vägarna inom området sköts idag av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening och Vikingshills samfällighetsförening.

Inom områdets östra del mot Velamsundsviken, vid korsningen Fagernäsvägen/Tegelövägen, ligger parkeringsplatser och småbåtshamn för boende på bland annat Tegelön. Dessa funktioner befästs genom denna detaljplan.

Parkering, angöring

All parkering inom planområdet sker på kvartersmark. En särskild parkeringsplats finns för boende på öarna Tegelön, Tisdan samt Onsdan/Torsdan (medlemmarna i Tegelöns tomtägareförening) på fastigheten Velamsund 1:294.

Kollektivtrafik

Sommartid går två busslinjer till/från Slussen längs Sommarbovägen. Vintertid stannar linjerna vid slutet av Vikingshillsvägen precis utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-försörjningen inom området är enskild. Inom delar av planområdet finns problem med vattenförsörjningen såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och förureningar. Idag ställs därför krav på tillstånd för nya enskilda brunnar.

El

Inom planområdet finns fyra elektriska nätsstationer. En vid korsningen Tomtebacken/Björkuddsvägen, en vid vändplanen vid Vikingshillsvägen, en utmed Daliavägen och en utmed Sommarbovägen.

Avfall

Sophämtning sker idag med sopbil vid respektive fastighet.

Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemöster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Genomförandet av planen innebär att näringssbelastningen på Askrikefjärden kommer att minska, vilket förbättrar möjligheterna att uppnå en god vattenstatus.

Mark och vegetation

Befintliga och allemansrättsligt tillgängliga naturområden inom planområdet säkerställs för allmänheten genom allmän platsmark (NATUR och PARK) i detaljplanen. Anledningen till att ett naturområde markerats som park är att det finns

lämningar av en historisk park. Planförslaget medger en framtida upprustning av parkanläggningen.

Landskapsbilden sett från farleden med både berg och vegetation där sommarvillorna utgör solitärer ska bibehållas.

Inom de delar av planområdet som ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården samt inom områden som bedömt som särskilt värdefulla för landskapsbilden och närmiljön införs en administrativ bestämmelse ”**a₂**” som bland annat anger att särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild samt att marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en stamdiameter större än 25 centimeter. Syftet med bestämmelsen om marklov för fällning av träd är att skydda för landskapsbilden och naturmiljön särskilt värdefulla träd eller vegetationspartier på enskilda tomter och bevara områdets karaktär med naturtomter. För vissa områden införs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm, ”**a₄**”. Syftet med denna bestämmelse är att även mindre martallar ska omfattas av kravet på marklov för trädfällning.

Allén utmed Almdalsvägen ska bevaras. Allén är i behov av föryngring och de träd som utgör en risk för människors hälsa eller egendom bör tas bort och ersättas. Återplantering ska ske inom ett år med ett eller flera träd i den storlek som specificeras i marklovet. Marken ska beredas enligt föreskrifter i Mark-AMA. En långsiktig plan för föryngring av allén bör tas fram av huvudmannen. VS-ledningarna som ska försörja Björkudden föreslås förläggas bredvid Almdalsvägen för att inte påverka alléträdens rötter.

I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Tillkommande bebyggelse

De nya husen ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek. För merparten av fastigheterna tillåts två våningar, sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. På vissa fastigheter, som är särskilt exponerade mot farleden, tillåts endast en våning samt suterrängvåning. Den största tillåtna byggnadsarean varierar beroende på fastighetens storlek och antal våningar. För fastigheter med en landarea större än 1000 m² är byggnadsarean för huvudbyggnad i en våning högst 11 % av landarean, dock maximalt 180 m². Byggnadsarean för en huvudbyggnad i två våningar är högst 8 % av fastighetens landarea, dock maximalt 140 m². För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m² är byggnadsarean högst 110 m² för huvudbyggnad i en våning och högst 80 m² för huvudbyggnad i två våningar. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 kvm, varav den största

byggnaden får ha en byggnadsarea på högst 35 kvm.

Fastigheterna längs med Sommarbovägen berörs av buller från vägen vilket medför att en planbestämmelse införs som anger vilka ljudnivåer som måste uppfyllas (avstegsfall A).

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna, t ex avseende byggnadsarea, höjd eller placering, ska ändå anses vara planenliga.

Inom området finns några fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter. Dessa fastigheter ges ingen byggrätt i detaljplanen.

Översvämningsrisk

Inom delar av planområdet finns risk för översvämningar om havsnivån stiger. Dessa områden har belagts med byggförbud i den mån de varit obebyggda. För befintliga bostadsfastigheter införs en planbestämmelse som anger att lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader är +2,5 meter över nollplanet i hödsystemet RH2000.

Kulturmiljö och landskapsbild

Hänsynsbestämmelser

De delar av planområdet som ligger inom riksintresset för kulturmiljön utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i PBL (SFS 1987:10). Dessa områden föreslås därför få en generell hänsynsbestämmelse ”f” som syftar till att bevara övergripande kulturvärden.

Detta innebär att grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation, det vill säga att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt ska undvikas. Kommunens riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng bör följas.

Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar, anpassning med källare eller slutningsvåning. Ny bebyggelse i dessa delar ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. En god regel för en bra anpassning är att ta upp det enkla och allmängiltiga i en byggnadstradition det vill säga material, färg, fönsterformer och taklutningar. Fasader och tak ska därför vara av traditionella material och färgsättningen ska vara dov och anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Vita och ljusa färgkulörer som kan uppfattas som framträdande i landskapsbilden är inte lämpliga.

Skyddsbestämmelser

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs en skyddsbestämmelse ”q₁” som innebär att byggnaderna inte får rivas.

Varsamhetsbestämmelse

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs även en varsamhetsbestämmelse ”k₁” som innebär att vid underhållsarbeten och vid ändring av

exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Vidare ska eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad underordnas huvudbyggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Denna varsamhetsbestämmelse ” k_1 ” införs även för ett antal byggnader som inte omfattas av rivningsförbud.

Utökad lovplikt och särskild hänsyn

Förutom skydds-, hänsyns- och varsamhetsbestämmelserna har även administrativa bestämmelser om särskild hänsyn och utökad lovplikt ” a_2 ” och ” a_3 ” införts för hela området som är av riksintresse för kulturmiljövården samt för de i övrigt mest kulturhistoriskt intressanta fastigheterna. Detta innebär att särskild hänsyn även ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en viss stamdiameter. Bygglov krävs för omfärgning av fasader samt för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens och miljöns utseende.

Service

Inom planområdet föreslås ingen allmän eller kommersiell service. Det huvudsakliga servicebehovet får som idag tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts kunna tillgodoses av planerad förskola i Grävlingsberg och lokala familjedaghems samt av befintliga skolor i Vikingshill, Sågtorp och Orminge. Ytterligare förskolor planeras i Kummelnäs.

Friytor

Befintliga naturområden och gångvägar säkerställs som allmän plats. Områdets föreningar ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för skötsel och underhåll av befintliga anläggningar i området.

Vattenområden

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet regleras i planen.

Gator och trafik

Det befintliga vägnätets sträckning föreslås behållas. Vägföreningarna inom planområdet ansvarar även i fortsättningen för upprustning och drift av vägnätet samt vägarnas uppbyggnad. Detaljplanen ställer krav på vägkroppens uppbyggnad bl.a. för att säkra att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton.

Inom delar av vägnätet ger planen möjlighet till vägbreddningar, vänd- och mötesplatser samt en mindre parkeringsplats i enlighet med önskemål från vägföreningarna. Sommarbovägen, som trafikeras av SL:s busstrafik, föreslås breddas och förses med gångbana. Även för Fagernäsvägen, Dahliavägen,

Linneavägen, Tegelövägen, Almallén, och Wahlbergsvägen föreslås mindre vägbreddningar. Nya mötesplatser föreslås utmed Sommarbovägen, Almallén och Tegelövägen. Nya eller större vändplatser föreslås på Rosenvägen, Fagernäsvägen, Almvägen, Björkuddsvägen, Brynjevägen, Almdalsvägen och Tomtebacken. Fagernäsvägens södra del över Velamsund 6:1 och 1:1 blir gångväg. De föreslagna åtgärderna innebär att mark som idag tillhör enskilda fastigheter blir allmän platsmark.

All privat parkering ska ske på kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten (VS)

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VS-nätet. Om egen kretsloppslösning önskas får detta särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten sker i huvudsak med ett s.k. LTA-system (lägtrycksanläggning för spillvatten). Hur systemet i sin helhet utformas kommer att klargöras vid projekteringen. Detta regleras inte i detaljplan utan avgörs av huvudmannen för VS-ledningarna.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet).

Sommarbo-Tegelö vägsförening respektive Vikingshills samfällighetsförening är huvudmän, inom sina respektive områden, för dagvattenhanteringen inom allmän plats. I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Födröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser, både inom kvartersmark och inom allmän plats.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system rekommenderas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper finns vid Almallén/Almdalsvägen. Brynjevägen saknar

vändmöjlighet vid sin bortre del. Det är möjligt att ordna en uppsamlingsplats för hushållsavfall vid Brynjevägens 90 graderskurva, på lokalgata mellan fastigheterna Velamsund 1:81 och 1:289.

EI

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Inga nya nätstationer planeras.

Trygghet och säkerhet

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon ska vägbredden inte understiga 3,5 meter.

Detaljplanen möjliggör en ny gångbana utmed Sommarbovägen. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, som är huvudman för Sommarbovägen, ansvarar för utbyggnaden av gångbanan. I övrigt planeras inga gångbanor inom planområdet då trafikmängderna på dessa är små. Vägföreningarna ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

Uphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av kvartersmarken och inom områden betecknade med WB och WV samt inom lokalgator. Dessa områden anges på plankartan med en skraffering. Skälet för att upphäva strandskyddet är att områdena redan idag är ianspråktagna för tomtmark eller bryggor och inte allemansrättsligt tillgängliga. De bryggor där strandskyddet föreslås upphävas har huvudsakligen uppförts innan 1975 eller har tidigare erhållit strandskyddsdispens. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, natur, park och gångvägar. I enlighet med gällande lagstiftning bibehålls strandskyddet på kvartersmark inom en zon mot vattnet på norra, östra och västra Rörsundaön samt söder om Maren och längs med Velamsundsviken. Strandskyddet avses ligga kvar inom "W"-betecknade vattenområden.

Uphävande av förordnande enligt § 113 byggnadslagen

För det område där idag detaljplan *dp 108* gäller, gällde tidigare en byggnadsplan *Bpl 121*. I samband med upprättandet av byggnadsplanen, på 1960-talet, ansökte Nacka kommun om ett s.k. § 113-förordnade. Förordnandet innebar att den allmänna men privatägda marken på Velamsund 1:61 i byggnadsplanen skulle upplåtas för allmänt ändamål enligt § 113 i Byggnadslagen, utan att någon ersättning betalandes till markägaren. I samband med att byggnadsplan *Bpl 121* ersattes av detaljplan *dp 108* år 1992 begärdes inget upphävande av förordnandet. Även om förordnandet i praktiken saknar betydelse idag eftersom byggnadsplanen ersatts av en ny detaljplan som vunnit laga kraft gäller förordnandet formellt sett fortfarande.

I och med den nya detaljplanen, *dp 108*, ändrades markanvändningen från allmän plats park till kvartersmark för bostäder. I samband med den planläggningen hade berörda

fastighetsägare möjlighet att lämna synpunkter på förändringen av markanvändningen. Kommunen har därför att ansökt hos länsstyrelsen om att förordnandet ska upphävas.

Skäl till upphävandet av § 113-förordnandet:

Förordnandet är överspelat då byggnadsplanen är ersatt med en detaljplan som anger att markanvändningen inom Velamsund 1:61 är kvartersmark för bostäder. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan dock med skillnaden att marken närmast stranden föreslås bli allmän plats, natur/gångväg. En mindre del av byggnadsplanen gäller fortfarande. Markanvändningen, inom de delar av byggnadsplanen som fortfarande gäller, är väg respektive park. I det kommande planförslaget föreslås motsvarande markanvändning, väg/natur.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Idag ansvarar Sommarbo-Tegelö Vägsamfällighetsförening respektive Vikingshills samfällighetsförening för vägarna inom planområdet. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplanläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, dvs. vägar, gångvägar och naturmark etcetera om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Andra särskilda skäl är att området ligger perifert i kommunen, vägar och allmänna platser betjänar i huvudsak de som bor i området. Bebyggelsen, blandad fritids- och permanentbebyggelse, har tillkommit genom avstyckningsplaner och byggnadsplan, därefter har områdesbestämmelser införts. Endast enstaka fastigheter har planlagts genom detaljplan. Det är inte kommunalt huvudmannaskap idag, genom att behålla enskilt huvudmannaskap för allmän plats kan områdets karaktär bevaras.

Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Huvudmannaskapet för dagvatten inom allmän plats föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal som reglerar kostnader och ansvar för utbyggnaden i området ska tecknas mellan kommunen och samfällighetsföreningarna.

Genomförande

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen krävs inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser. Detta gäller fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243,

1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314, 6:1, 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Nacka kommun, respektive Sommarbo tomtägareförening berörs av utökat vägområde.

Tidsplan

Samråd	4:e kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2011
Antagande	3:e-4:e kvartalet 2014
Utställning 2	4:e kvartalet 2015-1:a kvartalet 2016
Antagande 2	2:a kvartalet 2016

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna genomföras under våren 2017. Successivt kan även bostadsbebyggelsen påbörjas. En omprövning av gemensamhetsanläggningarna Velamsund Ga:2 och Ga:4 för att genomföra inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättningsplan.

Anläggningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Therese Sjöberg	planenheten
Birgitta Strömbäck	planenheten
Richard Hallman	exploateringsenheten
Nabiha Shahzad	exploateringsenheten
Johan Aspfors	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöenheten
Alice Ahoniemi	miljöenheten
Anna Ek	Park & Fritid
Sara Engström/Viktor Strömberg	lantmäterienheten
Thomas Fahlman/Jan-Åke Axelsson	VA & Avfall

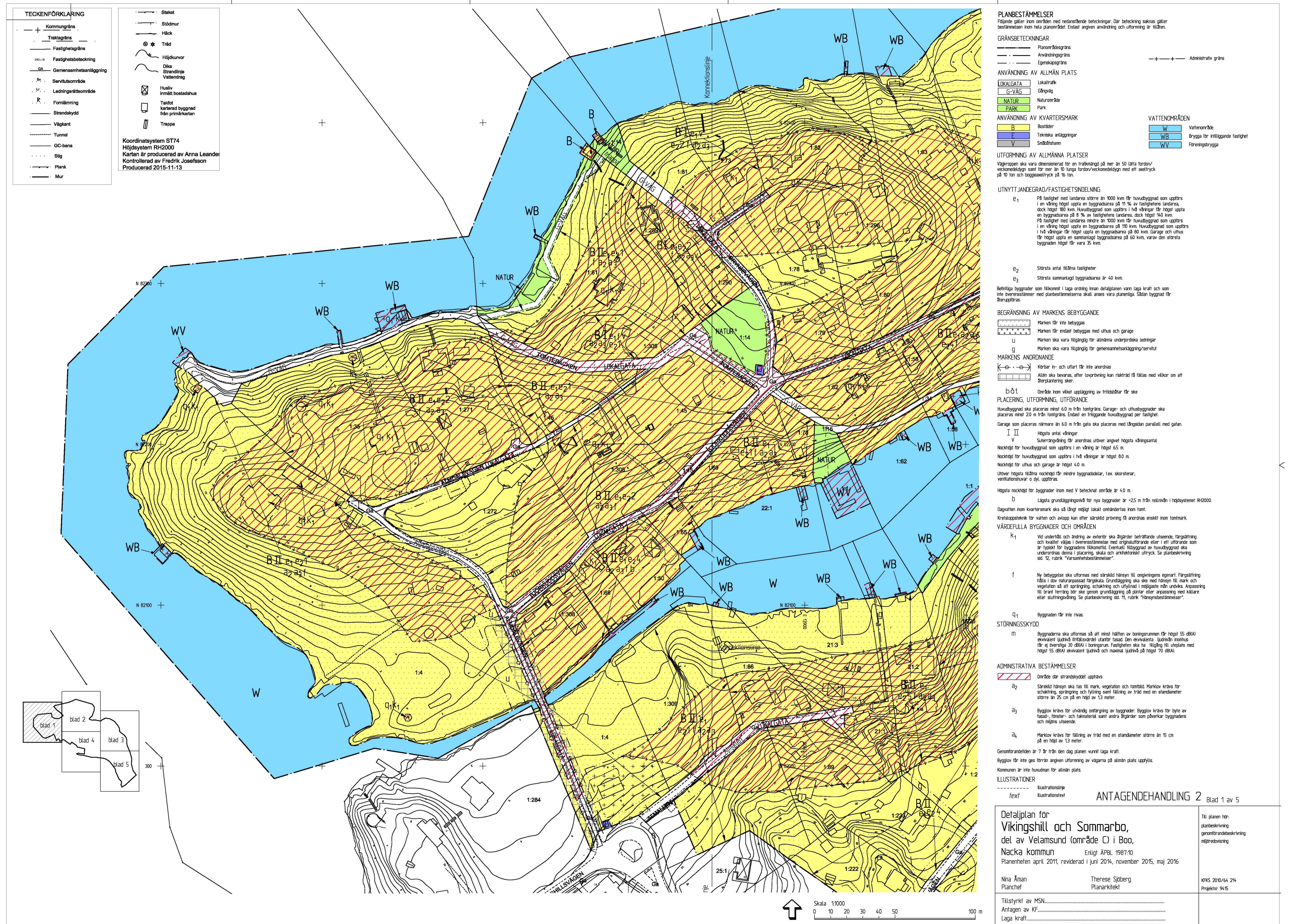
Medverkande konsulter

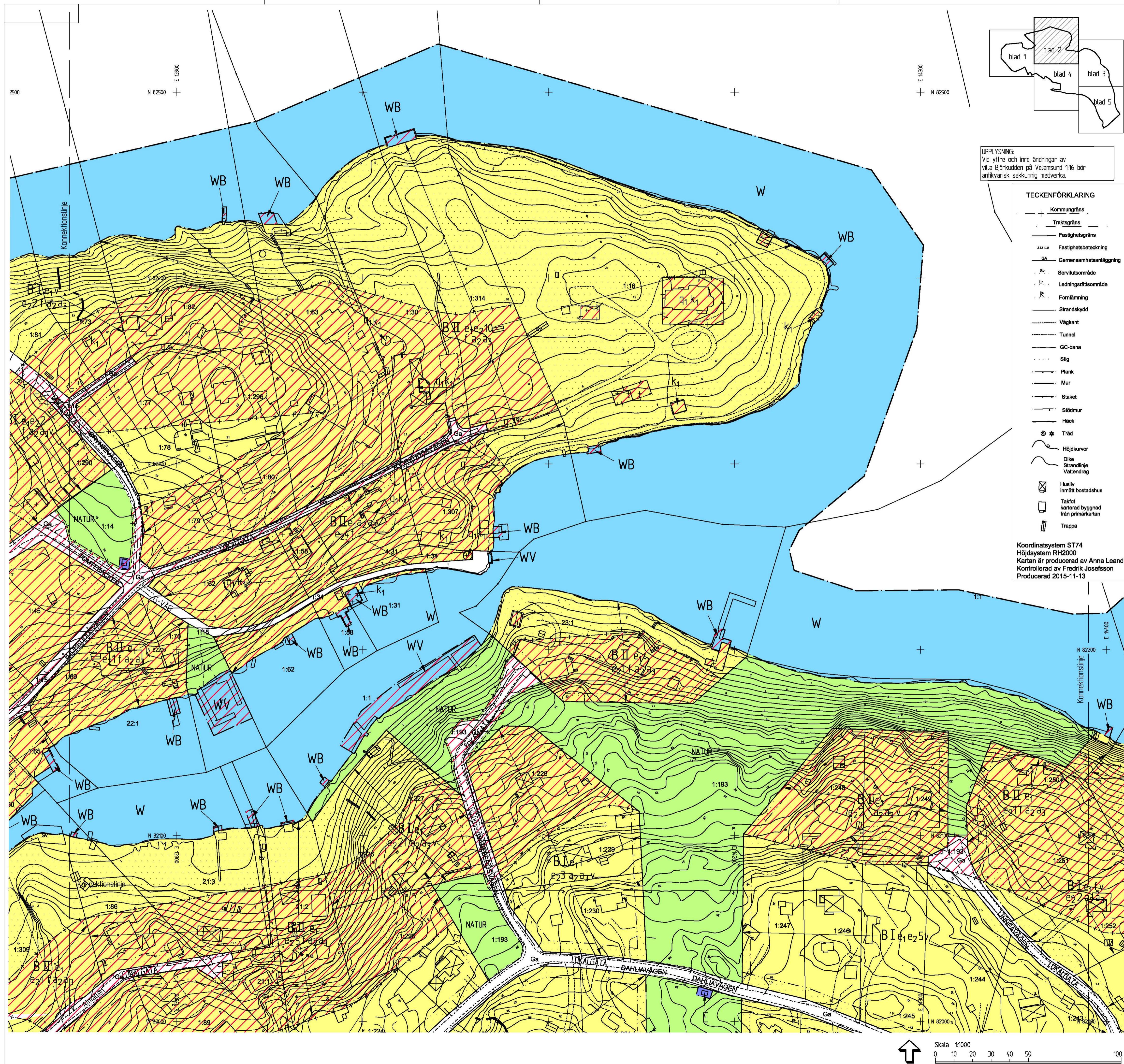
Tony Andersson och Eva Nyberg-Björklund WSP Stadsutveckling

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt





PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	- + - + - Administrativ gräns
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	
LÖKALGATA	Lokaltrafik
G-VÄG	Gångväg
NATUR	Naturområde
PARK	Park
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
V	Snöbäddshamn

VATTENOMRÅDEN	
W	Vattenområde
WB	Brygga för intilliggande fastighet
WV	Föreningsbrygga

UPPLYSNING:
Vid ytter och inre ändringar av villa Björkudden på Velamsund 116 bör antikvarisk sakkunnig medverka.

TECKENFÖRKLARING

- + Kommungräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- GA Gemensamsanläggning
- Sv Servitutområde
- Lu Ledningsrättsområde
- R Fornlämning
- Strandskydd
- Vägkant
- Tunnel
- GC-bana
- Stig
- Plank
- Mur
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Träd
- Höjdkurvor
- Dike Strandlinje Vattendrag
- Huslig Inomhustadhus
- Takfot Karterad byggnad från primärkarta
- Trappa

Koordinatsystem ST74
Höjdssystem RH2000
Karta producerad av Anna Leander
Kontrollerad av Fredrik Josefsson
Producerad 2015-11-13

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

E1 P1 fastighet med landare större än 1000 kvm för huvudbyggnad som uppförs i en vinkel högst upptill en byggnadsarea på 11 % av fastigheten landarea, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst upptill en byggnadsarea på 8 % av fastigheten landarea, dock högst 140 kvm. P2 fastighet med landare mindre än 1000 kvm för huvudbyggnad som uppförs i en vinkel högst upptill en byggnadsarea på 10 % av huvudbyggnad som uppförs i två våningar, dock högst upptill en byggnadsarea på 80 kvm. Garage och uthus får högst upptill en sammantaget byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst är varav 35 kvm.

E2 Största antal tilltagna fastigheter
E3 Största sammantaget byggnadsarea är 40 kvm.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning inom deltaganden vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planerliga. Sådan byggnad får återuppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/servitut

MARKENS ANORDNANDE

- K+o+o+o Korbar in- och utfart får inte anordnas
- Allan ska bevaras, efter lovprövning kan riskerad få fallas med villkor om att återuppföras.

båt Område inom vilket uppställning av fritidsbåtar får ske
PLACERING, UTMÖRKNING, UTFRÖNDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 60 m från tornträns. Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 20 m från tornträns. Endast en tilliggande huvudbyggnad per fastighet.

Garage ska placeras närmare än 60 m från gata ska placeras med längden parallell med gatan.

I II Högsita antal Vängrar

V Suterrängslätt förför anordnas utöver angivet högsta vängrantsantal

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en vängring är högst 6,5 m.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två vängringar är högst 8,0 m.

Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m.

Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. storstens, ventilationshusar o.s.v. dylikt uppföras.

Högsta nockhöjd för byggnader inom med V betecknat område är 4,0 m.

b Lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader är +2,5 m från nollnivån i högsystemet RH2000.

Davavlan inom kvartererna ska så långt möjligt lokalt omhändertas inom tom.

Kretslöps teknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tommark.

VARDEFULLA BYGGNADER OCH OMråDEN

K1 Vid underhåll och åtgärder ska byggnader befrämja utseende, färgsättning och kvalitet vilket i överensstämmelse med originalutformande eller i ett utländande som är typisk för byggnaden tillkommit. Eventuell tillbyggnad ska underrättas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se planbeskrivning sid. 12, rubrik "Vardefullhetbestämmelser".

f Ny byggnelse ska utformas med sarskild hänsyn till omgivningens egenart. Färgsättning hålls i linje med naturanpassad färgskala. Grundläggning ska ske medan byggnadens mark och vegetation är särskilt skyddsvärda. Detta innebär att marken inte ska tas i bruk för till exempel parkering. Håll hänsyn till den generala grundläggningen på platsen eller anpassning med kalkat eller sluttningsvinkel. Se planbeskrivning sid. 11, rubrik "Hönsynsbestämmelser".

STÖRNINGSSKYDD

m Byggnader ska utformas så att minst hälften av bostingsrummen (B) högst 55 dB(A) är ekvivalent ljudnivåer i förhållande tillan fasad. Den ekvivalenta ljudniväen innanför är ej överstiga 30 dB(A) i bostingsrum. Fastigheten ska ha tilltagen till uterats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a1 Område där strandskyddet upphövs

Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tområden. Marktak krävs för schaktning, sprängning och flyttning samt fallning av träd med en stamdiament större än 25 cm på en höjd av 13 meter.

a2 Bygglow krävs för utvändig omfängning av byggnader. Bygglow krävs för bygge av fasad-, tak- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens och miljöns utseende.

a3 Marktak krävs för fallning av träd med en stamdiament större än 15 cm på en höjd av 13 meter.

Grenområdena är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Bygglow först är förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Kommuner är inte huvdunar för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

text Illustrationslinje
Illustrationstext

ANTAGENDEHANDLING 2

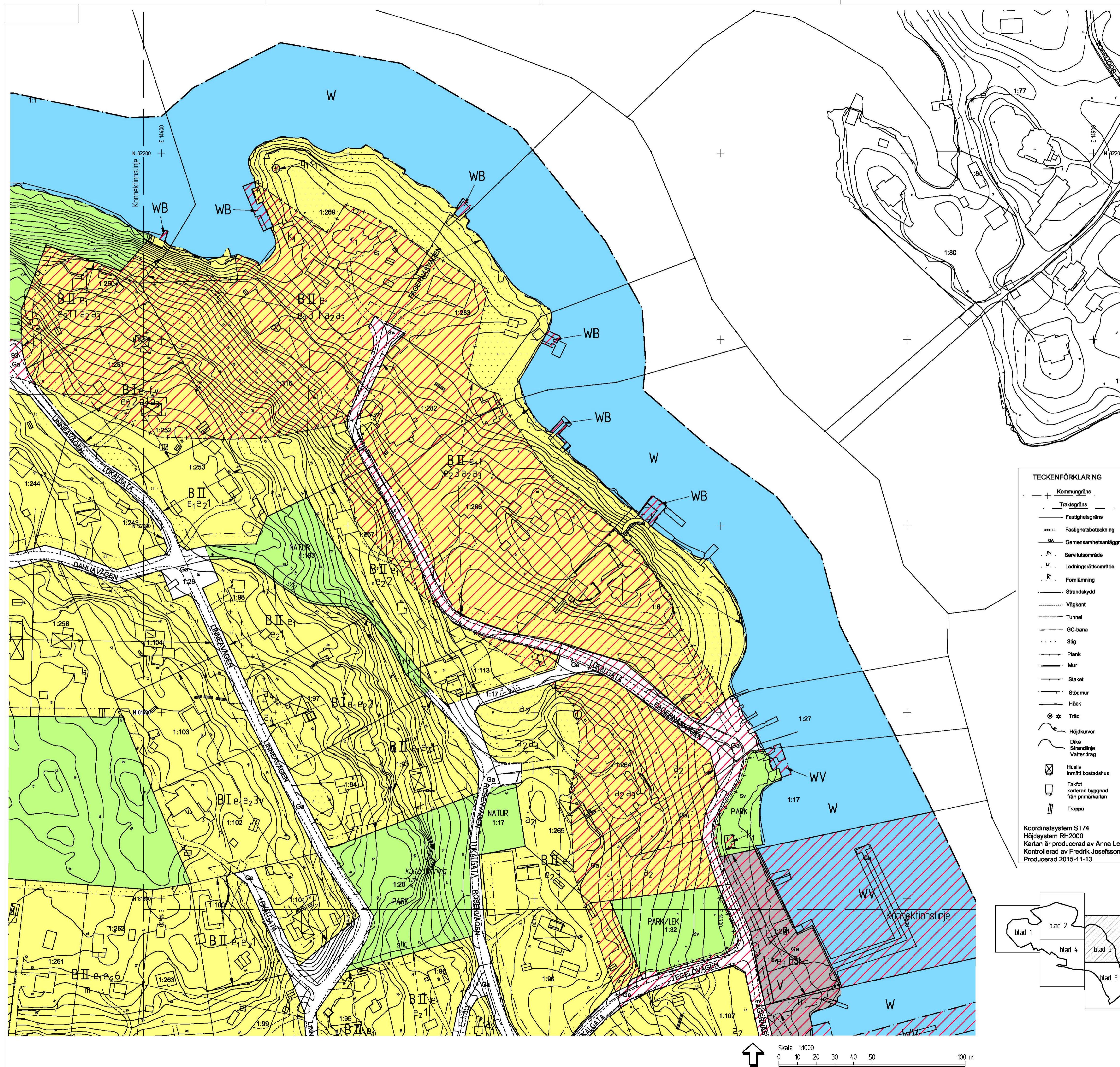
Blad 2 av 5

Detaljplan för
Vikinghill och Sommarbo,
del av Velamsund (område C) i Boo,
Nacka kommun Enligt ÄPBL 1987:10
Planelheftet april 2011, reviderad i juni 2014, november 2015, maj 2016

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeschreibung
miljöbedövning

Nina Åman Therese Sjöberg
Planchef Planarkitekt
KKFS 2010/64 214
Projektnr. 945

Tillskrift av MSN...
Antagen av KF...
Laga kraft...



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Ramnordgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- + + + + Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA	Lokaltrafik
G-VÄG	Gångväg
NATUR	Naturområde
PARK	Park
B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
V	Snöslästunnar

W	Vattenområde
WB	Brygga för intilliggande fastighet
WV	Föreningssbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Väskrupper ska vara dimensionerade för trafikmedeld på mer än 50 tåta fordons/veckomedeldygn sann för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med eff axlyck

på 10 ton och bogekavalltryck på 16 ton.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ P3 fastighet med landareal större än 1000 km² för huvudbyggnad som uppförs i en vängh högst upp i en byggnadsarea på 11 % av fastigheten landareal, dock högst 90% km². Huvudbyggnad som uppförs i två vänghar är högst upp i en byggnadsarea på 8 % av fastigheten landareal, dock högst 140 km². P3 fastighet med landareal mindre än 1000 km² för huvudbyggnad som uppförs i två vänghar är högst upp i en byggnadsarea på 10 km². Huvudbyggnad som uppförs i två vänghar är högst upp i en byggnadsarea på 80 km². Garage och uthus får högt upp i en sammanslagn byggnadsarea på 80 km², varav den största byggnaden högst för var 35 km².

e₂ Största antal tillåtna fastigheter

e₃ Största sammanlagd byggnadsarea är 40 km².

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljanplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planentliga. Sådan byggnad får återuppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/servitul

MARKENS ANORDNING

- K---Korbar in- och utvart får inte anordnas
- Allan ska bevaras, efter lovprövning kan restrikt i fallas med vilkor om att återuppföras sker

böt Område inom vilket uppläggning av hildställer för ske

PLACERING, UTNYTTJNING, UTFRÄNDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtröge. Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomtröge. Endast en friliggande huvudbyggnad får fasthet.

Garage som placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med längden parallell med gatan.

II Högsta antal vänghar

V Suterrängdörr för anordnas utöver angivet högsta vänghantsal

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en vängh är högst 6,5 m.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två vänghar är högst 8,0 m.

Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m.

Utöver högsta tillåtna nockhöjd för mindre byggnadstilar, t.ex. skorster, ventilationsluvurar o.dyl. uppföras.

Högsta nockhöjd för byggnader inom V bekräftat område är 4,0 m.

b Lägsta grundläggning för nya byggnader är +2,5 m från nollnivån i höjdssystem RH2000.

Dagvalven inom kvartersområdet ska sättas möjligt lokalt omhindras inom tom.

Kretstoppsteknik för valven och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tommark.

VARDEFULA BYGGNADER OCH OMråDEN

K_1 Vid underhåll och ändring av exteriör ska lyftbara beklädningsdelar utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutformanden eller i ett utsträndare som är typisk för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tilläggning ska underhållas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se planbeskrivning till bland annat grundläggning på planen eller anpassning med kulturtillståndsgivare.

f Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färgsättning hålls i den naturliga passande färgskalan. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utbyggnad i möjligaste mån undviks. Anpassning till bland annat grundläggning på planen eller anpassning med kulturtillståndsgivare.

STÖRNINGSSKYDD

m Byggnader ska utformas så att mest lasten av bollonggruppen (d= högt 55 dB(A) ekivalent ljudvärde) inträffar vid utvärds fasad. Den relativt lätta ljudnivån i området är ej översteg 20 dB(A) i bollongrum. Fastigheten ska ha tilltag till upptak med högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå och maximalt ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

b_2 Område där strandskyddet upphålls

Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och lombild. Marknyck krävs för skräckning, sprängning och fyllning samt fallning av träd med en stamidiameter större än 25 cm på en höjd av 1,3 meter.

a_3 Byggnad krävs för utvändig omfängning av byggnader. Byggnad krävs för bygge av fasader, fönster- och takmaterial samt andra deltyper som påverkar byggnadens miljö och utseende.

a_4 Marknyck krävs för fallning av träd med en stamidiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

Genomförandelen är 7,5% från den dag planen vunnit laga kraft.

Byggnad får först ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

Illustrationstext
Illustrationstext

text
text

ANTAGENDEHANDLING 2

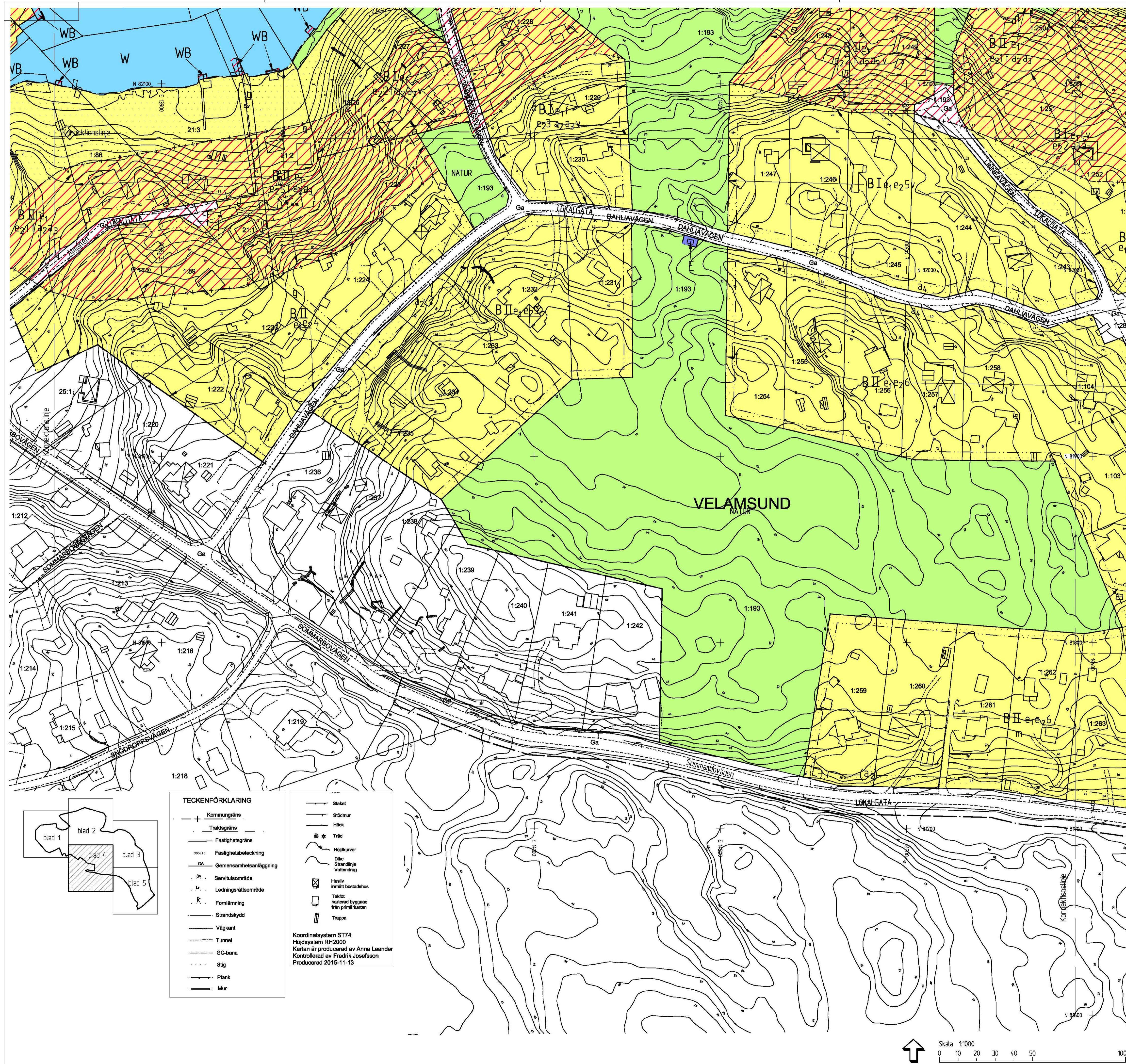
Blad 3 av 5

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeschrijving
miljöbedövning

Nina Åman Therese Sjöberg
Planchef Planarkitekt

KFKS 2010/64 214
Projekt nr. 945

Tillstyrkt av MSN.....
Antagen av KF.....
Laga kraft.....



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- G-VÄG Gångväg
- NATUR Naturområde
- PARK Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- V Smådästråen

- W Vattenområde
- WB Brygga för intilliggande fastighet
- WV Föreningsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Vägkroppen skall vara dimensionerad för en trafikflöde på mer än 50 lättar fordon/växekortesdagen samt för mer än 10 tunga fordon/växekortesdagen med ett axelltryck på 10 ton och boggeaxelltryck på 16 ton.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- E₁ På fastighet med landarea större än 1000 kvm får byggnadens höjd uppdras i en vänlig höjd uppå en byggnadsarea på 11% av fastigheten landarea, dock högst 100 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppa en byggnadsarea på 8 % av fastigheten landarea, dock högst 140 kvm.
- På fastighet med landarea mindre än 1000 kvm får huvudbyggnad som uppförs i en vänlig höjd uppå en byggnadsarea på 110 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppa en byggnadsarea på 80 kvm. Garage och uthus får högst uppa en sammantagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.

- E₂ Största antal tillåtna fastigheter

- E₃ Största sammanlagt byggnadsarea är 40 kvm.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/servitut

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar in- och utfart får inte anordnas
- Allén ska bevaras efter toprovning kan riskerad få fälles med viktor om att återplanteras.

böt Område som riskerat uppförande av trädskördar får ske

PLACERING, UTFORMNING, UΤΟΓÅNDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtråns. Garage- och utstugbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomtråns. Eftersom en flygplats huvudbyggnad per fastighet.

Garage ska placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med längden parallell med gatan.

I II Högsida antal våningar

V Suterrängslåda för anordnas utöver angivet högsta våningsantalet.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m.

Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m.

Utöver högsta tillåtna rockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationsluvlar o.dyl. uppföras.

Högsta hockhöjd för byggnader inom V betecknat område är 4,0 m.

b Lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader är +2,5 m från nollnivån i höjdssystemet RH2000.

Dagvalten inom kvartersmark ska så långt möjligt lokalt omhändertas inom området.

Kretskopstermin för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas erskt inom tommark.

VARDEFULLA BYGGNADER OCH OMråDEN

- k₁ Vid underhåll och hushåll av exteriör ska åtgärder beträffande ubecrods, förgärtning och kvalitet väljas i överensstämme med originalutformningen eller i ett utforande som är typisk för byggnadens tillkomstid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska undanföras denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se planbeskrivning sid. 12, rubrik "Vardefullhet/områden".

- f Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenskap. Färgsättning hålls i den naturnära färgskalan. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation samt att sprängning, schaktning och utlyftning i miljögäste mån undvikas. Anpassning till bland terräng berger sedan genom grundläggning på planer eller anpassning med kulturer och sluttningarna. Se planbeskrivning sid. 11, rubrik "Hänsynsbelägenheter".

- Q₁ Byggnaden får inte rivas.

STÖRNINGSSKYDD

- m Byggnaden ska utformas så att inte belägenhetens befolkning (B) högst 65 dB(A) överlappar tillsvidare områdena urbane, färd- och delarbevuxna områdena. Här är överlämp 30 dB(A) i beräkning. Fastigheten ska ha tillgång till utvecklas med högst 55 dB(A) överlappande lydnivå och maximal lydnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₂ Område där strandskyddet upphålls

Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och strandbild. Marklov krävs för schaktning, sprängning och utlyftning samt färlöp av träd med en stamiameter större än 25 cm på en höjd av 13 meter.

- a₃ Byggtov krävs för utvändig omfattning av byggnader. Byggtov krävs för byggnadens fasader, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens och miljöns utseende.

a₄ Marklov krävs för färlöp av träd med en stamiameter större än 15 cm på en höjd av 13 meter.

Genomförandetid är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

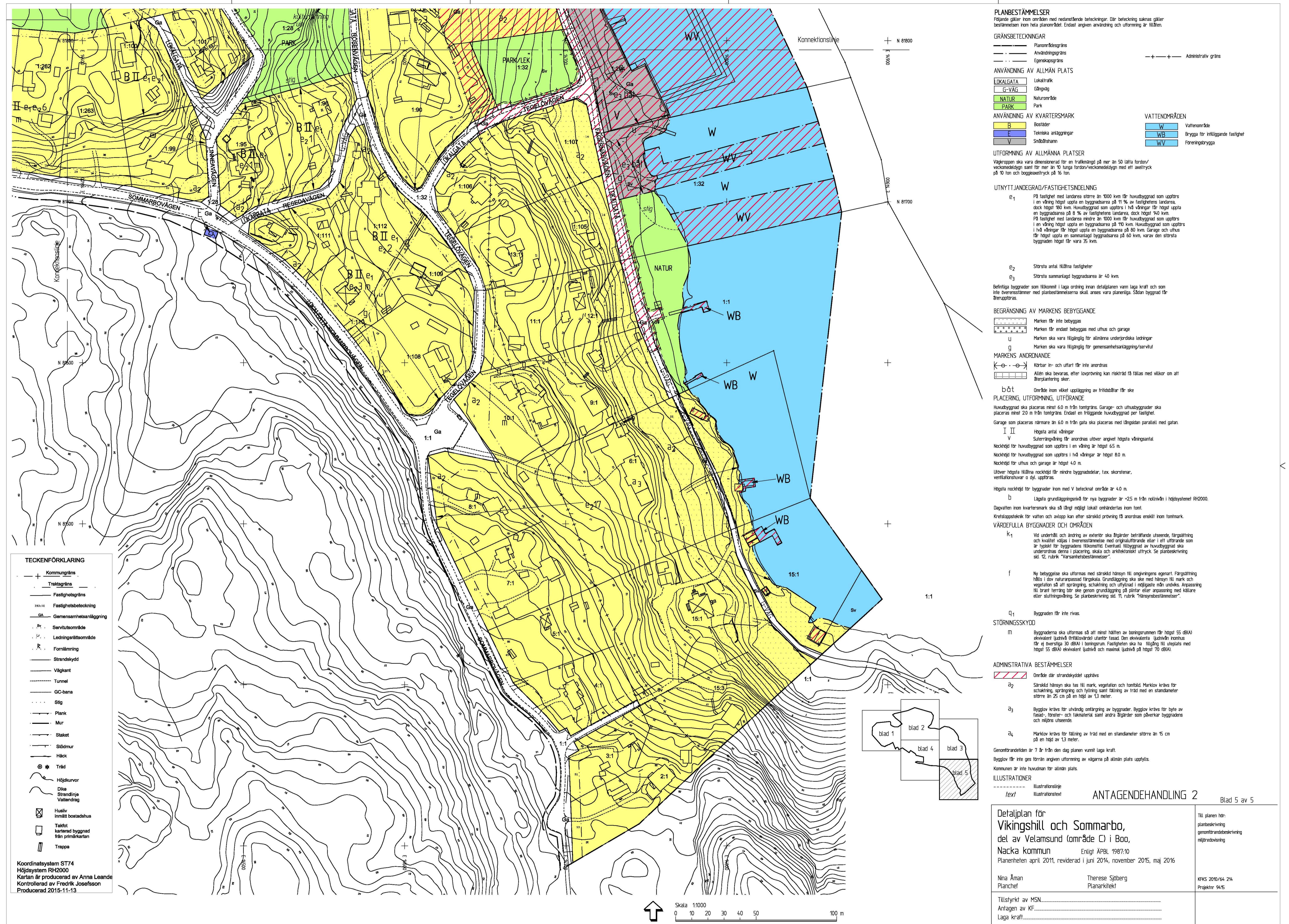
Byggtov får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

- text Illustrationstext

- text Illustrationstext
</ul



Kulturvärden i ”område C”, Vikingshill, Saltsjö-Boo



En miljö av riksintresse för kulturmiljövården

Nacka planenhet 2010-03-29/antikvarie Johan Aspfors

Inledning

"Vikingshill nordväst om Velamsundsviken och Tegelön mitt för denna är ett andra friluftsmuseum för gamla sommarhus från 1800-talets senare hälft..." (Bertil Hedenstierna 1986).

Bakgrund

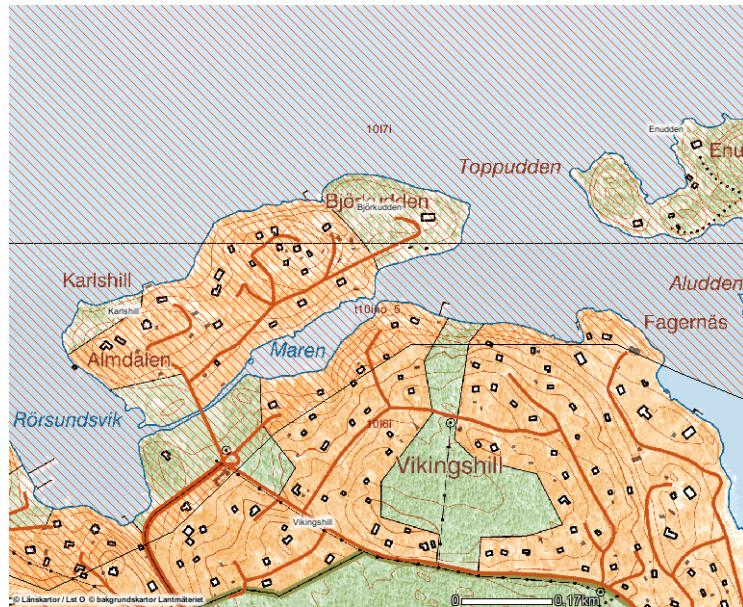
Syftet med detaljplaneläggningen är att ge möjlighet till införande av kommunalt vatten och avlopp samt byggrätter anpassade för permanentbebyggelse. Planen syftar inte till att möjliggöra för avstyckningar. Den befintliga tomtstrukturen avses alltså kvarstå. Detaljplaneområdet omfattar Vikingshill och Sommarbo i Norra Boo. Området är ett tidigare fritidshusområde som fått en alltmer permanent befolkning. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat tomtägarföreningar och Nacka kommun.



Planområdet

Utredningsområdets avgränsning

Föreliggande antikvariska utredning berör den del av planområdet som ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. För Vikingshill handlar det om Rörsundaön (Vikingshill) och Sommarbos norra kust, sträckan från Rörsundsviks östra strand till Fagernäs udde. Enstaka större villor utmed Velamsundsviken tas också upp, då de bedöms ha miljömässiga värden trots att de ligger utanför riksintresseområdet.



*Streckat område visar område av riksintresse för kulturmiljövården.
Utdrag ur länsstyrelsens karta*

Tidigare inventeringar och källor

Området hör till ett av Nackas mest väldokumenterade sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Under åren 1967-68 lät dåvarande Boo kommun inventera området genom Ann Resare. Inventeringen resulterade i att Boo kulturnämnd gav ut boken "Boo vid vattnet" 1970 med Ann Resare som författare. 1973 gjorde Per Wästberg boken "Sommaröarna" med värdefull fotodokumentation samt etnologiskt material. 1978 genomfördes en totalinventering på uppdrag av Nacka kulturnämnd i samråd med länsantikvarien. Den mest utförliga bebyggelsehistoriska redogörelsen utgörs av Ann Katrin Pihl Atmers avhandling "Sommarnöjet i skärgården" från 1987. Vid denna översyn har även Hans Persson i Boo hembygdsförening bidragit med sitt stora kunnande om områdets bebyggelse.

Fornlämningsregistret anger inga kända fornlämningar i området.

Syftet med denna utredning

Kommunen är skyldig i sin samhällsplanering att tillgodose kulturmiljövårdens intressen när sådana finns uttalade. I Vikingshills fall är det staten som bedömt att de kulturhistoriska värdena är så höga att det finns ett nationellt bevarandeintresse. Områden av riksintresse för kulturmiljövården speglar betydelsefulla faser av vår historia och regleras i miljöbalken, därmed får inte utsättas för åtgärder som innebär påtaglig skada. Länsstyrelsen utövar vid planläggning tillsyn så att kulturmiljövårdens intressen tillgodoses. Vikingshill är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som en miljö av lokalt intresse.

Kommunantikvarien har fått i uppdrag att identifiera de mest värdefulla byggnaderna inom riksintresseområdet, vilket betyder att södra delen av planområdet – större delen av Sommarbo –

inte omfattas av denna översyn med några få undantag utmed Velamsundsviken. Utredningen gör inte anspråk på att kulturhistoriskt klassificera samtliga fastigheter enligt en flergradig skala. I princip handlar det om att lyfta fram byggnader som faller under plan- och bygglagens 3 kap 12 §, alltså objekt som kan betraktas som särskilt värdefulla eller ”omistliga” med betydande historiska, arkitektoniska och miljömässiga värden. Några få hus som har betydelse för miljöbilden men som inte kan räknas som särskilt värdefulla tas också med. Denna utredning är en förkortad version av ett internt arbetsmaterial som även angav förslag till planbestämmelser.



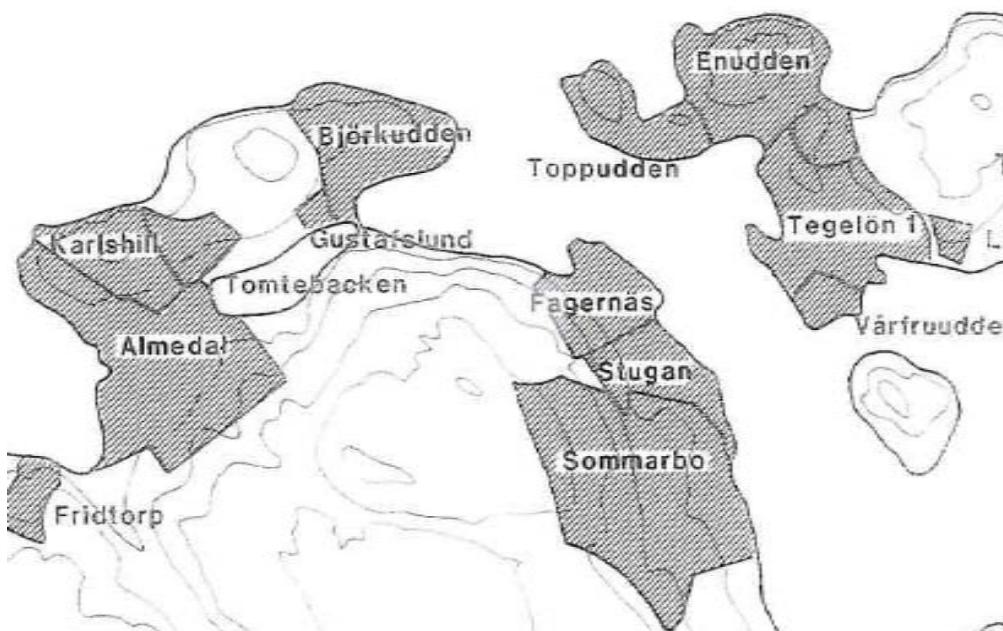
Rörsundaöns norra strand mot farleden sedd från Risbergets utsiktsplats. Till höger syns Almdalens gula huvudbyggnad och i mitten den vik ”Viken” vars äldsta fastighet lär ha hetat Vikenshill som så småningom blev Vikingshill och namnet på hela ön. Foto 2010

Historik och bebyggelsens karaktärsdrag

Marken tillhörde i äldre tider Velamsunds gård som har funnits sedan medeltiden. I planområdet låg från början gården utmarker med skog och lite odlingsmark. Det låglänta partiet mellan Rörsundaön och fastlandet var ängsmark att döma av äldre kartor. Enligt 1700-talskällor brukades marken av torpet Rörsund, omnämnt redan 1669 men som övergivet 1825. En av gården kvarnar, ”Engelska qvarn”/”Fösan” låg vid innersta delen av Rörsundsvik (utanför planområdet). På Fagernäs udde fanns ytterligare ett skärgårdstorp, även det med 1600-talsanor. Velamsund hade blivit adligt säteri vid denna tid och var i starkt behov av arbetskraft, ”dagsverkare”, varför torpbildningar gynnades.

Spåren efter torpen handlar idag främst om en kulturpåverkad växtlighet kring Fagernäsvägen och vid Rörsundsviks södra del.

På 1860-talet blev Velamsund attraktivt för sommarvillebebyggelse för Stockholms borgerskap. De första villorna byggdes på Rörsundaön som med sin längsgående åsrygg erbjöd tomter med fritt läge och vidsträckt sjöutsikt. Avstyckningarna blev fler från och med 1880-talet. Velamsunds ägare hade insett kuststräckans potential för lönsamma tomtförsäljningar, samtidigt som området inte längre hade någon större betydelse för lantbruket. Utvecklingen hängde också ihop med det farledsnära läget som sedan 1800-talets mitt hade erbjudit reguljär ångbåtstrafik.



Avstyckningar 1880-1915 enligt Ann Katrin Pihl Atmers bok Sommarnöjet i skärgården (sid 161)

Tongivande villor är Almdalen (tidigare Almedal eller Granudden) och Björkudden på Rörsundaön. Sistnämnda villa hör till traktens praktfullaste efter en ombyggnad 1896 enligt ritningar av Erik Josephson. Byggnaden har en uttalad herrgårdsstil, vilket kommer igen i Almdalen som fick ett empireutseende 1918. Almdalen hade byggts ursprungligen på 1860-talet av SJ:s chefsarkitekt A W Edelsvärd och räknas till en mycket tidig sommarvilleetablering i denna del av skärgården. 1918 års utseende är ett verk av arkitekten Evert Milles, bror till skulptören. Grannfastigheten Karlshill (Blåsut) har en fantasifullt utformad tornvilla från 1800-talets senare del. På tomten finns ett farledsexponerat ekotempel med kupol och vita pelare. Fler fantasirika lusthus finns i området, bl a en "kinesisk paviljong" i Almdalens park strax väster om den allé som utgör entrén till Rörsundaön. Två andra för miljön karakteristiska byggnader är Gustavslund i två våningar från 1889 i schweizerstil (omslagsbild) samt det för skärgården ovanliga Stenhuset – ett villaliknande flerbostadshus i sten från 1865.

Villorna från årtiondena kring sekelskiftet 1900 har högst varierande utseenden. De representerar flertalet av tidens stilinriktningar, främst schweizer- och cottagestilarna, d v s panelvillor med snickarglädje och luftiga verandor, sistnämnda stil med friare planlösning och asymmetrisk

volymuppbyggnad (ibland med torn). Ljusmålad eller faluröd panel lagd i olika riktningar är det dominerande fasadmaterialet – Stenhuset utgör ett undantag – på taken kan ligga plåt, men även tegel förekommer. Rejäla stensocklar och höga fönster samt utskjutande taksprång är andra karaktärsdrag. Undantag är de villor som byggts i herrgårdsliknande stil som representerar ett mer strikt och slutet uttryck. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri, tomterna är väl tilltagna. Sommarvillebebyggelsen utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvärden. Till miljöerna hör också anlagda trädgårdar. Almdalen fick från början både trädgård och park som än idag bidrar till att ge fastigheten karaktären av en mindre lantgård, där allén till Rörsundaön bidrar särskilt till uttrycket.

Tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön blev från 1930-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Området fick namnet Sommarbo efter den stora 1880-talsfastighet som ligger vid Velamsundsviken (Fagernäsvägen). Stugorna har varierande utseenden av oftast enkel karaktär och är belägna på ganska stora skogstomter. De representerar en tid då bredare sociala skikt hade fått råd med egna små sommarnöjen. Vägarna är anlagda terränganpassat vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur, något som är typiskt för denna tids planeringsideal. Sommarbo ligger till största delen utanför riksintresseområdet.

Fastigheter med kulturvärden inom riksintresseområdet

Husen beskrivs från väster till öster.

Almdalsvägen 11, Velamsund 1:4, Almdalen (Almedal)

Almdalen är en herrgårdsliknande anläggning med huvudbyggnad, annex/flygel och porttorn, omgiven av en stor park med bl a lusthus i kinesiserande stil. Ursprunget är den sommarvilla som SJ:s chefsarkitekt A W Edelsvärd uppförde på platsen på 1860-talet, ett hus i tidig schweizerstil med gavel som huvudfasad. Så här beskrev Edelsvärd sitt Almedalen (enligt Pihl Atmer):

"Almedal hade förtjusande dominerande läge på en hög udde mellan Höggarnsfjärden och Rörsundaviken. Skog skyddade mot storm från norr, öster och sydväst. Wackra sjöutsikter åt sjösidan erbjödo sig öfver Lidingön ... Inåt har man den härliga dalen med trädgården, almarna, näset mellan de båda vikarna samt i fonden berget Pråmhällan..."

Edelsvärd villa uppges ingå i nuvarande byggnad som är en skapelse från 1918-20 i empirestil som vid denna tid hade blivit en inspirationskälla för arkitekterna. 1920 års utseende av arkitekt Evert Milles, på uppdrag av bankdirektören Harald Lettström, kom att ge fastigheten mer prägeln av en lantgård än en sommarvilla. Till detta intryck bidrar den stora parkdelen och allén. Parkens karaktärsfulla lusthus är också från denna tid. Liknande arkitektoniskt uttryck har fastighetens båthus, det tillhör dock inte Almdalens bebyggelsebild då det ligger nedanför grannhuset Karlshill.



Almdalens gårdsfasad, till höger skymtar annexet. Foto Hans Persson



Almdalens entré med torn. Foto 2010



Almdalens lusthus. Foto 2010



Almdalsvägens lindallé ger miljön en herrgårdsprägel. Foto 2010

Almdalsvägen 12, Velamsund 1:35, Karlshill (Blåsut)

Tornvilla från möjligt omkring 1870, var sommarnöje åt bl a konsul N J Carlstedt som fastigheten är uppkallad efter. Byggnaden blev pensionat på 1930-talet med namnet Forsboms, var länge i ett starkt förenklat och ombyggt skick men har under senare år återfått en äldre karaktär. Ett av de verkliga landmärkena på Rörsundaön p g a det höga och fria läget mot farleden. På tomtens

farledssida står ett av Vikingshills mest säregna lusthus byggt omkring 1900, benämnt ekotempel, med kolonner och kupoltak. Vid stranden finns ett båthus från 1900-talets första årtionden, ligger idag dock på mark som tillhör Almdalen.



Karlshill, tidigare Blåsut. Foto 2010



Karlshills tomtbild sedd från farleden. Till vänster båthus nedanför nybyggd villa. Båthuset, som ligger på Almdalens mark, har en karaktär från 1900-talets första årtionden. Det lilla strandnära lusthuset finns inte på ett foto från 1980-talet i Pihl Atmers bok Sommarnöjet i skärgården (sid 189). Foto 2009



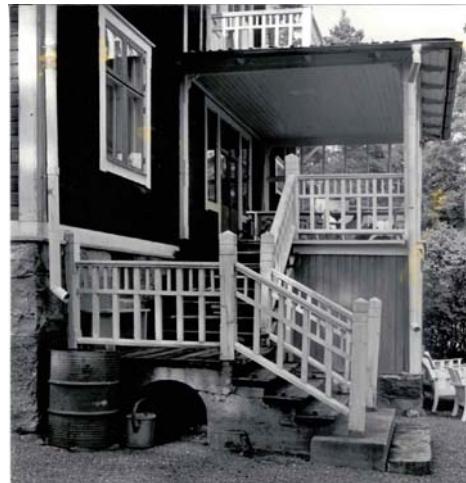
*Karlshills ekotempel med terrass mot Höggarnsfjärden.
Foto Laszlo Sallay 1994. Nacka lokalhistoriska arkiv*

Tomtebacken/Björkuddsvägen 1, Velamsund 1:306

Enligt 1978 års inventering är villan uppförd 1904 av byggmästare Oscar Nycander. Den utgör ett intressant exempel på hur schweizervillan under de första åren av 1900-talet fått drag av både jugend och nationalromantik. De nya stilinfluenserna representeras av den faluröda fasadfärgen och stramheten i detaljerna, t ex så har veranda- och trappräckan endast raka spjälör som ibland arrangeras rytmiskt för att skapa variation. Det tunga brutna taket hör också till tiden, en i nationell anda lek med 1700-talets byggnadsskick, medan nedre takfallets sväng ovanför takfoten ansluter sig till den mjuka jugendstilen. Baksidans enkla ”släpkupa” på nedre takfallet hör till det nationalromantiska formspråket. Huset ligger på en skogstomt med grova tallar och en fruktträdgård mot söder.



Tomtebacken, fasad mot Björkuddsvägen 2010



Verandadetalj. Foto 1978

Björkuddsvägen 2, Velamsund 1:68

Stuga av okänt ursprung med drag av nationalromantik från tidigt 1900-tal. Platsen kan ha varit bebyggd redan under 1800-talets slut. Huset ligger nära Björkuddsvägen med värden för väg- och bebyggelsebilden.



Stuga vid Björkuddsvägen 2. Foto 2010

Tomtebacken 4a-b, Velamsund 1:61, Stenhuset/Stenvillan/Villa Viken/Villa Vikingshill

En för Vikingshill unik byggnad är Stenhuset på farledssidan av Rörsundaön. Huset byggdes redan 1865 som ett två våningars hyreshus för sommargäster. Från början fanns två lägenheter på varje plan samt en vindsvåning. Planlösningen med en inre bärande hjärtmur i husets längd gör att byggnaden påminner om ordinära hyreshus från perioden. De putsade fönsteromfattningarna känns igen från tidens stenhusarkitektur, bl a hus ritade av Edelsvärd. Det som påminner om sommarvillearkitektur är den stora träverandan med snickarglädje, möjligt från 1894, samt det utskjutande taksprånet. Valet av byggnadsmaterial, putsat tegel, kan förklaras av att en av byggherrarna, byggmästaren C O Lundberg ägde ett tegelbruk. Han hörde till en av dem som "profiterade" på Stockholms utbyggnad vid denna tid och då med stenhus. Enligt Hans Persson i Boo hembygdsförening hette huset först Villa Viken. Inspirerat av Listonhill på Djurgården ändrades det till Vikingshill, som i folkmun kom att bli Vikingshill, enligt traditionen för att ångbåtarnas "hopp-i-land-Kallar" slarvade med uttalet vid utropningarna. Namnet ansluter också till epokens intresse för det fornordiska.



Stenhuset på Rörsundaön, Vikinghills enda stenbyggnad. Foto Hans Persson

Björkuddsvägen 8, Velamsund 1:62, Röda stugan

Faluröd rektangulär villa i lite enklare schweizerstil från omkring 1887, eller möjligen ombyggd detta år. Uppges ha varit tvåfamiljsvilla, nu enfamiljsvilla. Tidstypisk detalj är vindsvåningens stående panel som avslutas nedtill av utsågade spetsar/uddar. Inglasad tvåvåningsveranda med ganska stramt utseende. Fastigheten är en del av helhetsmiljön vid Marens norra strand.



Röda stugan. Foto 2010

Björkuddsvägen 10, Velamsund 1:31, villa Gustavslund

Den stora villan i två våningar uppfördes 1889 av skräddarmästare Gustav Gyllang, därav husets namn. Det bakre trapphuset avslutas med en tornhuv, och sjöfasaden mot Maren utmärks av en öppen tvåvåningsveranda med rika utsågningar. I likhet med Röda stugan står huset på en hög stensockel. 1970 skrev Ann Resare i sin bok *Boo vid vattnet* att huset är "...idag ett av de bästa exemplen på ett sommarnöje från 1800-talets slut" (sid 39).



Gustavslund från 1889, fasad mot Maren. Foto 2010

Velamsund 1:34, lusthus

Alldeles vid Marens inlopp, på en udde av Rörsundaön, ligger ett åttkantigt lusthus från 1888, enligt Resare ”avsedd för kräftfester” (sid 39). Den festliga karaktären understryks av etsade glasrutor och mängder av konstfullt utformade fasaddetaljer. Från början låg en bro från lusthuset till fastlandssidan, den revs dock 1978 i samband med muddringsarbeten. Enligt äldre bilder gick en anlagd strandpromenad utmed vattnet nedanför lusthuset. I litteraturen förknippas lusthuset med Gustavslund.



Lusthus nära Gustavslund, fasad mot Maren 2010.



Bild ur Per Wästbergs bok Sommaröarna (1973) som visar lusthuset och bron som revs 1978. Per Wästberg benämner lusthuset för kräftpaviljong. Till vänster Björkuddens tvättstuga och Gustavslund.



Strandpromenaden enligt äldre vykort

Björkuddsvägen 12, Velamsund 1:307, fd tvättstuga/tjänstebostad

Byggnaden var ursprungligen villa Björkuddens tvättstuga, flyttad till nuvarande plats vid Marens inlopp på 1890-talet. Huset lär ha fungerat som tjänstebostad efter att Franska skolan hade förvärvat Björkudden 1934. Huset har renoverats och byggts ut för bostadsändamål, men har fortfarande en stark kulturhistorisk karaktär i behåll. Den högre delen är ursprungsvolymen, den lägre verandadelen vid östgaveln är av sent datum (tillkommit efter inventeringen 1978). Husets utformning ansluter sig till det sena 1800-talets fantasirika panelarkitektur i s k schweizerstil. Övervåningens spetsiga fönster är ursprungliga och ger huset ett karaktärsfullt uttryck.



Björkuddsvägen 12, fasad mot Maren. Foto 2010

Trots att huset genomgått en grundlig upprustning/förnyelse och byggs ut så har detta gjorts så att ursprunget fortfarande kan avläsas med ambitiös nivå på detaljutförandet. Huset har ett sjönära läge, med betydelse för landskaps- och bebyggelsebilden, samt är som historisk markör en viktig komponent i Rörsundaöns helhetsmiljö.

Björkuddsvägen 11, Velamsund 1:30, "Björkuddens annex"/fd trädgårdsmästarbostad

I byggnadsinventeringen från 1978 anges huset som trädgårdsmästarbostad under villa Björkudden, kallas också för "Björkuddens annex". Köksträdgård fanns då ännu kvar. Byggnadsår uppges inte, men korsplanlösningen med mittplacerad skorsten samt exteriörens panelarkitektur förekom under det sena 1800-talet. Enligt uppgift är huset uppfört av snickare Granqvist och inrymde från början fyra rum och kök. Efter att Björkudden hade förvärvats av Franska skolan 1934 blev huset bl a gästbostad. Huset har nu modernisrats och byggs ut på baksidan, men den äldre karaktären är välbehållen.



Björkuddens trädgårdsmästarbostad, fasad mot vägen. Foto 2010

Björkuddsvägen 14, Velamsund 1:16, villa Björkudden

Ett av Rörsundaöns verkliga "huvudnummer". Fastigheten togs tidigt i anspråk för sommarvillebebyggelse genom kamer Alfred Sandahls försorg på 1860-talet. Sandahl överlät Björkudden till kommandörskaptenen F H Didron 1866 som redan 1879 sålde villan vidare till grosshandlaren och industrimannen Herman Friedländer som byggde om villan till dagens herrgårdsliknande utseende 1896. Husets representativa utseende är ett verk av Friedländers måg, arkitekten Erik Josephson som vid denna tid ritade villor i Saltsjöbaden där han också stod bakom välkända Grand Hotel.



Björkudden. Foto 2009

Entreprenör på Björkudden var AB J O Wangströms mekaniska snickerifabrik, stenarbeten utfördes av Anderssons mekaniska stenhuggeri. Interiören fick praktfull inredning i historiska stilar; målade takflätor och väggfält av Carl Grabow, höga paneler och bemålade kassettak – en strandvägsvåning på Ormingelandet. Flera nyttobyggnader uppfördes på fastigheten, bl a tvättstuga och trädgårdsmästarbostad. 1934 såldes villan till Franska skolan som semesterhem för lärare. Efter en tid under katolska S:t Josephssystrarna, då salongen blev kapell, kom huset i privat ägo på 1990-talet. En kuriositet är att huset liksom Almdalsvägens allé har figurerat i Ingmar Bergmans film "Fanny och Alexander".

Den välbevarade huvudbyggnaden har höga kulturvärden avseende både exteriören och interiören. Park- och vegetationsbildens tillhör den kulturhistoriska helhetsbilden

Wahlbergsvägen 8, Velamsund 23:1, Granvik

Granvik är ett strandnära falurött hus där Sommarbo möter Marens inlopp. Enligt Hans Persson i Boo hembygdsförening kan det ha sitt ursprung i en stuga som 1862 kallas Elfstugan. Huset har byggts ut och förändrats under årens lopp men har en ganska traditionell skärgårdskaraktär med betydelse för strandbilden mellan Rörsundaön och Fagernäs. Nyare byggnader har tillkommit på fastigheten.



Fagernäsvägen 2, Velamsund 1:269, villa Fagernäs

På Sommarbosidan av planområdet, på en udde vid Velamsundsvikens inlopp, ligger villa Fagernäs med lusthus. Enligt Ann Katrin Pihl Atmer byggdes villan av grosshandlaren Carl Sutthoff omkring 1875. Den beboddes något senare av hovintendent A F Nyström. Huset är i grunden en ganska konventionell schweizervilla med rektangulär grundplan, men den rikt utsirade verandan är i förhållande till byggnadskroppen bredare än vad som var brukligt. Den är numera inglasad, men var ursprungligen öppen. Det mångkantiga lusthuset tillkom 1883 och har flerfärgade glasrutor och toppigt tak. Fagernäs var på 1600- och 1700-talet ett enkelt torpställe. Den äldsta historien anas av den öppna vegetationsbild som präglar området kring Fagernäsvägen bort mot Sommarbo.



Fagernäs sett från Velamsundsviken. Foto 2010



Fagernäs lusthus. Foto 2010

Villan har byggts ut vid gavlarna och vissa andra ändringar har gjorts som t ex takfönster på det bakre takfallet samt inglasning av verandan. Den äldre karaktären är dock fortfarande framträdande med betydelse för landskapsbilden och den historiska miljön kring Velamsundsvikens stränder.

Strandnära, äldre fastigheter med miljömässiga värden utanför riksintresseområdet

Utmmed Velamsundsviken i Sommarbo ligger tre större villor med skiftande kulturhistorisk status men med betydelse för miljön. Att de hanteras i planen motiveras av husens säregna arkitektur med kringliggande parkmark i kombination med framträdande strandlägen.

Fagernäsvägen 7, Velamsund 1:6, Stugan

Den stora villan ”Stugan” är ett av innerskärgårdens mest renodlade exempel på schweizerstil med långt utskjutande tak och gavelfasad som framsida mot vattnet. Ann Katrin Pihl Atmer gör det sannolikt att arkitektbröderna Axel och Hjalmar Kumlien stod bakom Stugans utformning ca 1880, men det är osäkert. Stugan brann ner 1982, nuvarande snarlika ”replik” uppfördes därefter. Historiskt byggnadsmaterial finns alltså inte kvar, men huset har miljömässiga värden och har i sin nygamla dräkt värden som historisk markör. Mot Fagernäsvägen har tomtten en parkliknande karaktär.



Stugan sedd från Velamsundsviken. Foto 2010

Fagernäsvägen 10, Velamsund 1:264, villa Sommarbo

Villa Sommarbo är en nybyggd, fri tolkning av en 1880-talstornvilla som stått på fastigheten. Ann Katrin Pihl Atmer menar att Sommarbo var en av den inre skärgårdens "allra ståtligaste anläggningar". Av detta anas än idag av den stora tomtens parkliknande karaktär. Själva huset har alltså inga direkta kulturvärden men utformningen signalerar tillsammans med trädgården platsens historia och sätter en prägel på bebyggelsebilden.



Villa Sommarbo. Foto 2010

Fagernäsvägen 22, Velamsund 6:1, villa Konvaljen

Villa Konvaljen har en jugendkaraktär från tidigt 1900-tal. Huset är tillbyggt på gavlarna och ombyggt på bottenvåningen med liggande panoramafönster. Den stora mansardvåningen har fortfarande kvar en äldre karaktär med kvaliteter för bebyggelse- och landskapsbilden.



Villa Konvaljen

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2011, reviderad i juni 2014 samt november 2015 och maj 2016.

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt därtill möjliggöra för permanentbosättning genom att ge större byggrätter på befintliga bostadstomter. Delar av området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras. Av dessa skäl förutsätter planförslaget enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 130 tomter för bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Erforderliga markupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrätningen. Ansökan om sådan förrätning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrätningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några

undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, avtalsfrågor och övriga genomförandefrågor inom kommunen handläggs av exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Bygglovenheten och beslut i bygglovsärenden fattas av Miljö- och Stadsbygnadsnämnden. Till bygglovenheten inlämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan

Detaljplan

Planen beräknas bli antagen juni 2016. Utbyggnad av vatten och spillvatten (VS) beräknas tidigast kunna genomföras under höst/vinter 2018. Eventuella besvär/överklaganden kan förlänga tiden med cirka 1-1½ år.

Genomförande

Utbyggnad av VS-nätet i Område C är beroende av att Vikingshillsvägen är ombyggd varför genomförandet av Område C måste vänta till så skett. Ombyggnaden av Vikingshillsvägen beräknas starta 4:e kvartal 2016 och avslutas 3:e kvartal 2018.

Upphandlingsprocessen påbörjas när utbyggnads-PM är antaget.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark**Vatten- och spillvatten**

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Natur- och trafiknämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattensledningar byggs ut i området.

Vägar

Vikingshill samfällighetsförening och Sommarbo - Tegelö vägsamfällighetsförening är idag huvudmän för vägarna och ska vara det även i framtiden. Vägföreningarna ska ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats inom sina respektive områden. I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser.

Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägen förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningarna. Avtalet bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive förening.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Föreningarna som finns i området idag är Vikingshills samfällighetsförening, Sommarbo - Tegelö vägsamhällighetsförening och Sommarbo tomtägarförening. Vikingshills samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:4 dvs. samtliga vägar på Rörsundaön och hela Almdalsvägen.

Sommarbo - Tegelö vägsamfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2, dvs. vägar inom övriga detaljplaneområdet. I det området förvaltar Sommarbo tomtägarförening naturmarken. Kommunens intention är att det ska fortsätta att förvaltas på detta sätt om föreningarna önskar det.

Genom detaljplanen utökas vägområdet till att beröra delar av de idag privatägda fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314, 6:1 samt 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Nacka kommun respektive Sommarbo tomtägareförening berörs av utökat vägområde.

Gemensamhetsanläggning allmän plats

De berörda områdena kan antingen förvärvas av huvudmannen med äganderätt (inlösen) eller genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen (nyttjanderätt). Vägföreningarna kan som huvudman träffa överenskommelser med de berörda fastighetsägarna om inlösen/nyttjanderätt och ersättning. Överenskommelsen läggs sedan till grund för beslut i den lantmäteriförrättnings som behövs för att fastighetsrättsligt genomföra marköverlåtelserna. Kan överenskommelse inteträffas mellan huvudmannen och den enskilde fastighetsägaren kan lantmäterimyndigheten efter ansökan besluta om inlösen/nyttjanderätt och även fastställa ersättningen i lantmäteriförrättningen. Vid inlösen av mark för allmän plats, alternativ upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas Anläggningslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Genom detaljplanen möjliggörs att Velamsund 1:113 utökas genom att mark överförs från Velamsund 1:17.

Gemensamhetsanläggningar/servitut på kvartersmark

- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 12:1 och 9:1 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 9:1 och 10:1.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 1:296 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:82.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 1:16 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:314.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 21:2 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 21:1.

Gemensamhetsanläggning/servitut för Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförenings dagvattenledningar ska upprättas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:32, 1:108, 1:109 och 1:110 samt på Velamsund 1:224, 1:294, 21:1 och 21:2.

Gemensamhetsanläggning/servitut för slänt i anslutning till väg inom Vikingshills

samfällighetsförenings område ska upprättas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:307.

Gemensamhetsanläggning/servitut inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättnings efter ansökan av någon av de berörda fastighetsägarna. I förrättningen beslutas hur kostnaderna för den gemensamma anläggningen ska fördelas samt om ersättning för upplåtelse av utrymme för anläggningen ska utgå. Ersättningen fastställs i enlighet med Anläggningslagens regler om ersättning om inte fastighetsägarna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas mellan de berörda fastigheterna.

Ledningsrätt

- Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar ska bildas. Utrymme upplåts inom allmän plats/väg inom planområdet.
- Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar till Rörsundaön ska bildas. Utrymme upplåts på fastigheterna Velamsund 1:4 samt på fastigheten Velamsund 1:284 utanför planområdet.

Ledningsrätt inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättnings efter ansökan av Nacka kommun. Ersättning för upplåtet utrymme fastställs i enlighet med Ledningsrätslagens regler om ersättning om inte parterna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen betalas av Nacka kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Utförning av allmänna platser

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet. Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har avser kommunen att genomföra en markundersökning/geoteknisk undersökning innan utbyggnad kan påbörjas. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarnas beskaffenhet

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Kostnaderna för eventuell om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i anläggningsförrättningen. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av vägföreningarna. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningarna. Kommunen lämnar ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till vägföreningarna.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten (VS) tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Man har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lätttryckavlopp) är enligt vid tillfället gällande taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VA-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Fastighetsägaren hämtar LTA-enheten, pumpburk, backventil, larm och apparatlåda. Kommunen monterar pump – och vattenmätare och vid monteringstillfället görs en besiktning av anläggningen. När anläggningen är godkänd av kommunen betalas ett installationsbidrag, om för närvanade 7 885 kronor, ut.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Under utbyggnad av VS och väg bör fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan om bygglov.

Bygglov får inte ges förrän de krav som anges under rubriken ”Utformning av allmänna platser” på utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Detta

kan endast bli aktuellt om pågående markanvändning avsevärt försvåras eller förhindras.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen, markupplåtelse

Kostnaden för marklösen och markupplåtelser (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningsslagen.

Kommunal ekonomi

Projektets totala kostnad för den kommunala VS-utbyggnaden, LTA-system, har beräknats till cirka 27,9 miljoner. Av denna summa utgör utbyggnaden av vatten och spillvatten omkring 24,2 miljoner kr; inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 3,7 miljoner kr är fördelade på bland annat planläggning, resurser och förrättningskostnader till Lantmäteriet. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr via planavgifter och cirka 13,8 miljoner kr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt va-taxa år 2015. Projektet förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 13,5 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Nabiha Shahzad
Projektledare
Exploateringsenheten

Planenheten

Dnr KFKS 2010/64-214
Projektnr 9415

M I L J Ö R E D O V I S N I N G

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2011, reviderad i juni 2014

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**. Förslaget innebär att området byggs ut enligt översiksplanens riktlinjer. Planförslaget gör det möjligt att bo permanent på alla befintliga bostadsfastigheter inom området. Fritidshushusen kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas genom planbestämmelser. Möjligheterna att behålla landskapsbilden bedöms som god. Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- ”natur” och ”park”.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad förureningsbelastning på grund- och yt-vatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk status och en bibehållen kemisk status. Vid genomförande av planen kan det vara nödvändigt att vidta åtgärder för att förhindra att olägenheter uppstår t ex på grund av kraftig avrinning. Åtgärder kan vara nödvändiga både inom enskilda fastigheter och inom vägområden. Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Alla gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Vid eventuell schakt i mark vid hamnen på fastigheten Velamsund 1:294 och 1:32 ska verksamhetsutövaren undersöka om mark/vattenområde är förorenat.

Ljudnivån utmed Sommarbovägen överstiger de riktvärden som anges i översiktsplan 2002. Vid nybyggnation eller ändrad markanvändning ska hänsyn tas till buller.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra

en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, del av Vellamsund (område C) har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så benämns denna redovisning miljöredovisning.

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2002 och kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget, det är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” och ”Trygg och säker”. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. Denna miljöredovisning utgår från målen i den gamla översiktsplanen. Orsaken till detta är att denna detaljplan var utställd före antagandet av den nya översiktsplanen. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiktsplanen.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), Anna Ek (Natur och Fritid) och Thomas Fahlman (VA och avfall)

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTU- ELLA ÅTGÄRDER

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Riksintresse kulturmiljövården

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Områdets karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägsträckning behålls. Möjligheterna att behålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats för att kunna bevara intrycket av både områdets historia och dess karakteristiska naturformationer. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser ”f”, ”q₁” och ”k₁” samt administrativa bestämmelser ”a1-4” införs för att skydda landskapsbilden och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Placeringen av byggnaderna styrs av prickmark.

Slutsatser: Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas genom planbestämmelser. Möjligheterna att behålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Utbyggnadsförslaget

Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Genom att behålla fastighetsindelningen, skydda värdefull naturmark och på vissa delar införa lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att;

- bevara den biologiska mångfalden i området och
- underlätta arternas spridningsmöjligheter.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Eventuellt avskärande sprängningar/dräneringar måste göras med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt, men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolas bort eller sumpiga områden uppstår.

Slutsatser: Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- "natur" och "park"

DAGVATTEN, GRUNDVATTEN OCH KUSTVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området avrinner till Höggarnsfjärden, som ingår i Askrikefjärdens vattenförekomst. Askrikefjärden är ett övergångsvatten. Enligt miljökvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämras, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2021. En plan får inte innehåra att vattenkvaliteten i vattenförekomsten ändras till en sämre klass.

Den kemiska statusen för Askrikefjärden är att den inte uppnår kemiskt god ytvalttenstatus. Orsaken är den höga kvicksilverhalten, vilket gäller hela norra Östersjöns vattendistrikt. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till halten år 2009.

Även en klassning utan kvicksilver görs. Med undantag av kvicksilver bedöms statusen som god kemisk ytvattenstatus. Då den kemiska miljökvalitetsnormen är uppnådd idag, får planen inte medföra att vattenkvaliteten försämras.

Askrikefjärdens ekologiska status är otillfredsställande bl a på grund av övergödning. Miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska vara uppnådd 2021 i Askrikefjärden.

Utbyggnadsförslaget

Ett genomförande av planen innebär att fastigheter, med i många fall bristfälliga avloppsanläggningar, får kommunal VS-anslutning. Belastningen av närsalter på grundvatten och ytvatten kommer därmed att minska. Både grundvattenkvalitet och kustvattenkvalitet kommer att förbättras. Möjligheten att höja den ekologiska statusen i Askrikefjärdens vattenförekomst ökar.

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten med ett LTA-system (lägtrycksanläggning för spillvatten). När fastigheterna ansluts till VS-nätet minskar uttaget av grundvatten. En ny balans kommer att uppstå mellan nybildning och uttag av grundvatten. Vid sprängning finns en risk att bergets sprickzoner påverkas och att grundvattnets rörelser förändras.

Planen ger byggrätter för permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter. Trafiken i området ökar, vilket ökar dagvattnets innehåll av föroreningar från trafik. Annat som påverkar dagvattnet är biltvätt och gödsling av trädgårdar, det kan ge lokalt stora effekter i Rörsundamaren, där vattnets omsättning är begränsad. Dagvattnets avrinningshastighet från området ökar också när arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. nya tak, infarter, uthus). När vattnet på marken rinner av snabbt finns risk för stora tillfälliga flöden i dagvattennätet. Dagvattnet kommer huvudsakligen att ske i diken. Öppna diken har en utjämnande effekt på flödena, men de fångar också upp närsalter och föroreningar. En planbestämmelse föreslås som innebär att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark, genom så kallat LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Eventuellt kan det bli nödvändigt med födröjningsmagasin. Om överskottsvatten leds ut mot diken eller över en nedströms belägen fastighet ska det lösas utan att problem uppstår. Fastighetsägarna ansvarar för att hantera höga dag-/grundvattennivåer. Det är viktigt att de boende förstår vilka naturliga förutsättningar som finns i området. För att området ska behålla sina naturgivna förutsättningar är det angeläget att ändringar inom fastigheterna görs med varsamhet.

Slutsatser: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status. En planbestämmelse att dagvattnet ska tas omhand lokalt föreslås.

TRAFIK

Nationellt miljömål

Begränsad klimatpåverkan

Utbyggnadsförslaget

Planen möjliggör byggrätter för permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter vilket resulterar i ökad biltrafik samt ökat antal gående och cyklande. Ökningen bedöms bli ringa då många fastigheter redan är permanentbebodda. Under utbyggnadsskedet kommer byggtrafik att ske till fastigheter som får byggrätt eller möjlighet att bygga till.

Slutsatser: Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten lokalt då området förblir lågtrafikerat.

MARKFÖRORENINGAR

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning:

- Känslig markanvändning (KM) gäller bostäder, daghem, odling, djurhållning, parkmark, grönområden, naturmark, skog och grundvattenuttag.
- Mindre känslig markanvändning (MKM) gäller kontor, industrimark och vägar.

Utbyggnadsförslaget

Fastigheten Velamsund 1:294 och även 1:32, i anslutning till småbåtshamnens mark- och vattenområde kan vara förorenad med anledning av den verksamhet som pågår på området. Eventuellt kan det finnas förorenad mark/sediment som härstammar från hamn och båtklubbsverksamheten och de kemikalier som förekommer. Innan schakt och grävarbeten ska kommunens tillsynsmyndighet för miljöfrågor kontaktas.

Slutsatser: I samband med schakt i mark i anslutning till hamnen på fastigheten Velamsund 1:294 och 1:32 ska verksamhetsutövaren undersöka om marken/sediment i vattenområdet är förorenade. En eventuell sanering av marken ska ske i samråd med kommunens miljömyndighet.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Inomhus:	30 dB(A) ekvivalentnivå
Maximalt inomhus nattetid:	45 dB(A) maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dB(A) ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dB(A) maximalnivå
vid bostadens tysta sida	40 dB(A) ekvivalentnivå

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik samt i detta område då både väg och bostäder är befintliga.

I sammanfattning innebär avstegsfall A följande för bostäder:

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Särskilt störande är sådana ljud som man inte kan påverka själv, t ex trafik. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador.

Utbyggnadsförslaget

Trafiken på Sommarbovägen kan orsaka bullerstörningar. Fastigheter längs Sommarbovägen kommer att ha en planbestämmelse som innebär att avstegsfall A får tillämpas. Inom andra delar av planområdet kan även båttrafiken utmed kusten upplevas som störande. Vid sju befintliga bostadshus utmed Sommarbovägen och Björkuddsvägen överskrids riktvärdet för maximal ljudnivå. Några av fastigheter-

na på Björkuddsvägen ligger över 80 dB(A) vid fasad. Orsaken till de höga värdena är att byggnaderna ligger mycket nära vägen. Björkuddsvägen i sig är en återvändsgata med små trafikmängder och har ingen regelbunden tung trafik. Fem fastigheter vid Sommarbovägen har maximala ljudnivåer som ligger över 70 d B(A) vid fasad, alla dessa har dock tillgång till en tytare del på fastigheten med ekvivalenta nivåer på 40 dB(A). Även Sommarbovägen är en återvändsgata, men här passerar bussar i kollektivtrafik flertal gånger i timmen under rusningstid, övrig tid är det betydligt glesare trafik. I samband med nybyggnation eller ändrad markanvändning ska avstegsfall A tillämpas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader ska trafikmängden på Sommarbovägen inte vara mer än 800-1000 fordon/dygn. Vid en 100% utbyggnad av området, utan någon förtäring, beräknas trafikmängden år 2015 vara ca 1100 fordon per dygn. Såväl vägar som fastigheterna i området är befintliga. Planläggningen innebär inga nya styckningar. För fastigheterna utmed vägen bedömer vi det vara rimligt att avsteg från riktvärdena kan göras. Vid en om- eller nybyggnation av bostäderna längs vägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås.

Slutsatser: Såväl Sommarbovägen som bebyggelsen är befintlig. På några fastigheter överstiger ljudnivån de riktvärden som anges i översiktsplan 2002. Vid om- eller nybyggnation av bostäderna längs Sommarbovägen ska hänsyn tas till ljudmiljön, så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås. I samband med nybyggnation eller ändrad markanvändning ska avstegsfall A tillämpas på de aktuella fastigheterna.

LUF

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbrinningsrelaterade föroreningar,

- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet. Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljökvalitetsnormerna överskrids.

Slutsats: Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljökvalitetsnormerna överskrids. Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

REKREATION

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

Utbyggnadsförslaget

Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats – natur och park i planförslaget. Ett område intill småbåtshamnen kan utnyttjas som lekplats. Befintliga strandpromenader och gångvägar säkras i planen.

Slutsatser: Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- natur och park i planförslaget. Ett område intill småbåtshamnen kan utnyttjas som lekplats. Befintliga strandpromenader och andra gångvägar säkras i planen.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förflytbara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget

Detaljplaneförslaget innebär att mark som redan är tagen i anspråk byggs ut. Orörd natur i form av obebyggda fastigheter, kommer att tas i anspråk och bebyggas. Området är relativt glest bebyggt och avstånden till kollektivtrafiken relativt långt. Detta innebär att bilberoendet kommer att öka. Utsläpp av föroreningar till luft kommer att öka både från uppvärmningsanläggningar och från trafiken. Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet, även om nya bostäder i allmänhet har lägre energiåtgång än äldre.

Miljöredovisningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget innebär ingen styrning av energiåtgång eller val av energikälla för att bidra till en uthållig utveckling. Men förslaget lägger inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning är avgörande för slutresultatet.

NACKA KOMMUN

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Källa: Trafik och vägar i Norra Boo, 2005



UTLÅTANDE
2014-08-29
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415

UTLÅTANDE

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillovatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvalitaterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planchefen beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning att skicka planförslaget på samråd den 13 oktober 2010. En samrådsredogörelse har upprättats, daterad 2011-04-04. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut förslaget den 27 april 2011, § 138. Planförslaget var utställt mellan den 13 maj och den 21 juni 2011, då drygt ett 40-tal synpunkter kom in. Efter utställningen har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalet undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalet den 23 september 2014.

Eftersom detaljplanen har reviderats efter utställningen skickades underrättelser om förändringarna till berörda fastighetsägare under juni/juli 2014. Fastighetsägarna hade då möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna. Åtta synpunkter inkom.



Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Inkomna synpunkter

Ytteran har inkommit från 14 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar under utställningstiden. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. ÄPBL (1987:10) men framför synpunkter på att planhandlingarna bör tydliggöras i vissa frågor rörande kulturmiljö och strandskydd.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst synpunkter på att den allmänna gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan har tagits bort, önskemål om avstyckningar samt andra frågor rörande den egna fastigheten, till exempel omfattningen av prickmark.

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget:

- Området för allmän plats över nuvarande Velamsund 1:61 har utökats.
- En befintlig brygga vid Marens inlopp har befästs som föreningsbrygga för att ge allmänheten närbild till vattnet.
- Områden som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har lagts ut på Velamsund 1:224 och Velamsund 1:32.
- En yta för vändmöjlighet har lagts ut i slutet av Almdalsvägen på Velamsund 1:271.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 6 juni och den 7 juli 2014. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydliganden av redaktionell karaktär som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet, till följd av förändringar som skett under den tid som förflutit sen utställningen.

Regeringen upphävdde i oktober 2011 Nacka kommuns beslut att anta detaljplanen för område B¹ i anslutning till Vikingshill/Sommarbo. Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL²."

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen för detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. I slutet av detta utlåtande förtydligas därför de avvägningar och

¹ Detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B)

² ÄPBL = Äldre plan- och bygglagen (1987:10)



skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar och större byggrätter för de fastigheter vars ägare endast lämnat synpunkter under tidigare genomfört samråd. Många fastighetsägare som hörde av sig under samrådet har dock haft liknande synpunkter under utställningen, dessa synpunkter bemöts i detta utlåtande under rubriken ”Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under utställningstiden”. Övriga synpunkter som inkom under samrådet finns sammanfattade i samrådsredogörelse, daterad 2011-04-04.

Utlåtandets upplägg

Sammanfattningen av inkomna synpunkter har delats in i tre delar. Inledningsvis redovisas inkomna synpunkter som kom in i samband med att detaljplanen var utställd för granskning maj-juni 2011, då den största mängden synpunkter kom in. Därefter redovisas inkomna synpunkter som kom in under tiden för de underrättelser som skickades ut sommaren 2014, med anledning av att revideringar gjorts i delar av planområdet. Sist redovisas kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter. Denna komplettering till tidigare samrådsredogörelse beror på ett behov av en tydligare motivering från kommunen, än vad som tidigare lämnats, kring frågan om avstyckning och större byggrätt.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under utställningstiden

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Tekniska nämnden** påtalar att planområdet har flera återvändsgator där vändplaner eller trevägskorsningar, som möjliggör en så kallad T-vändning, saknas eller inte är tillräckligt stora. Alla återvändsgator ska ha vändplaner med minsta diametern 18 meter och med en hindresfri remsa på 1,5 meter runt om eller vid god sikt trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning. Om vändplaner eller trevägskorsningar inte skapas måste gemensamma uppsamlingsplatser för hushållsavfall tas fram för att sophämtningen ska kunna genomföras. De fastigheter som delar sophämtningsplats ska bilda en gemensamhetsanläggning för sophämtningsplatsen som inte bör ligga mer än 50 meter från berörda boende.

Vägarnas bredd ska vara minst 5,5 meter om körning i båda riktningarna förekommer. Om vägarna är smalare innebär det risk för att sophämtning uteblir vintertid och att snöröjningsfordon och räddningstjänstens fordon inte kan komma fram. Om mindre vägar görs måste mötesmöjligheter anordnas. Körtan ska ha en fri höjd på 4,7 meter. Träd och växtlighet får inte inkrakta på den fria höjden.

Planenhetens kommentar. Område C planläggs enligt arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Detta innebär att planen får enskilt huvudmannaskap, det vill säga områdets vägföreningar är ansvariga för bland annat vägarna i området. Vägföreningarna



har därmed fått göra bedömningen av vilka vägbreddningar de önskar att planförslaget ska möjliggöra. Områdets vägföreningar har informerats om vilka följer som kan inträffa om vändplaner och vägbredder inte uppfyller krav enligt till exempel Arbetsmiljöverket. Trafikbelastningen på vägarna i området är förhållandevis låg och Tekniska nämnden framförde inte heller några synpunkter på planförslaget under samrådstiden. Utifrån dessa förutsättningar bedömer planenheten inte att det är rimligt att ändra vägbredder/vändplaner i planförslaget. Planförslaget har dock kompletterats med en T-korsning i slutet av Almdalsvägen.

3. **Fritidsnämnden** har inget att erinra mot planförslaget vad gäller nämndens ansvarsområde.
4. **Länsstyrelsen** konstaterar att de synpunkter som länsstyrelsen framförde under samrådet i allt väsentligt tagits om hand på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (1987:10) men vill ändå framföra följande synpunkter:
 - För tydlighets skull bör det framgå av planhandlingarna att detaljplanen hanteras enligt de äldre reglerna, ÄPBL (1987:10) då planuppdraget gavs före 2011-05-02.
 - Länsstyrelsen anser att frågan om upphävande av strandskydd i den aktuella planen har hanterats på ett godtagbart sätt. Dock bör ordet ”lokalgata” tas bort i uppräkningen av inom vilken allmän plats som strandskyddet behålls eftersom kommunens avsikt är att upphäva strandskyddet inom lokalgata.
 - Planbeskrivningen ska vara en hjälp att tolka planen och dess bestämmelser. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas vad gäller planbestämmelser som reglerar skydd, varsamhet och hänsyn gällande kulturmiljöaspekter. Till exempel anges bestämmelsen ”f” som en generell skyddsbestämmelse trots att den är en hänsynsbestämmelse. Kommunen bör även ta bort meningens ”Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10)” från f-bestämmelsen. Denna upplysning behöver dock finnas i planbeskrivningens avsnitt om ”Kulturmiljö och landskapsbild”. De sidhänvisningar som finns i planbestämmelserna k₁ och f bör ske till ett angivet rubricerat avsnitt i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar.

- Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med en upplysning om att planen är upprättad enligt ÄPBL (SFS 1987:10).
 - Planbeskrivningen har korrigerats avseende inom vilka delar av allmänplats som strandskyddet ligger kvar.
 - Planbeskrivningen och planbestämmelserna har förtydligats avseende bestämmelserna om skydd, varsamhet och hänsyn till kulturmiljöaspekter.
5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra i ärendet då deras synpunkter redan är beaktade i planförslaget.
 6. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** meddelar att eftersom planen inte medför någon ändring av vägstandarden kommer busstrafik inte heller i framtiden att bedrivas till den sista hållplatsen vintertid.

SL hänvisar till tidigare samrådsyttrande om att det är viktigt att gångbanor till och från SL:s hållplatser utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med



funktionsnedsättning. För bostäder som byggs i anslutning till busstrafikerade vägar ska Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget innehåller bestämmelser om störningsskydd för byggnader utmed Sommarbovägen, se även samrådsredogörelsen daterad 2011-04-04.

7. **Sjöfartsverket har** tidigare yttrat sig över planförslaget under samrådstiden och vidhåller dessa synpunkter. Sjöfartsverket har inga ytterligare synpunkter.

Planenhetens kommentar: Under samrådstiden framförde Sjöfartsverket bland annat synpunkter på att planerade åtgärder inte ska inkräkta på sjöfarten eller försämra sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet. Synpunkterna berörde även anpassning av bostäder och belysning för att sjöfarten inte ska störa/störas samt att brister i skyddet mot svall och erosion inte ska kunna leda till krav på fartbegränsningar eller andra restriktioner för sjöfarten. Synpunkterna bemöttes i samrådsredogörelsen daterad 2011-04-04.

8. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är viktigt att gångstigen mellan Fagernäsvägen och Velamsunds naturreservat hålls öppen så att allmänheten lätt kan ta sig till reservatet från Sommarbo. De välkomnar därför att gångstigen inte längre ingår i planförslaget. En skylt med texten ”Gångväg till Velamsund” bör finnas vid Fagernäsvägen.

Föreningen anser även att det är av stor vikt att gångvägen från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan hålls öppen för allmänheten. Om vägen stängs försvåras möjligheten att vandra runt Rörsundaön och uppleva den unika bebyggelsen och dess samspel med innerskärgården.

Föreningen anser att det är angeläget att sprängning och schaktning begränsas för att minska påverkan på områdets utseende och karaktär vid utbyggnad.

Vägföreningarna ska ansvara för skötsel av vägar och gångvägar. Det är betydelsefullt att gångvägar iordningställs och markeras så att de lättare blir tillgängliga för allmänheten.

Föreningen välkomnar att träd skyddas inom vissa områden. Föreningen vill trycka på att röjning av träd och buskage längs vägnätet ska utföras varsamt för att bevara områdets gröna karaktär.

Planenhetens kommentar: Gångstigen från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan går över privatägd mark och vägen går nära fastighetens tomtplats. Då planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän plats är det Vikingshills samfällighetsförening, i egenskap av huvudman för allmän plats, som ska betala ersättning för intrånget till berörd fastighetsägare. Vikingshills samfällighetsförening har meddelat kommunen att de inte vill ta över skötseln för denna mark mot fastighetsägarens vilja. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att lägga ut gångstigen som allmän plats mot blivande huvudmans vilja, då genomförandet sannolikt skulle bli komplicerat och eventuellt inte uppfylla anläggningsslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna. Kommunen har inte möjlighet att ta ansvar för gångstigen eftersom



huvudmannaskapet föreslås bli enskilt. För allmänheten finns en allmän gångväg ner till vattnet via Tomtebacken, även om denna väg blir något längre. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över fastigheten påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som inte ges möjlighet att promenera rakt ner från Almdalsvägen till den gamla ångbåtsbryggan. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka.

För i huvudsak de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården finns särskilda bestämmelser om hänsyn till mark, vegetation och tomtbild. För dessa områden krävs marklov för schaktning, fyllning och fällning av träd med viss stamdiameter.

Det är huvudmannen för allmän plats som har ansvaret för skötsel och underhåll av vägnätet samt hur gångvägar ska skyttas.

9. **Nacka Miljövårdsråd** har inga synpunkter på det utställda förslaget. Föreningen anser att det är viktigt att de så kallade grosshandlarvillorna omges av tillräckligt stor friyta och att oreglerade verksamheter såsom bryggbryggan hålls under uppsikt och beivras. Föreningen ser gärna öppna diken och grusvägar. Generellt anser föreningen att tomttytor i denna typ av områden inte bör understiga 1000 kvadratmeter och att inte mer än 10 % av tomttytan bör bebyggas.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

10. **Boo hembygdsförening** ser positivt på att planförslaget tar tillvara de kulturhistoriskt intressanta miljöerna i området och inte tillåter några nya fastigheter. Föreningen anser att det är en förutsättning för att planen ska kunna accepteras att vägföreningarna tar ansvar för att gångvägarna inom området blir tillgängliga för allmänheten. Föreningen anser att Almdalsvägen, alla ångbåtsbryggor med strand och vatten därtill, vägar, stigar och en bro på Rörsundaön har fler privata ägare än de som kommunen anser är ägare. Ägandet framgår tydligt av gravationsbevis på fastigheter som gett servitut. Servitutet på Almdalsvägen innebär till exempel passage ner till den gamla ångbåtsbryggan. Föreningen anser därför att det är förvånande att det i detaljplanen redovisas som privatägd mark. Frågan måste redas ut innan detaljplanen antas. Även redovisningen av gångvägen utmed vattnet i Tomtebackens förlängning gör att gångvägen kan uppfattas som privat mark. Även detta måste klargöras innan antagandet av detaljplanen.

I förslaget föreslås att den tidigare bron över Maren inte ska återuppbygglas. Föreningen anser att detta är mycket förvånande och anser inte att det argument som framförts mot ett återuppbyggnande är övertygande. Om bron inte uppförs medför detta oacceptabla inskränkningar i allmänhetens tillgång till natur och miljöer på Rörsundaön. Om kommunen inte anser att det är möjligt att återuppföra bron då den landar på en privat tomt bör marken lösas in och kommunen ta ansvar för detta.

Föreningen anser även att det är svårt att förstå varför inte hela Fagernäsvägen ingår i detaljplanen. Gångvägen från Fagernäsvägen ut i Velamsunds naturreservat är mycket viktig för att säkerställa allmänheten tillgång till reservatet.



Föreningen vidhåller sin uppfattning att en gång- och cykelbana utmed Sommarbovägen ska ingå i den här detaljplanen för att förbättra tillgängligheten till Velamsunds naturreservat. Gång- och cykelbanan bör ansluta till den befintliga gång- och cykelbanan som finns framför Backeboskolan och sen gå utmed Sommarbovägens västra/södra sida.

Planenhetens kommentar.

Vägföringarna i området får ansvar för de gångvägar som är planlagda som allmän plats i och med att detaljplanen anger att huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt.

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Planförslaget innebär att strandskyddet ligger kvar inom vattenområdet vid Marens inlopp. Kommunen är inte huvudman inom området och kan därmed inte lösa mark från enskilda fastighetsägare för att till exempel åstadkomma en allmän väg till en bro även om detaljplanen skulle markera området som allmän plats. Detta ansvar hamnar i sådant fall på den förening i området som är huvudman för den allmänna platsen. Ingen av föreningarna i området har visat intresse för att ta på sig ansvaret för en bro och planenheten bedömer inte att det är rimligt att lägga ut en bro i detaljplanen mot kommande huvudmäns vilja då genomförandet skulle bli komplicerat och det inte är säkert att anläggningsslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna skulle uppfyllas. Om en bro skulle bli aktuell trots att den delvis ligger på privatägd mark/vatten krävs att en ansökan om strandskyddsdispens lämnas in till kommunens miljöenhet samt tillstånd från ägarna till berörda mark- och vattenområden. Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmän plats i detta område. Kommunen kan därmed inte lösa in mark eller på annat sätt verka för att för återuppföra en bro.

Inför utställningen gjordes bedömningen att den avslutande gångvägen i slutet av Fagernäsvägen skulle utgå ut planarbetet. Fastighetsägaren motsatte sig att marken lades ut som allmän plats och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening var inte intresserade av att ta ansvar för gångvägen. Planenheten bedömde att det inte var rimligt att lägga ut gångvägen som allmän plats mot fastighetsägarens och kommande huvudmans vilja då genomförandet skulle bli komplicerat och det inte var säkert att anläggningsslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna skulle uppfyllas. Om behov uppstår kan gångvägen planläggas i en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplaneförslaget möjliggör att en gångbana byggs längs med Sommarbovägen. Det är dock Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, i egenskap av huvudman för allmän plats, som ansvarar för en utbyggnad av gångbanan. Vägföringen avser att bygga en gångbana längs med Sommarbovägens östra/norra sida. Att placera gångbanan längs med Sommarbovägens västra/södra sida bedöms som sämre ur både trygghets- och trafiksäkerhetssynpunkt. Detta då det dels innebär att gående går på den sida av vägen som inte är bebyggd och dels medför att de boende på östra/norra sidan av Sommarbovägen måste korsa vägen för att nå gångbanan. Med



gångbanan på östra/norra sidan leds gående till att korsa Sommarbovägen i en och samma punkt, i anslutning till Backeboskolan.

Inkomna synpunkter från föreningar inom eller i angränsning till planområdet

11. Vikingshills samfällighetsförening framför följande synpunkter:

- I genomförandebeskrivningen anges att Vikingshills samfällighetsförening idag ansvarar för naturområden på Rörsundaön. Detta är felaktigt. Föreningen ansvarar för samtliga vägar på Rörsundaön samt hela Almdalsvägen. Föreningen ansvarar inte för naturmarken inom området utan den är kommunen ansvarig för.
- Föreningen anser att rikintressena inom området till stor del består av den mark som kommunen fram till dess detaljplanen vinner laga kraft också har ansvarat för. Ett ansvar som föreningen inte anser att kommunen har tagit. Innan samfälligheten övertar ansvaret bör nedanstående brister åtgärdas av kommunen. Om inte det sker ser föreningen två lösningar: Antingen fortsätter kommunen att ansvara för dessa områden och spärrar av tills erforderliga reparationer är utförda eller så fortsätter kommunen att ansvara för dessa områden utan reparationer och får ta det fulla ansvaret för det som inträffar inom dessa områden. Nedanstående områden har föreningen synpunkter på:
 - *Promenaden nedanför Stenhuset (Velamsund 1:61):* Enligt avtal mellan Nacka kommun och ägaren till fastigheten 1:61 finns ett servitut som ger allmänheten rätt att gå i fastighetens västra del (x-område på detaljplanen) och dels rätt för kommunen att anlägga en allmän gångväg inom x-området. I nuvarande planförslag har x-området minskats kraftigt och en ev. framtida gångväg kommer att behöva gå på befintlig mur och över befintlig ”hamn”. Föreningen vill att gångvägen placeras på gräsmattan söder om ”hamnen”.
 - *Trapporna upp från badhusen:* Vissa trappsteg saknas och övriga är trasiga och på väg att förfalla. För att detta ska kallas gångväg i en framtida detaljplan måste en renovering ske. Trapporna ligger på kommunal mark och kommunen borde inspektera trappan.
 - *Gångvägen ut mot Maren samt den brygga som finns vid paviljongen:* Bryggan utanför Maren är i princip den enda platsen på Rörsundaön där boende kan komma i kontakt med vattnet. Bryggan är i mycket dåligt skick. En järnbalk är borta och två av de övriga har stora rosthål. Föreningen vill att kommunen rustar bryggan och att den förs in i detaljplanen. Bryggan är placerad så långt in mot stranden och så pass högt ovanför vattnet att man inte behöver oroa sig för bad eller gästbåtar. Gångvägen ut till bryggan är nästan igenväxt på grund av uteblivet underhåll och på flera ställen är det svårt att ta sig fram.

Föreningen anser att det är oacceptabelt att kommunen inte tagit ansvar för sina områden och att kommunen förväntar sig att samfälligheten ska ta över ansvaret för något som är så nedgånget att det är rent farligt. Föreningen anser att det är en stor fördel att man kan promenera nära havet och påpekar att anledningen till att sträken blivit nergångna inte är att de inte används utan att det inte är tillgängligt eller att man spärrat av områden.

Planenhetens kommentar:

- Genomförandebeskrivningen har korrigerats avseende vilka områden Vikingshills samfällighetsförening ansvarar för idag. Kommunen har dock inte något huvudmannaansvar för områden på Rörsundaön utan ansvarar endast som fastighetsägare för de markområden som kommunen äger.
- Gällande områdesbestämmelser delar inte upp mark i allmän plats respektive kvartersmark. Det är först i samband med att ett område planläggs med en detaljplan som det formellt



uppstår något som kallas för allmän plats. De områden som kommunen idag är markägare till är alltså inte allmän plats utan så kallade allmänningar. För dessa områden har kommunen endast samma ansvar som andra markägare har för sin mark.

I och med detaljplanen införs allmän plats och den som blir huvudman för allmän plats får ansvar för skötsel, underhåll och upprustning av de områden som i detaljplanen läggs ut som allmän plats. I samband med genomförandet av en detaljplan sker ofta upprustningar av områden som planläggs som allmän plats och det är huvudmannen som ansvarar för denna upprustning oavsett vem som tidigare varit markägare. Vid enskilt huvudmannaskap tas kostnaderna för dessa åtgärder ut från fastighetsägarna i området genom den omprövning av gemensamhetsanläggningen som sker i samband med genomförandet av detaljplanen. I det genomförandeavtal som tecknats mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening finns en överenskommelse om hur trappan ska hanteras.

Planförslaget har justerats så att befintlig brygga betecknats med WV (föreningsbrygga). I genomförandeavtalet finns en överenskommelse om hur bryggan ska hanteras. Planförslaget har även justerats så att ett större område längs strandkanten vid Velamsund 1:61 läggs ut som allmän plats.

12. Vikingshills båtklubb vill att de två föreslagna bryggorna vid inloppet till Maren som fanns med i samrådsförslaget ska tas med i planförslaget igen. Utan bryggorna begränsas de boendes och allmänhetens tillgång till naturen till förmån för några få fastighetsägares intressen. Detta anser föreningen strider mot grundlagen. Boende i anslutning till befintlig gångväg har tagit marken i anspråk och det är uppenbart att de vill slippa andra mäniskor på det allmänna kommunalt ägda området, trots att de visste om detta förhållande när de köpte fastigheterna. Bryggorna medför ett marginellt tillskott till de många och oftast stora bryggorna som redan finns i området. Att bryggorna skulle störa häckande fåglar stämmer inte. De utbyggnader som skett trots stränga planbestämmelser bör vara ett större problem för djurlivet.

I kommunens kustprogram och anvisningar för bryggor, liksom i lagstiftningen betonas att allmänhetens tillgänglighet till stränderna ska garanteras. Kommunen bör följa sina egna riktlinjer. När tomterna styckades av och såldes i slutet av 1800-talet undantog ägaren strandpromenader och upplät genom servitut plats på osåld mark för bryggor, badhus med mera. Kommunen har inte bara misskött sin roll som myndighet utan också ignorerat sin roll som markägare, och därmed som så kallad tjänande part i hundratals servitutsavtal, genom att låta marken förfalla. Bryggan utanför Maren är praktiskt taget den enda plats på Rörsundaön där boende kan komma i kontakt med vattnet.

Vikingshills ångbåtsbrygga på norra sidan av Rörsundaön har rasat och även här har kommunen försummat sin roll som markägare och tjänande part i servitutsavtal. Markägoförhållandena måste utredas innan detaljplanen går vidare. Även för den borttagna bron över Maren finns servitutsavtal och meningen måste ha varit att boende i Sommarbo ska kunna ta sig till ångbåtsbryggan via denna bro. Att ångbåtsbryggan inte trafikeras idag är inte skäl att servituten skulle vara ogiltiga. Även rivningen av den gamla bron är tveksam och kommunen bör se till att en ny bro uppförs.

För boende på Rörsundaön behövs idag ytterligare några båtplatser. Men också för att hävda allmänhetens och kringboendes möjligheter att vistas på strandpromenaden är det



betydelsefullt att det finns bryggor där, till exempel för att kunna meta och kanske bada. Utan anledning för allmänheten att besöka området ökar risken för privatisering av gångvägen.

Föreningen anser även att kommunen brutit mot strandskyddsdragstiftningen genom att tillåta att privatpersoner i praktiken lagt beslag på strandvägen. Föreningen anser att kommunen bör sätta upp staket som markerar gränsen för allmännningen och skylta att allmänheten har tillträde. Kommunen kan inte överläta på en kommande förening att besluta om allmänheten ska kunna utnyttja sina rättigheter eller hur kommunen ska uppfylla sina skyldigheter som tjänande part i servitutsavtal.

Föreningen anser inte att det är lämpligt att överläta åt en kommande samfällighetsförening att företräda allmänhetens intresse. Flera medlemmar vill till exempel inte återställa den nyttjanderätt som bör finnas.

Den önskade bryggan utanför inloppet till Maren är inte avsedd som permanent båtplats utan för närmare kontakt med vattnet, fiske och eventuellt bad. Enligt allemansrätten får man lägga till med båt vid en sådan brygga i något dygn. Kommunen skulle även genom planbestämmelse kunna tillåta att man får lägga till längre tid än ”något dygn”. På denna plats finns en brygga som sannolikt är belastad med servitut och som även används som båtplats utan att detta stört in- och utfart till Maren. Stenen på södra sidan Maren är rester av ett fundament till den borttagna bron. En båt vid bryggan på norra sidan Maren skulle inte påverka säkerheten mer än övriga stenar i skärgården. Inte heller de boendes argument om att en brygga skulle förstöra kulturhistoriska värden i området är hållbart. De klagande har ju själva mycket större båtar och bryggor. Syftet med klagomålen måste vara att utestänga allmänheten. Föreningen har även synpunkter på senare år tillkommen bebyggelse på fastigheten 1:307.

Angående den önskade bryggan inne i Maren som var föreslagen som båtplats är det inte troligt att den skulle störa häckande fåglar på andra sidan Maren. Där finns ju redan en brygga som tillåts utökas betydligt i och med planförslaget. Om något stör fågellivet så är det snarare den ökande bebyggelsen och människor som vistas på trädäck och möblerade bryggor. De småbåtar som finns i Maren används ganska sällan och orsakar ingen betydande båttrafik in och ut i Maren. Slutligen vill föreningen nämna att den muddrade rännan i Maren går cirka 15 meter ut från den tänkta bryggplatsen där de förtöjda båtarna knappast kommer att bli längre än 5-7 meter. Det är som de klagande påpekar grunt och föreningens avsikt är därför att lägga de minsta båtarna här då den dag kommer då den befintliga bryggan inte räcker till.

Föreningen påtalar att eventuellt behov av muddring och behov av förstärkning av stenmuren får hanteras den dag då det blir aktuellt.

Planenhetens kommentar.

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Angående synpunkten om bron över Maren se planenhetens kommentar till Boo hembygdsförening på sida 7.

Gällande områdesbestämmelser delar inte upp mark i allmän plats respektive kvartersmark. Det är först i samband med att ett område planläggs med en detaljplan som det formellt uppstår något



som kallas för allmän plats. De områden som kommunen idag är markägare till är alltså inte allmän plats utan så kallade allmänningar. För dessa områden har kommunen endast samma ansvar som andra markägare har för sin mark.

I det genomförandeavtal som tecknats mellan Vikingshills samfällighetsförening och kommunen finns en paragraf som reglerar den befintliga bryggan vid inloppet till Maren. Planförslaget har därför kompletterats med ett WV-område (område för föreningsbrygga) som motsvarar den befintliga bryggan vid inloppet av Maren. I arrendeavtalet, som ska upprättas mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening, kan ansvar och användning av bryggan regleras.

Den brygga som fanns utlagd inne i Maren i samrådsförslaget har inte bedömts lämplig på grund av sjösäkerhetsfrågor och närheten till befintlig bebyggelse. Planenheten bedömer inte att avsaknaden av den inre bryggan skulle medföra att allmänhetens tillgång till naturen/stranden påverkas. I avvägningen mellan båtklubbens intresse av en föreningsbrygga och de intillboendes intresse av att området kvarstår utan brygga samt sjösäkerhetsfrågor bedömer planheten att det är lämpligt att befästa den befintliga bryggan men att inte tillåta den inre bryggan inne i Maren.

13. Risets tomtägareförening anser att planförslaget medför förändringar som kommer att inskränka allmänhetens möjlighet att nyttja idag allmänna färdvägar och anläggningar. Dessutom planeras detta att göras på mark och anläggningar som Risets Tomtägareförening till del äger och har givit ett antal nyttjandeservitut på. Föreningen anser att planförslaget inte kan godkännas och att kommunen måste utreda ägandeförhållandena i området innan något förslag som innebär en förändring av ägandeförhållandena av väg- och stigmark, bryggor och annat kan presenteras. Om lagrum finns för att expropriera mark eller tilldela enskilda fastighetsägare företräde/ägande av mark och anläggning där flera delägare finns måste ersättningen för detta förhandlas först.

Föreningen anser att det finns mark och anläggningar i planområdet som kommunen tror att de är ensamma ägare av men som Risets Tomtägareförening är delägare av. Föreningens ägande har gjort att 508 servitut getts för andras nyttjande. Att som nu skett stänga av en väg som en fastighetsägare tror att den äger gör att de som har servitut inte kan utnyttja sin rätt. Det har redan tagits bort en bro som Riset gett andra servitut att använda och kommunen planerar även att ta bort en brygga på Rörsundaön som Riset till del äger. Ägandet kommer från AB Tusculum som gav Velamsund 1:2 och 1:160 till Risets tomtägare och det är på dessa två fastigheter ägandet sitter. Föreningen mottägger sig varje förändring som negativt påverkar deras ägande och de servitut som de av ägandet givit föreningar och enskilda fastigheter.

Planenhetens kommentar.

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Angående synpunkten om bron över Maren se planenhetens kommentar till Boo hembygdsförening på sida 7.



I det genomförandeavtal som tecknats mellan Vikingshills samfällighetsförening och kommunen finns en paragraf som reglerar den befintliga bryggan vid inloppet till Maren. Planförslaget har därför kompletterats med ett WV-område (område för föreningsbrygga) som motsvarar den befintliga bryggan vid inloppet av Maren. Arrendeavtalet, som ska upprättas mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening, kommer att reglera ansvar och användning av bryggan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

14. Ägaren till Velamsund 1:4 motsätter sig att området öster om allén endast får bebyggas med uthus/garage. Befintlig maskinhall har endast ett tillfälligt bygglov och fastighetsägarens önskemål är att på sikt ersätta maskinhallen med en bostadsbyggnad för att tillgodose familjens behov. Fastigheten är klassad som jordbruksfastighet och bör kunna vara bebyggd med flera bostäder. Ytterligare en bostadsbyggnad kan uppföras utan att stycka av marken. Att motivera att ytterligare bostadshus inte kan tillåtas med hänvisning till brist på skolor och barnomsorg är märkligt då grannfastigheten får bebyggas.

Fastighetsägaren motsätter sig även WB-området nedanför fastigheten Velamsund 1:68. Bryggan är byggd utan tillståelse på vatten som tillhör Velamsund 1:4 och fastighetsägaren har vid flera tillfällen försökt få bort bryggan. Bryggan är 23 meter och hyrs ut till externa båtägare. Det är inte rimligt att någon ska kunna bygga en brygga på någon annans fastighet utan tillståelse.

Planenhetens kommentar. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanens syfte är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Om fastigheten Velamsund 1:4 tillåts bebyggas med ytterligare en bostad, oavsett om fastigheten styckas av eller inte, påverkas karaktären i området. Det område där fastighetsägaren önskar få uppföra ytterligare en bostadsbyggnad ligger i direkt anslutning till en karaktärsskapande lindallé med höga kulturvärden som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. De öppna ängarna på ömse sidor av lindallén är viktiga då de vittnar om områdets tidigare användning. Den befintliga maskinhallen har endast ett tillfälligt bygglov och det bedöms inte vara skäl för att tillåta en permanent bostadsbyggnad på platsen då avsikten med maskinhallen endast varit att den skulle finnas på platsen under en begränsad tid. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att bebygga fastigheten med ytterligare en bostadsbyggnad och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, tillgodose riksintressena inom området och möjliggöra att områdets historia även i fortsättningen är avläsbar i landskapet bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Planförslaget ger en rätt att inom WB-märkade områden (område för brygga för intilliggande fastighet) uppföra brygor utan att strandskyddsdispens först måste sökas. Detaljplanen medför dock inte rätt för någon att lägga en brygga på någon annans fastighet utan att först inhämta berörd fastighetsägares tillstånd.

15. Ägaren till Velamsund 1:16 vill påtala att huvudbyggnaden på fastigheten är ett flerfamiljhus för åretruntboende. Totalt finns åretruntboende för tre hushåll, det tredje hushållet utgör en separat byggnad och definieras i planförslaget som en komplementbyggnad. Samtliga boenden har egen ingång, kök och våtutrymmen. Fastighetsägaren undrar om det är rimligt att i den förenklade detaljplanen definiera en komplett hushållsyta som komplementbyggnad. De anser att det separata boendet för hushåll bör definieras som huvudbyggnad.



De ifrågasätter även argumentet att om fastigheten beviljades en utökad garageyta så skulle många fler fastigheter komma att omfattas. Hur många fastigheter med tre kompletta hushåll finns det i planområdet? Dessa är väl i så fall också i behov av utökad garageyta. Dagens levnadsvillkor och brist på kollektivtrafik innebär ett bilberoende och erfarenheter från vintrar påtalar behov av garage. Huvudbyggnaden, den tredje hushållsbyggnaden och badhuset utgör en kulturskatt från 1800-1900talet, en tid då behoven var annorlunda än idag. Den enda byggnation som tillkommit sedan dess är en bastu på 20 kvadratmeter. Ägaren yrkar på att planförslaget ändras så att en större garageyta tillåts än i utställningsförslaget. Tomten har en sådan storlek att ett nytt garage inte skulle störa vare sig grannar, vy från farleden eller karaktären av kulturskatten.

Planenhetens kommentar.

Planförslaget har justerats så att den separata byggnaden inte längre är betecknad som område som endast får bebyggas med uthus/garage.

Detaljplanen ger en byggrätt på 60 kvadratmeter för uthus/garage, där den största byggnaden får vara högst 35 kvadratmeter. Detaljplanens syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. I avvägningen mellan dessa olika intressen bedömer planenheten att det inte är lämpligt att generellt i planområdet tillåta större byggrätter för uthus/garage. I kulturmiljöprogrammet anges att den parkanläggning som finns runt villa Björkudden (huvudbyggnaden på Velamsund 1:16) har stor betydelse för upplevelsen av Rörsundaön. Planenheten bedömer därför att det inte heller finns skäl för att endast ge fastigheten Velamsund 1:16 en större byggrätt dels på grund av att samtliga fastigheter bör behandlas likartat och dels då en större byggrätt riskerar att skada riksintresset för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av en större byggrätt för garage/uthus och det allmänna intresset av att tillgodose rikintresset för kulturmiljövården bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

16. Ägaren till Velamsund 1:30 anser att strandskyddet vid vattenlinjen försvårar möjligheten till brygga. Ursprungligen fanns en brygga på fastigheten. Numera ligger den bryggan på en avstckad del av den ursprungliga fastigheten. Detaljplanen bör medge en möjlighet till brygga för Velamsund 1:30 då fiskevatten hör till fastigheten och då det även finns transportbehov via sjövägen. Marken är alltså redan ianspråktagen och ett nytt strandskydd bör inte införas som förhindrar försvårar möjlighet till brygga.

Ägaren ifrågasätter varför vändplanen enbart är belägen på Velamsund 1:30. En rimligare lösning vore att den delades mellan fastigheterna eller förlades på någon annan fastighet (Velamsund 1:314 eller 1:307). Eftersom fastighetsgränsen nu går före vägen till skillnad från de båda andra fastigheterna är det en rimligare avvägning (nyttan i proportion mot intrånet) att vändplanen placeras där.

Planenhetens kommentar. Planförslaget innebär inte att ett nytt strandskydd införs utan strandskydd gäller redan idag för större delen av fastigheten. Detaljplanen innebär att befintligt strandskydd upphävs inom rödskrafferade delar av fastigheten. Gällande strandskyddsdragstiftning



är en förbudslagstiftning och för att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl som är fastlagda i Miljöbalken. Att den tidigare bryggan ligger inom ett område som styckats av från fastigheten och bildat en egen fastighet är inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på en annan plats på stamfastigheten. Inte heller att fiskevatten hör till fastigheten är ett särskilt skäl för strandskyddsupphävande. Området är inte i anspråkstaget på ett sådant sätt att det medför särskilt skäl för strandskyddsupphävande.

Vändplanen är i huvudsak belägen inom det område som redan idag belastas av den gemensamhetsanläggning som Vikingshills samfällighetsförening har ansvaret för. Planenheten anser inte att det finns skäl att ändra på det läge för vändplanen som avsattes i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen.

17. Ägaren till Velamsund 1:35 har inkommit med ett flertal skrivelser. Han påtalar att sedan ursprungliga ägarna till Rörsundaön sålt all tomtmark skänktes den återstående marken till dåvarande Boo kommun 1967. Marken hade inget större värde då den var belastad med en rad servitut och i huvudsak bestod av ett skelett av vägar, ett par öppna platser och Vikingshills ångbåtsbrygga. En bro över Maren underlättade för boende i Sommarbo med servitutsrättigheter att nå ångbåtsbryggan. Tanken bakom överlätelsen är okänd men Nacka kommun har inte bekostat underhåll och förvaltning och kommunen verkar inte heller känna till vad den äger eller vilka skyldigheter som olika servitut medför. Fastighetsägaren menar även att strandpromenaden ner till Vikingshills ångbåtsbrygga tillhör kommunen och inte Velamsund 1:4. Det är märkligt att kommunen bekostar underhåll av promenadvägar på privatägd mark i södra Lännersta men vill låta privata fastighetsägare bekosta underhållet av kommunalägd mark på Rörsundaön. Generellt anser fastighetsägaren att norra Boo är en lågprioriterad del inom Nacka kommun och anser bland annat att Vikingshillsvägens standard är bland de sämsta i landet. Han anser inte att det är rimligt att fastighetsägare ska förvalta kommunalägd mark som är belastad med servitut.

Vikingshills samfällighetsförening har endast i uppgift att förvalta de vägar som angetts i en särskild förrättning och har inte mandat att uttala sig i andra frågor. För förvaltning av övriga områden krävs en stadgeändring eller en ny förening. Fastighetsägaren är inte säker på att villkoren för stadgeändringar eller bildande av en ny förening går att uppfylla. Majoriteten av föreningens medlemmar vill sannolikt inte ta på sig uppgifter som kommunen borde sköta. Få av de boende insåg att den omröstning som gjordes angående enskilt huvudmannaskap inte bara gällde vägarna och VA-anläggningen utan även gällde ansvaret för kommunens mark.

Fastighetsägaren framför även synpunkter på den dåliga vattenkvalitén i området och är angelägen om att området får vatten och avlopp så snart som möjligt. Han föreslår att gångvägarna och parkmarken bryts ut ur planarbetet för Rörsundaön så att man snabbt kan få fram vatten och avlopp. Om vattenförsörjningen dröjer vill fastighetsägaren att kommunen anordnar ett tappställe eller anlägger en sommarvattenledning.

Fastighetsägaren motsätter sig att gångvägen mellan Almdalsvägen och den gamla ångbåtsbryggan har tagits bort från planförslaget. Marken är sannolikt inte privatägd och oavsett ägandet är de som fastighetsägare till Velamsund 1:35 berättigade att nyttja vägarna i området enligt skrivelser i köpekontrakt/servitut. Tjänande fastighet i dessa servitutsavtal är



inte Velamsund 1:4 utan Velamsund 1:1, vilket stödjer antagandet att marken inte är privatägd.

Fastighetsägaren har även synpunkter på bryggor i Maren, se synpunkter från Vikingshills båtklubb.

Planenhetens kommentar.

Giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över en fastighet påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som påverkas. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka.

Planförslaget anger att huvudmannaskapet ska vara enskilt. När detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla får den som är huvudman för allmän plats rätt att lösa in eller nyttja de markområden som i detaljplanen är utlagda som allmän plats oavsett vem som är markägare. En utökning av befintlig gemensamhetsanläggning görs genom en lantmäteriförrättnings där även ersättningar till berörda fastighetsägare fastställs. Den som är huvudman för allmän plats får ansvar för drift och underhåll av de ytor som i detaljplanen är utlagda som allmän plats. Vid ett enskilt huvudmannaskap faller detta ansvar på vägförening och ansvaret gäller även den allmänna platsen där kommunen idag är markägare.

Områdets vägföreningar har skrivit under genomförandeavtalet. Det är därför inte aktuellt att bryta ut någon del av planområdet.

Strandpromenaden nedanför Velamsund 1:35 är i planförslaget utlagd som allmän plats. Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner ovan på sida 5-6.

Angående bryggorna, se planenhetens kommentar till Vikingshills båtklubb på sida 10-11.

18. Ägarna till Velamsund 1:45 påpekar att arealen på det servitut som de har för badhus/tvättstuga i farleden vid Brynjevägen är cirka 37 kvadratmeter och önskar att planförslaget justeras så att de har möjlighet att i framtiden bygga om och bygga ut befintligt badhus till en storlek motsvarande grannbadhuset.

De anser att den vändmöjlighet i slutet av Almdalsvägen, som fanns i samrådsförslaget men som tagits bort i utställningsförslaget, bör finnas kvar i detaljplanen. Beslut finns från ett vägmöte om att det ska finnas en vändplan i slutet av Almdalsvägen och det var nuvarande fastighetsägare till Velamsund 1:271 medveten om då fastigheten köptes. En kompromiss ledde till befintligt T-vändkors som måste finnas för att bilar som kört fel inte ska behöva backa cirka 100 meter samt för deras eget behov av vändmöjlighet. Planförslaget bör ändras så att vändmöjlighet finns.

Fastigheten Velamsund 1:45 utgörs av två tomtdelar. Ägarna önskar att planförslaget ska möjliggöra byggnation av permanentboende på båda tomtdelarna. De har haft kontakt med lantmäteriet som ansåg att båda tomtdelarna var lämpliga som enskilda tomter. Tomtdelarna har varsin adress och tanken har varit att de ska kunna fungera som två separata tomter. VS-



ledningar kommer att dras runt flera sidor av tomten och de vill få en anslutningspunkt till vardera tomtdel.

Planenhetens kommentar.

Området vid badhuset har utökats så att det omfattar befintligt badhus och brygga. Enligt Miljöbalkens regler om strandskydd krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för området med bryggan och badhuset är att det redan är ianspråktaget (fanns redan före 1975). Planenheten bedömer dock inte att det är möjligt att lägga ut en större yta som kvartersmark för bostäder eftersom det inte finns skäl att upphäva strandskyddet på området utanför bryggan/badhuset då området idag är naturmark.

Planförslaget har reviderats så att en vändplats har lagts till som motsvarar den vändplats som fanns under samrådsskedet. Ytan motsvarar den yta som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:4.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Även om fastigheten idag består av två tomtdelar är den bildad som enbart en bostadsfastighet. Den södra tomtdelen innehåller många karaktärsskapande träd och är idag endast bebyggd med mindre komplementbyggnader. Även om en avstyckning av fastigheten inte innebär några egentliga nya tomtgränser skulle en avstyckning medföra uppförande av en ny huvudbyggnad och fler komplementbyggnader. Detta kommer att påverka områdets karaktär genom att en tidigare obebyggd plats blir bebyggd, vilket medför att vegetation tas bort och bebyggelsen blir tätare än idag. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintressena i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

19. Ägaren till Velamsund 1:61 stödjer planens ambition att bibehålla områdets karaktär så långt som möjligt. Fastighetsägaren hoppas att kostnaderna som drabbar fastighetsägare inom området kan hållas inom rimliga gränser då inga ytterligare byggrätter tillkommer som kunnat hjälpa till att finansiera utbyggnaden. Fastighetsägaren påtalar att den befintliga badbryggan som är placerad centralt på tomten inte har getts beteckningen WB. Eftersom samtliga befintliga övriga bryggor inom området har markerats på detta sätt förutsätter han att det endast är ett misstag att inte hans brygga markerats med ett WB och begär att plankartan ändras i detta avseende.

Planenhetens kommentar: Kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och spillvatten i området regleras av VA-taxan som är lika för hela Nacka kommun och alltså inte påverkas av om planförslaget medför nya avstyckningar eller inte. Ombyggnad/upprustning av allmän plats (vägar och naturmark) ansvarar områdets vägföreningar för. Kostnader för dessa åtgärder betalas av områdets fastighetsägare utifrån de andelstal som respektive fastighet tilldelas i den omprövning som görs av befintlig gemensamhetsanläggning.

Planförslaget har justerats så att den befintliga bryggan markerats med ett WB-område.



20. Ägarna till Velamsund 1:65 yrkar att strandskyddet upphävs för hela kajöverbyggnaden på fastigheten. De vill påtala att den del där strandskyddet inte hävs inte är att betrakta som en brygga utan i huvudsak är en överbyggnad på land och av befintlig kaj. Det område som denna del tar i anspråk i förhållande till befintlig kajöverbyggnad som får strandskyddet upphävt och närmaste grannes motsvarande kajöverbyggnad kan inte heller vara allemensrättsligt tillgängligt. De anser inte att anläggningarna strider mot strandskyddslagen och dess intentioner.

Planenhetens kommentar:

Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela överbyggnaden då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer för bryggor och andra anordningar i vattnet.

21. Ägarna till Velamsund 1:68 kan inte godkänna den nya detaljplanen. Bakgrunden är att de har beställt en ny fastighetsbestämning för fastigheten då det är oklart var de riktiga fastighetsgränserna går. De bilägger korrespondens med lantmäterimyndigheten.

Planenhetens kommentar:

Fastighetsägarens ansökan om fastighetsbestämning har avvisats av statliga lantmäterimyndigheten och i dagsläget finns inget pågående ärende. Detaljplanen innebär att markens användning läggs fast. Då detaljplanen vinner laga kraft får den som enligt planbestämmelserna är huvudman för allmän plats ansvar för de områden som i planen är utlagda som allmän plats oavsett vem som äger marken idag. Ersättning för eventuell ianspråktagen mark regleras i en lantmäteriförrättning.

22. Ägarna till Velamsund 1:82 vidhåller tidigare framförde synpunkt om att huvudmannaskapet för allmän plats ska tas över av kommunen och att planförfarandet ska övergå till kategorin långsiktig planering. Det särskilda skäl som anges för enskilt huvudmannaskap bygger på en undersökning som utformats så att fastighetsägare med behov av färskvatten/ökad byggrätt inte hade något annat val än att rösta för enskilt huvudmannaskap för att snabbare få en ny detaljplan. Undersökningen är alltså inte ett uttryck för en önskan om enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Dessutom har det gått tre år sedan undersökningen gjordes och det har skett både förändrade uppfattningar bland de som besvarade enkäten och nyinflyttningar under denna tid. Oavsett önskemål inom området ifrågasätter de det kortssiktiga planförfarandet och det enskilda huvudmannaskapet. Det råder brist på skolor och förskolor i området och även om inte planförslaget tillåter avstyckning kommer inflyttningen att öka när sommarstugor byggs ut. Vägföreningarna saknar både kompetens, intresse och ekonomi för att iordningställa lekplatser och förbättra trafiksäkerheten. Med en långsiktig planering får varje fastighet en rättvis bedömning avseende bland annat byggrätter och avstyckningsmöjligheter.

De vidhåller även att de ska ha rätt att stycka sin fastighet enligt skrivelse inlämnad under plansamrådet. De anser även att området där strandskyddet hävs på västra delen av fastigheten inte kan vara mindre än tidigare beviljad tomtplats enligt strandskyddsärende M2010-97.

De vill även att det WB-området som lagts ut vid fastigheten ska ökas så att de har möjlighet



att bygga en normalstor brygga i linje med den bryggrätt som grannfastigheten i öster har. Bryggan ska ligga längre västerut i enlighet med ritning som servitutsinnehavaren (Velamsund 1: 296) lämnat in.

Planenhetens kommentar.

- I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Varken under utställningstiden eller senare har det framkommit att en majoritet av de boende skulle ha ändrat åsikt i denna fråga. I samband med enkätundersökningen skickades information ut om vad de olika alternativen innebar för konsekvenser. Vägarna inom planområdet sköts idag av vägföreningar och områdets ursprungliga karaktär behålls i huvudsak. Vidare tillkommer ingen kommunal service. Planenheten bedömer därför att det finns särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap inom planområdet.
- Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Höggarnsfjärden och inloppet till Stockholm som omfattas av riksintresse för farled. Fastigheten ligger i ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är de obebyggda bergsslutningarna. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges större byggrätter. En avstyckning av fastigheten innebär att en idag obebyggd del av bergsslutningen blir bebyggd. En byggnad i detta läge skulle ligga mycket exponerad mot inloppet, nära slutningen i en särskilt känslig strandmiljö. Kommunens kulturmiljöprogram anger att strandmiljöerna i området är särskilt känsliga och att bergssidor och skogsbevuxna sluttningar ska behålla sin naturliga karaktär. Planenheten bedömer att en avstyckning av fastigheten Velamsund 1:82 med tillhörande nybyggnation skulle medföra en skada på riksintresset för kulturmiljövården och att en avstyckning inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar och tillgodose områdets riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Plankartan har justerats så att området där strandskyddet upphävs överensstämmer med det område som länsstyrelsen pekat ut som tomtplats.
- För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det finns fundament kvar från en gammal brygga är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på platsen. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att lägga ut ett WB-område längre västerut. Planförslaget har dock justerats så att befintlig badbrygga kan utökas något i enlighet med Nacka kommunens riktlinjer för bryggor.

- 23. Ägaren till Velamsund 1:105** motsätter sig att ytterligare ett område för en föreningsbrygga i Velamsundsviken har tagits in i detaljplanen. Vassruggen med beteckningen ”natur” är den största sammanhängande i hela Velamsundsviken och utgör häckningsplats för svanar, dopping och sothöna. Även fiskar och rådjur håller till i anslutning till vassen. En ny brygga kommer att medföra störningar och ytterligare minska vattenspeglar i viken. Nuvarande bryggan kan idag i stort sett rymma den efterfrågan på båtplatser som medlemmar i

Sommarbo tomtägareförening har. En utbyggnad med ytterligare en brygga för uthyrning till utomstående skulle generera mer bil- och båttrafik. Det finns inte heller några parkerings- eller uppställningsplatser inom området och risk finns för att Fagernäsvägen och intilliggande mark-/naturområden utnyttjas för tillfällig parkering.

Planenhetens kommentar: Möjligheten till föreningsbrygga fanns med även under samrådet kring detaljplanen. Avsikten med bryggområdet är att det ska vara båtplatser för de boende i området. Detta då behovet av föreningsbryggor inom området bedöms öka när andelen åretruntboende ökar. Planenheten bedömer inte att en brygga i detta läge väsentligt påverkar växt- och djurlivet. I avvägning mellan påverkan på växt- och djurlivet och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet bör finnas kvar.

24. Ägaren till Velamsund 1:185 accepterar inte de förändringar av planförslaget som skett efter samrådet då tillträde för såväl delägare som allmänhet försvåras på Rörsundaön. Områdets vägsamfällighet och kommunen som tillsynsmyndighet har inte heller lyckats upprätthålla allmänhetens tillträde enligt givna servitut. Servitut finns för alla stigar och vägar inom området. Fastighetsägaren accepterar inte detaljplanens överförande av deras ägande till annan ägare utan allmänhetens tillgänglighet ska värnas och iakttas som servituten anger. Fastighetsägaren bifogar text- och bildmaterial över tillståndet på Rörsunda samt en redogörelse angående hur ägandet kom till.

Planenhetens kommentar:

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

25. Ägaren till Velamsund 1:246 undrar varför hörnet av den nordvästra delen av fastigheten är prickmarkerat. Ägaren vill även behålla båda befintliga adresser för fastigheten 1:246.

Planenhetens kommentar: Fastighetens nordvästra hörn är en del av en sluttning som bedömts som viktigt att bevara för att landskapsbilden och riksintresset i området inte ska påverkas negativt. Sluttningen är därför inte lämpligt att bebygga. Planförslaget påverkar inte vilka adresser fastigheten har.

26. Ägaren till Velamsund 1:247 motsätter sig förändringen efter samråd avseende prickmarkeringen på fastigheten. Prickmarkeringen påverkar värdet av fastigheten negativt och marken är inte skyddsvärd. Syftet med prickmarkeringen är oklar och inte uppkommen av allmänna eller kommunala behov. Markeringen hindrar dessutom planerad byggnation på denna del av tomtens och hindrar troligen framtida förtäningar och delning av tomtens. Fastigheten har två adresser varav en avser väg mellan Velamsund 1:247 och 1:248. Att denna väg inte färdigställts berör inte fastigheten i pågående detaljplan men gör att prickmarkeringen bör tas bort för framtida behov vid förtäring. Fastighetsägaren kan acceptera prickmark fyra meter mot grönområdet men inte i en sväng som tar bort byggrätt mot Velamsund 1:248 som dessutom är mot vägmark och fastighetens andra adress.

Planenhetens kommentar: Prickmarkeringen har inte ändrats utan är densamma som då planförslaget var utskickat på samråd. Den obebyggda sluttningen är en del av en sluttning som



vetter mot farleden och som är viktigt för landskapsbilden i området. Prickmarken har minskats något men planenheten bedömer att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen utan den bör bevaras då det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bevaka riksintresset bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera sin tomt. På prickmarkerad mark får man inte uppföra anläggningar som kräver bygglov. Prickmark är dock inget hinder mot att söka lov för åtgärder som kräver marklov.

Syftet med detaljplanen är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter får större byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten domineras över den bebyggda miljön. Velamsund 1:247 är 2656 kvadratmeter och övriga fastigheter i kvarteret är mellan cirka 2500 kvadratmeter och drygt 3000 kvadratmeter stora. En styckning av fastigheten skulle medföra att både den nybildade tomtens och ursprungsfastigheten skulle avvika i storlek samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

27. Ägarna till Velamsund 1:259 anser att Sommarbovägen ska utformas på samma sätt som idag och att väghållaren hindras från att anlägga en gång-/cykelbana längs vägen. De anser att en gång-/cykelbana förändrar områdets karaktär för mycket och lockar trafikanter att köra fortare än idag.

De önskar att ”prickningen” av deras tomt längs mot gränsen mot naturmarken tas bort. De anser inte att det finns någon anledning att kräva marklov för trädfällning där, då gränsen mellan deras tomt och naturmarken är väl markerad med ett staket. Det finns alltså inte några naturvärden att skydda med denna prickning.

De anser även att kommunen bör följa utvecklingen inom område C när det gäller det enskilda huvudmannaskapet då Sommarbo-Tegelö vägsamfällighet verkar ha stora strukturella problem som bland annat resulterar i en rekordhög årsavgift. Det är även märkligt att boende på Tegelön inte ska vara med och finansiera anläggningen av de nya vägbanorna trots att de utnyttjar vägarna i lika hög grad som boende i Sommarbo.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att en gångbana ökar trafiksäkerheten i området. Planenheten bedömer inte att en gångbana påverkar områdets karaktär på ett negativt sätt. Detaljplanen möjliggör därför att en gångbana byggs. Det är dock upp till huvudmannen för allmän plats, det vill säga Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, att uppföra gångbanan.

Prickmarkeringen längs med naturområdet innebär att det inte är tillåtet att uppföra anläggningar som kräver bygglov inom detta område. Prickmarkeringen innebär inte något krav på marklov för trädfällning utan har till syfte att byggnader inte ska placeras allt för nära gränsen mot naturmarken.

Vid ett enskilt huvudmannaskap är det vägföreningen som ansvarar för allmän plats i området (vägar och naturmark) både vad gäller kostnader i samband med utbyggnad och kostnader för drift och underhåll av allmän plats. Andelstal med mera som berör fördelningen av kostnader



mellan vägföreningens medlemmar fastställs genom en anläggningsförrättnings som hanteras av lantmäterimyndigheten i Nacka.

28. Ägarna till Velamsund 1:266 motsätter sig att Fagernäsvägen breddas mer än absolut nödvändigt. Den korta vägen från hamnen till vändplanen är mycket lågtrafikerad, betjänar bara sju fastigheter och fungerar som den är idag. Det är också bra att man inte frestas att parkera längs vägen. En ny bedömning av vad vägen behöver dimensioneras för bör göras. Vägen går idag på vår och våra grannars fastigheter med servitut. Det känns märkligt att kommunen vid planläggningen tar en större del av vår fastighet i anspråk för vägområde utan att kommunicera särskilt med oss.

De vill ha möjlighet att i framtiden stycka av sin fastighet som är över 10 000 kvadratmeter i landareal. Fastigheten skulle kunna delas i två delar som vardera skulle bli större än de flesta fastigheter i området. De anser att en sådan avstyckning är rimlig och förenlig med planens syften.

De anser att gränsen för strandskyddets upphävande är inkonsekvent och orättvist dragen i området kring fastighetens sydöstra del där den tar ett skutt in från vattnet jämfört med på grannfastigheten. Gränsen bör ändas så att den går från den ”sjönärmaste” spetsen i tomtgränsen och rakt in över deras fastighet till den punkt där strandskyddsmarkeringen byter riktning.

Planenhetens kommentar: Det område som är utlagt som allmän plats väg vid norra delen av Fagernäsvägen är cirka sex meter brett, vilket i huvudsak motsvarar det område som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2 som förvaltas av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening avser att i huvudsak behålla befintliga vägens bredd. Inom det område som är utlagt som allmän plats ska förutom själva vägen även diken och eventuella vägsländer rymmas, vilket medför att ytan som i detaljplanen markerats som allmän plats väg är bredare än själva vägen.

Fastigheten ligger öster om Fagernäsvägen i anslutning till vattnet. Bebyggelsemönstret i denna del av planområdet karaktäriseras av en gles bebyggelse med mycket luft mellan huvudbyggnaderna, oberoende av fastigheternas storlek. För att befintlig huvudbyggnad ska uppfylla detaljplanens krav på avstånd till tomtgräns skulle en avstyckning innebära en ny tomt sydost om befintlig huvudbyggnad. En ny huvudbyggnad på denna del av tomen hamnar mellan huvudbyggnaden på Velamsund 1:266 och huvudbyggnaden på angränsade fastighet, Velamsund 1:6. En sådan bebyggelse avviker mot rådande bebyggelsemönster och medför att områdets karaktär, med lummiga vegetationspartier som domineras över bebyggelsen, påverkas negativt. I och med fastighetens placering nära Höggarnsfjärden skulle även karaktären sedd från vattnet påverkas. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med vegetation som domineras över bebyggelsen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Gränsen för området där strandskyddet föreslås upphävas har justerats så att fastigheten får samma förutsättningar som intilliggande fastigheter. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet bedöms finnas då området är ianspråktaget. Strandskyddet kvarstår för en zon närmast vattnet.



29. Ägaren till Velamsund 1:269 lämnar följande synpunkter på planförslaget:

- Det saknas skäl för att bredda eller på annat sätt bygga ut norra delen av Fagernäsvägen enbart på grund av den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten med mera. Befintlig väg fungerar väl för alla slag av transporter och planförslaget kommer inte att medföra någon ökad trafikbelastning på denna väg. Områdets kulturmiljö och karaktär kommer att påverkas på ett oacceptabelt sätt av planförslaget då träd och vegetation måste tas bort. Det finns inga skäl för att utvidga vägen varken trafikmässiga eller för utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten. Planförslaget bör därför ändras i detta avseende.
- Fastighetsägaren har inget emot att fastigheten ansluts till kommunalt vatten och spillvatten. Detta kan dock ske på annat sätt än genom att gräva ner rör i norra delen av Fagernäsvägen. Vid Tegelöbryggan ska en anslutning för framtida kommunalt vatten till Tegelön anordnas. Genom att använda denna anslutning kan anslutningar till fastigheterna vid norra delen av Fagernäsvägen anordnas via vattnet. Några fastigheter kan även anslutas via Linnéavägen/Dahliavägen. På så sätt krävs inga grävarbeten i eller utvidgningar av norra delen av Fagernäsvägen och kulturmiljön behöver inte påverkas. Förslaget för vatten- och spillvattnen verkar dessutom illa genortänkt. Ska till exempel alla fastigheter i området tvingas värma elcablar och ha egna pumpar för att anläggningen ska fungera. Enbart kostnaderna för att värma elcablarna inom fastigheten kommer att uppgå till sådana belopp att den föreslagna lösningen inte är rimlig.
- Fastighetsägaren kommer inte att upplåta någon ytterligare mark till gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2. Hon har inte deltagit i något beslut om att gemensamhetsanläggningen ska övergå till allmän plats och anser att vägföreningen saknar laglig möjlighet att företa en dylik överlåtelse.
- Efter utställningstiden har fastighetsägaren via ombud framfört synpunkter på att detaljplanen inte möjliggör avstyckning trots att Velamsund 1:269 tidigare varit två fastigheter. De anser inte att planen tar tillräcklig hänsyn i avvägandet mellan allmänna och enskilda intressen och att fastigheten drabbas av stora inskränkningar genom att avstyckning inte tillåts, ingen ny byggrätt tillkommer och byggförbud införs på stora delar av tomtten.

Planenhetens kommentar:

- Angående synpunkten om Fagernäsvägens bredd, se planenhetens kommentar till Velamsund 1:266 på sida 21.
- Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att dra ledningarna i vattnet då detta innebär högre kostnader och försvårar underhåll av ledningarna. Ledningsdragning i vatten klassas även som vattenverksamhet, vilket ska prövas enligt Miljöbalken. Årskostnaden för eluppvärmning inom en enskild fastighet motsvarar ungefär årskostnaden för en utomhuslampa.
- När detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla får den som är huvudman för allmän plats rätt att lösa in eller nyttja de markområden som i detaljplanen är utlagda som allmän plats. En utökning av befintlig gemensamhetsanläggning görs genom en lantmäteriförättnings där även ersättningar till berörda fastighetsägare fastställs. Det vägområde som är utlagt som allmän plats vid Fagernäsvägen motsvarar i huvudsak det område som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2.
- En avstyckning av Velamsund 1:269 har skett med stöd av nu gällande områdesbestämmelser. Beslutet om fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.



Detaljplaneförslaget har därför uppdaterats för att överensstämma med det faktiska antal fastigheter som nu finns i kvarteret. Prickmarken på fastigheten har lagts ut dels närmast stranden och dels i en sluttning som vetter mot farleden. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och landskapsbild samt beakta riksintresset i området och fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt kunna disponera sin tomt bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Prickmarken ska därför kvarstå. I gällande områdesbestämmelser finns ingen faktiskt byggrätt. Detaljplanen ger en byggrätt för fastigheten och innehåller även en bestämmelse som befäster de byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft.

30. Ägarna till Velamsund 1:272 framför följande synpunkter på planförslaget:

- Plandokumenten refererar till att enskilt huvudmannaskap genomförs då de boende i området själva valt denna form. Anledningen till att boende valde enskilt huvudmannaskap är problem med vattentillgång och att kommunalt vatten skulle byggas ut tidigare vid enskilt huvudmannaskap än vid kommunalt huvudmannaskap. Att kommunen inte planerar för dagis, lekplatser och skolor är kortsiktigt och de hoppas att kommunen förstår att trycket på dessa funktioner kommer att öka i och med utökade byggrätter. Undersökning bland de boende angående huvudmannaskap kan inte användas som stöd för att inte se över den kommunala servicen i området.
- Gångvägen från Almdalsvägen ner till ångbåtsbryggan möjliggör en större närhet till vattnet, särskilt för fastighetsägare som inte har sjötomt. Den utnyttjas flitigt och kommunen borde göra den till en allmän gångväg. Om den spärras av blir gångvägen längs stranden en återvändsgata som inte kommer utnyttjas lika mycket.
- De vill kunna stycka av sin fastighet och anser att kommunen gör det för lätt för sig i och med den kortsiktiga detaljplanen. Avstyckningar har beaktats i närliggande områden och bör kunna beaktas även i område C.
- Enligt avtal mellan Nacka kommun och ägaren till fastigheten 1:61 finns ett servitut som dels ger allmänheten rätt att gå i fastighetens norra del (x-område på detaljplanen) och dels ger rätt för kommunen att anlägga en allmän gångväg inom x-området. I planförslaget har x-området minskats kraftigt och en eventuell framtida gångväg kommer att behöva gå på befintlig mur och över befintlig ”hamn”. Detta måste göras på ett bättre sätt så att gångvägen går runt hamnen.
- Bryggan vid paviljongen mot Maren är den enda plats på Rörsundaön där de boende kan komma i kontakt med vattnet via brygga. Bryggan är i dåligt skick och måste rustas, något som kommunen borde gjort. I planförslaget saknar bryggan beteckning och dess framtid är därför osäker. Även gångvägen ut till bryggan, som ligger på kommunal mark, är i varierande skick. Fastighetsägarna ifrågasätter kommunens underhåll och ansvar som fastighetsägare. De lägger stort värde i att gångvägen och bryggan förbättras och bevaras.

Planenhetens kommentar.

- I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Varken under utställningstiden eller senare har det framkommit att en majoritet av de boende skulle ha ändrat åsikt i denna fråga. I samband med enkätundersökningen skickades information ut om vad de olika alternativen innebar för konsekvenser. Vägarna inom planområdet sköts idag av vägföreningar och områdets ursprungliga karaktär behålls i huvudsak. Vidare tillkommer



ingen kommunal service. Planenheten bedömer därför att det finns särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Vid enskilt huvudmannaskap är det upp till ansvarig vägförening att uppföra eventuella allmänna lekplatser. Precis utanför planområdet ligger Backeboskolan. I angränsande områden finns även förskolor. Planenheten bedömer att tillgången på kommunal service i anslutning till planområdet är tillräcklig.

- Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.
- Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. En avstyckning av fastigheten med tillkommande bebyggelse medför att områdets karaktär påverkas då ett tidigare obebyggt område bebyggs, vilket medför att vegetation försvisser och att bebyggelsen blir tätare. Fastigheten ligger i nära anslutning till tre byggnader som har så höga kulturhistoriska värden att de i detaljplanen får en bestämmelse om rinvningsförbud, nämligen Almdalen (Velamsund 1:4), Tomtebacken (Velamsund 1:306) och Karlshill (Velamsund 1:35). En avstyckning medför med stor sannolikhet att en ny tomt bildas på västra delen av befintlig fastighet som ligger närmast Almdalen och Karlshill. Ny bebyggelse i detta område skulle påverka området negativt genom att respektavståndet till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skulle minska. Planenheten bedömer därför att en avstyckning skulle påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen domineras över byggnaden och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna omges av generösa ytor utan bebyggelse samt att bevara områdets riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Planförslaget har justerats så att ett större område längs strandkanten vid Velamsund 1:61 läggs ut som allmän plats.
- Planförslaget har justerats så att befintlig brygga betecknats med WV (föreningsbrygga). I genomförandeavtalet som tecknats mellan Nacka kommun och Vikingshills samfällighetsförening finns en överenskommelse om hur bryggan ska hanteras.

31. Ägaren till Velamsund 1:282 framför sitt stöd till planens syfte och huvuddrag men oroar sig över vägarnas framtidiga utformning. Som boende längs med norra delen av Fagernäsvägen önskar han inte en vägbreddning som enligt information skulle innebära en sex meter bred väg. En sådan breddning skulle innebära att det slingrande vägnätet försvann och bryta mot planens syfte om att bevara miljöer och landskapsbild. Hans förhoppning är att breddningen av Fagernäsvägen blir mindre så att inte miljön och karaktären i området påverkas.

Planenhetens kommentar. Angående synpunkten om Fagernäsvägens bredd, se planenhetens kommentar till Velamsund 1:266 på sida 21.

32. Ägaren till Velamsund 1:283 vill framhålla att hela Sommarboområdet är av miljö- och kulturhistoriskt intresse. Det är angeläget att området får behålla sin småskaliga karaktär och inte exploateras för hårt med nya och breda vägar. Ur miljösynpunkt är det önskvärt att motortrafiken ska minska och inte öka vilket kan bli faller när nuvarande vägnät planeras byggas ut.



Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget innebär inte några stora förändringar av dagens vägnät utan i huvudsak behålls befintliga vägbredder och vägsträckningar.

33. Ägarna till Velamsund 1:296 begär att placeringen och ytan för bryggområde på Velamsund 1:82 ändras och utökas. Den brygga som finns markerad i planförslaget är endast den mindre badbryggan. Den ursprungliga bryggan (från 1952) är placerad längre västerut. Storleken på bryggan var 7x2 meter och fundamenten finns bevarade och rustade för att återställa bryggan till sitt ursprung. Velamsund 1:296 har servitutsavtal som belastar Velamsund 1:82 för bland annat detta strandområde.

Planenhetens kommentar: Servitutet är upprättat efter att strandskyddsdragstiftningen infördes. Det innebär att servitutet ger en rättighet mot ägarna till den andra fastigheten men att det även krävs dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för att kunna bygga en brygga. För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det finns fundament kvar från en gammal brygga är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på platsen. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att lägga ut ett WB-område längre västerut. Planförslaget har dock justerats så att befintlig badbrygga kan utökas något i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för bryggor.

34. Ägaren till Velamsund 4:1 vill att prickmarken vid fastighetens södra gräns tas bort. Den väg som gränsar till fastigheten är mycket liten och brant och leder bara till en annan fastighet. Det kan aldrig bli aktuellt med någon utfart från garage eller dylikt på grund av vägens lutning.

Planenhetens kommentar: Vägen söder om fastigheten är en allmän väg som är mycket smal. Det är olämpligt att bygga nära den dels på grund av störningar från passerande fordon, men också med hänsyn till att vägen i framtiden kan behöva breddas. Planenheten bedömer därför inte att det är lämpligt att tillåta bebyggelse närmare vägen än vad planförslaget redovisar.

35. Ägaren till Velamsund 6:1 framför följande synpunkter på planförslaget:

- *Angående kommunens förslag på upphävande av strandskydd:* För området kring sjöstugan och sjöboden har inte strandskyddet hävts trots att detta är att betrakta som hemfridszon och ianspråktagen mark. Även grusvägen är en del av hemfridszonen. Insynen är i stort sett fri och avståndet mellan vattnet från huvudbyggnaden är cirka 30 meter och hela området bör därmed betraktas som hemfridszon. Kommunen har även låtit sätta upp en skytt om att ”Allemansrätten gäller ej vid sidan av markerad väg”, vilket stärker antagandet att övriga delar av tomtens är att betrakta som hemfridszon. Plankartan bör korrigeras då de skäl för upphävande av strandskydd som anges i planbeskrivningen är uppfyllda för aktuellt område.
- *Angående kommunens förslag på mark som inte får bebyggas:* Planförslaget innebär att cirka 35 % av fastigheten beläggs med byggförbud. Det måste finnas väldigt viktiga skäl för en sådan belastning. Fastighetsägaren önskar få reda på dessa skäl. Byggförbuden innehåller inte heller några ventiler och är därmed hårdare än strandskyddsdispensen. Gränsen för byggförbuden verkar inte heller gå med logik utan hoppar fram och tillbaka mellan tomterna på ett godtyckligt sätt. Varför får de som bebyggt sin tomt mycket större byggmöjligheter än de som inte förhastat byggbeslut? Fastighetsägaren önskar att planförslaget kompletteras med en ventil så att det går att ibland få bygglov på prickad



mark till exempel vid mindre tillbyggnad. Fastighetsägaren vill även att prickmarken i omedelbar närhet till sjöstugorna tas bort.

- *Angående förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbo fastigheter:* Fastighetsägaren öger att ha en allmän gångväg över tomtens och är oroad för att belastningen kommer att öka över tiden. Fastighetsägaren föreslår därför två alternativ för nya grusstigar inom Velamsunds naturreservat. Alternativ 1 är en ny grusstig med start cirka 200 meter in i reservatet som följer bergets höjdkurvor för att sen ansluta till skogsvägen mellan Velamsund och Sommarbo. Fördelar med denna sträckning är att Velamsund får ett sammanhållet eget system med gångvägar som går genom områden utan bilar, hus eller trafik. Kommunen kan sälja vägremsan på Velamsund 15:1 och använda pengarna för att bekosta grusstigen. Detta alternativ innebär heller inte några kostnader för markinlösen på Velamsund 6:1. Fastigheterna Velamsund 6:1 och 15:1 slipper en framtidiga belastning av allmänheten som är svår att uppskatta idag. Det andra alternativet som föreslås är att skapa en ny grusstig från den punkt där vägsnuten som går till slalombacken tar slut. Stigen följer höjdkurvorna ner mot stigen vid vattnet. Fördelarna är i princip desamma som med det första alternativet, med skillnaden att man får en snabb och rak väg från Sommarbovägens slut till Velamsund men rundslingan blir kortare än i alternativ 1. För båda alternativen ökar säkerheten för gående då de inte behöver gå längs Tegelövägen. För boende på Fagernäsvägen och Tegelön blir alternativ 1 och 2 något längre, medan det blir kortare eller oförändrat för övriga.
- *Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:* Ett av detaljplanens syfte är att ge större utbyggnadsmöjligheter än idag. För Velamsund 6:1 blir effekten den motsatta och förhindrar alla utbyggnadsmöjligheter. Det är inte rätvist med en övre begränsning av byggrättens storlek utan endast procent av fastighetens storlek bör vara styrande. Det är inte rimligt att en stor fastighet inte får bebyggas mer än betydligt mindre fastigheter. Fastighetens ägare anser att detaljplaneförslaget ska kompletteras så att permanentboende fastighetsägare inte får en försämrad utbyggnadsmöjlighet genom något av följande alternativ:
 - Byggrätten följer fastighetens storlek
 - Byggrätterna i det utställda planförslaget är basen, men samma regler som idag gäller för permanentklassade fastigheter fortsätter att gälla.
 - Byggrätterna i detaljplanen är basen, men permanentklassade fastigheter ges en möjlighet att bygga ut idag existerande huvudbyggnad och övriga byggnader med max till exempel 14 %.
- *Angående K1/A3-märkning av fastigheten:* Fastighetsägaren öger de ytterligare restriktioner för byggnation som märkningen innebär, speciellt formuleringen ”Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck”. Bestämmelsen begränsar en tidstypisk utveckling av byggnaden. Kulturmärkning borde endast finnas när den verkligen behövs och då vara förknippad med rivningsförbud. Då byggnaden förändrats från ursprungutförandet och fastigheten inte ligger inom ett område av riksintresse hemställer fastighetsägaren att k₁-beteckningen tas bort. Fastighetsägaren önskar även att bestämmelsen *a3* tas bort, då denna sannolikt är kopplad till k₁-beteckningen.
- *Angående strandnära byggnationer:* Fastighetsägaren önskar att de strandnära byggnationer (byggnad och brygga) som framgår av officialservitut 01-BOO-656 från 1937 ritas in på plankartan.

Planenhetens kommentar.

- *Angående kommunens förslag på upphävande av strandskydd:* Strandskyddslagstiftningen är en förbudslagstiftning, där särskilda skäl, uppräknade i Miljöbalken, ska vara uppfyllda för att upphävande ska vara möjligt. Planenheten bedömer inte att dessa villkor är uppfyllda för området närmast vattnet, då strandskyddslagstiftningen anger att inom en zon mot vattnet ska strandskyddet behållas. Planenheten har dock bedömt att det är rimligt att häva strandskyddet för befintliga byggnader. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevaka allmänhetens tillgång till stränder och uppfylla gällande strandskyddslagstiftning bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- *Angående kommunens förslag på mark som inte får bebyggas:* De områden som markerats med prickmark är del av en sluttning som bedöms som viktig för områdets landskapsbild och karaktär. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen och marken har därför prickmarkerats. Fastigheten har stora områden där byggnation är tillåten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Enligt Plan- och bygglagen är det inte möjligt att ibland tillåta byggnationer på prickad mark. Den ventil som finns enligt lagstiftningen är att bygglov kan ges för en så kallad liten avvikelse förutsatt att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Bedömningen om en avvikelse från detaljplanen är att betrakta som en liten avgörelse avgörs i samband med ansökan om bygglov.
- *Angående förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbo fastigheter:* Det område som berör den befintliga gångvägen över fastigheten ingår inte i planförslaget. Gångvägen är en entré till Velamsunds naturreservat. Planenheten bedömer inte att fastighetsägarens förslag till nya gångvägar inom Velamsund uppfyller samma syfte som den befintliga gångvägen.
- *Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:* Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Idag finns inga garanterade byggrätter i området. Byggrätten motsvarar en normalstor villa med tillhörande komplementbyggnader. Planförslaget innehåller dessutom en bestämmelse om att befintliga byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft ska ses som planenliga. Inom området finns många stora fastigheter. Om byggrätten endast skulle regleras med ett procenttal skulle byggrätten för många fastigheter bli oacceptabelt stor. Fastigheten Velamsund 6:1 har till exempel en landareal på 10550 kvadratmeter. En byggrätt på 8 % i två våningar skulle då ge ett tvåvåningshus med en bottenvåning på 844 kvadratmeter, vilket planenheten inte bedömer är rimligt att befästa i en detaljplan. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda önskemål om att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planförslagets begränsning av byggrätten ska därför kvarstå.
- *Angående K1/A3-märkning av fastigheten:* Planbestämmelsen k₁ innebär inte en motsättning mot en tidstypisk utveckling av byggnaden. En tillbyggnad måste dock ske i harmoni med den befintliga byggnadens karaktär. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara

områdets kulturvärden även vid en fortsatt bebyggelse bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

- *Angående strandnära byggnationer:* Byggnaden och bryggan finns inte idag och fastighetens behov av båt- och bryggplats är tillgodosett i planförslaget. För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det långt tidigare legat en byggnad och en brygga på en plats är inte särskilda skäl för att upphäva strandskyddet och ge byggrätt för byggnad/brygga. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att ge byggrätter för byggnad/brygga i detaljplanen. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevaka allmänhetens tillgång till stränder och uppfylla gällande strandskyddsdragstiftning bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

- 36. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening** önskar att planförslaget kompletteras med g-områden för fyra vägtrummor som tar hand om dagvattnet som kommer uppifrån Sommarbo. En av vägtrummorna går över kvartersmark på Velamsund 1:32. Övriga tre går över naturmark på Velamsund 1:32 och 1:1. Texten i genomförandebeskrivningen bör kompletteras avseende g-områden, dels det g-område som redan finns inritat på Velamsund 1:294 och dels de fyra nya g-områden enligt ovan.

Efter utställningen har föreningen även framfört önskemål om att läget för det g-område som finns över fastigheten Velamsund 1:224 ska ändras. Föreningen har även framfört önskemål om att slutet av den södra delen av Fagernäsvägen ska läggas ut som gångväg istället för lokalgata.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med ett g-område på Velamsund 1:32, även genomförandebeskrivningen har kompletterats. Läget för g-området över Velamsund 1:224 har ändrats. Övriga önskade g-områden ligger inom allmän plats och där krävs inte att g-områden markeras på plankarta.

Området som i planförslaget är utlagt som lokalgata är körbart idag. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att minska lokalgateområdet då det bedöms finnas behov av att kunna köra fordon in till fastigheterna i södra delen av Fagernäsvägen. I avvägningen mellan föreningens önskemål om en kortare lokalgata och de enskilda fastighetsägarnas intresse av att även i fortsättningen kunna angöra sina fastigheter från Fagernäsvägen bedömer planenheten att fastighetsägarnas intresse väger tyngre.

- 37. Ägarna till Velamsund 1:289** tillträdde fastigheten efter utställningstidens slut men önskar ändå lämna sina synpunkter på planförslaget. De önskar att prickmarken på sydöstra delen av fastigheten tas bort för att möjliggöra en carport för två bilar med ett förråd. De önskar i möjligaste mån behålla befintlig klipphäll och har därför markerat ett större område än carporten för att kunna anpassa byggnationen. Att placera en carport längre ner mot vattnet skulle försvåra tillgängligheten då det sluttar ganska kraftigt i denna del. De önskar även att prickmarken tas bort inom ett större område ner mot vattnet, norr om huvudbyggnaden för



att kunna bygga en pool som gör så lite inverkan som möjligt sett från strandpromenaden och farleden. De anser också att det vore trevligt om den allmänning/gångväg som löper längs med deras tomtgräns ner mot farleden kunde avslutas med en enkel brygga tillgänglig för alla som inte har egen brygga.

Planenhetens kommentar. Delar av prickmarken på sydöstra delen av fastigheten har ersatts med plusmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage) för att underlätta en framtida carportplacering.

En helt nedsänkt pool kräver inte bygglov och kan därmed placeras på prickmark. Vanligtvis kräver ett poolbygge dock stödmurar som är bygglovpliktiga. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Den del av fastigheten där ägarna önskar att prickmarken ska tas bort är belägen norr om huvudbyggnaden i ett exponerat läge mot farleden. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att ta bort prickmarken på denna del av fastigheten med hänsyn till områdets landskapsbild och gällande riksintresse. Prickmarkeringen överensstämmer med den prickmarkering som finns i nu gällande detaljplan. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att fritt kunna disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att tillgodose riksintresset i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Då planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap skulle ansvaret för en allmän badbygga falla på Vikingshills samfällighetsförening. Föreningen har inte framfört några önskemål om en brygga och planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att i detaljplanen lägga ut en yta för brygga.

38. Velamsund 1:244, synpunkt inkommen i mars 2012: Via ett arkitektkontor har en fråga inkommit om fastigheten är möjlig att stycka av. Men tanke på fastighetens storlek, 3242 kvadratmeter, och möjliga utfarter bör en styckning kunna medges.

Planenhetens kommentar. Syftet med detaljplanen är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter får byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtheten domineras över den bebyggda miljön. Velamsund 1:244 är 3242 kvadratmeter och övriga fastigheter i kvarteret är mellan cirka 2500 kvadratmeter och drygt 3000 kvadratmeter stora. En styckning av fastigheten skulle medföra att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika i storlek samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. Befintlig huvudbyggnads placering innebär även att den ena nybildade tomten skulle bli betydligt mindre än den andra fastigheten. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

39. Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1, synpunkt inkommen i september 2012: Fastighetsägaren framför synpunkter som i stort överensstämmer med synpunkter som lämnades under samrådet.



- Planförslaget anger att de tre fastigheterna endast ska räknas som en byggbar fastighet. Samtliga fastigheter är bebyggda och därmed borde planen ge rätt till tre byggbara fastigheter, jämför till exempel den lilla fastigheten Velamsund 1:65 som hör ihop med Velamsund 1:306.
- Prickmarkeringen i slutningen är dragen onödigt högt upp på mark som är stabil och där bebyggelse inte skulle medföra någon försämring av estetiska och byggnäckniska skäl. Jämför i gränsen med Velamsund 1:65 där prickmarkeringen tar ett omotiverat skutt.
- Planförslaget medger en betydligt mindre brygga än nuvarande brygga som är byggd i samråd med Nacka kommun. Därför är det märkligt att ytan för bryggan nu plötsligt ska minskas, vilket kommer att innebära att de inte kan lägga till med båtar på grund av vattendjupet. Bryggan ligger även nära ”båtklubbsbryggan” som sträcker sig långt ut i vattnet.

Planenhetens kommentar.

- Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Enligt detaljplaneförslaget finns en gemensam byggrätt för Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1. Orsaken till detta är att dessa tre fastigheter tillsammans har bedömts utgöra en bostadstomt. Bedömningen grundar sig på att vid bildandet av dessa fastigheter var inte avsikten att de skulle fungera som självständiga bostadsfastigheter utan att de gemensamt skulle utgöra en bostadstomt. Fastigheterna används även idag som en bostadstomt. Planenheten bedömer att de tre olika fastigheterna inte rymmer tre enskilt fungerande bostadstomter med hänsyn till detaljplanens bestämmelser om byggnaders avstånd till tomtgräns och områden som inte får bebyggas. De tre fastigheterna har därför fått en gemensam byggrätt. Fastigheten Velamsund 1:65 har getts en egen byggrätt eftersom den är bildad som en självständig bostadsfastighet även om den idag har samma ägare som Velamsund 1:306. Om detaljplanen skulle ge en byggrätt till respektive fastighet skulle detta medföra en tätare bebyggelse än vad som i övrigt kommer att vara tillåtet i området. Planenheten bedömer att en styckning som medför ett förändrat bebyggelsemönster med minskad vegetation mellan bebyggelsen påverkar riksintresset och kulturmiljön negativt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att få en byggrätt för varje fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen domineras över bebyggelsen samt värna befintlig kultmiljö och riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Prickmarkeringen har minskats något i anslutning till Velamsund 1:65. I övrigt bedöms det som lämpligt att prickmarken ligger kvar då marken ligger lågt i förhållande till vattnet och det inte bedöms lämpligt med bebyggelse här med hänsyn till kommande klimatförändringar.
- I detaljplanen har vissa områden markerats med beteckningen WB (brygga för intilliggande fastighet). Inom dessa områden föreslås strandskyddet upphävas, vilket innebär att det inte längre krävs strandskyddsdispens för att uppföra en brygga inom dessa områden. Storleken på WB-områdena är satta i överensstämmelse med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela den befintliga bryggan då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Befintliga



bryggor som tillkommit i laga ordning med strandskyddsdispens påverkas dock inte av detaljplanens bestämmelser om WB-områden utan får ligga kvar. Om fastighetsägaren vill göra åtgärder som kräver strandskyddsdispens utanför WB-betecknat område är det möjligt att söka dispens hos kommunens miljöenhet som då prövar den specifika frågan mot gällande strandskyddsdragstiftning.

40. Velamsund 1:77, synpunkt inkommen i september 2012: Fastighetsägarna har inkommit med en fråga om fastigheten är möjlig att stycka. De anser att en delning är möjlig utan negativ påverkan på områdets karaktär:

- Sommarhuset ligger inte nära de kulturhistoriskt viktiga byggnader som finns på Vikingshill.
- Tomten är stor och nedre halvan är obebyggd och används sällan. På denna del av tomtens skulle ett hus kunna placeras med bra avstånd till grannar och befintligt sommarhus.
- Sommarhuset ligger omgivet av andra sommarhus som i flera fall byggs om till permanentus. Ett nytt hus skulle inte se avvikande ut eftersom bebyggelsen redan är varierad.
- Ett nytt hus skulle inte påverka grannarnas utsikt mot sjösidan och inte heller påverka vyn från sjösidan mot land.
- Tomten ligger i slutet av Brynjevägen med lite trafik.
- Både nedre och övre delen av tomtens ansluter naturligt till Brynjevägen.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges större byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna domineras över bebyggelsen. För att befintlig huvudbyggnad ska uppfylla detaljplanens krav på avstånd till tomtgräns kommer den nya tomtdelen bli mindre än övriga fastigheter i kvarteret. Detta medför en tätare bebyggelse än vad som i övrigt kommer att vara tillåtet i området. Planenheten bedömer att en styckning som medför ett förändrat bebyggelsemönster med minskad vegetation mellan bebyggelsen påverkar riksintresset och kulturmiljön negativt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att stycka fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen domineras över bebyggelsen samt värla befintlig kultmiljö och riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

41. Velamsund 23:1, synpunkt inkommen i juni 2014: Fastighetsägaren välkomnar utbyggnaden av vatten och avlopp men framför synpunkter på att med nuvarande områdesbestämmelser finns ingen begränsning för permanentus utan prövning sker i det enskilda ärendet. Samma förhållande gäller även för komplementbyggnader. Det nya planförslaget medför därmed en begränsning genom minskade byggrätter i förhållande till övriga fritidshusfastigheter som får en utökad byggrätt vilket är svårt att acceptera enligt den kommunala likställighetsprincipen.

Fastighetsägaren hemställer att planen anpassas till gällande byggrätter i överensstämmelser med dagens beviljade bygglov och ger fastighetsägaren rätt att behålla de bygglov som idag finns. Fastighetsägaren vill även att prickmarken tas bort runt befintliga hus samt att det godkända bygglovet anseende brygganläggningen ska läggas ut som WB-område.



Planenhetens kommentar. I dagsläget finns inga garanterade byggrätter, varken för permanentklassade bostäder eller fritidshusen. Detaljplanen ger byggrätter som medför att det blir förutsägar hur en bygglovssökan kommer att behandlas. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. För att tydliggöra att en sådan byggnad i händelse av till exempel brand får återuppföras har bestämmelsen förtysdigats med meningen ”Sådan byggnad får återuppföras”.

På fastigheten är marken närmast stranden prickmarkerad (mark som inte får bebyggas). Befintliga komplementbyggnader har dock markerats med plusmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage). Planenheten anser inte att det är lämpligt med mer bebyggelse närmast vattnet, med hänsyn till gällande strandskyddsdragstiftning och områdets landskapsbild. Planenheten bedömer därfor att prickmarken i anslutning till befintliga byggnader ska vara kvar.

I detaljplanen har vissa områden markerats med beteckningen WB (brygga för intilliggande fastighet). Inom dessa områden föreslås strandskyddet upphävas, vilket innebär att det inte längre krävs strandskyddsdispens för att uppföra en brygga inom dessa områden. Storleken på WB-områdena är satta i överensstämmelse med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor.

Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela den befintliga bryggan då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Befintliga bryggor som tillkommit i laga ordning med strandskyddsdispens påverkas dock inte av detaljplanens bestämmelser om WB-områdena utan får ligga kvar. Om fastighetsägaren vill göra åtgärder som kräver strandskyddsdispens utanför WB-betecknat område är det möjligt att söka dispens hos kommunens miljöenhet som då prövar den specifika frågan mot gällande strandskyddsdragstiftning.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under underrättelsetiden

42. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen.

43. **Ägarna till Velamsund 1:271** anser inte att någon vändplats behövs eftersom vägföreningen avser att anlägga en T-vändplan cirka 150 meter tidigare för att underlätta för lastbilar att vända. Det är endast en fastighet som har synpunkter på att en vändplan saknas och de kan ordna vändmöjligheter på sin egen tomt.

En vändplats berör även grannfastighet mitt emot Velamsund 1:271 eftersom vändplatsen ligger endast ett fåtal meter från deras sovrum.

Vägföreningen kan sätta upp en skylt om att vändplan saknas och det finns vändmöjligheter vid Almdalsvägen 8 om man skulle åkt förbi T-vändplanen. Det är inte heller fråga om någon överdriven trafik på denna lilla snutt av Almdalsvägen, möjligent några fåtal fordon om året.

Planenhetens kommentar. Den aktuella ytan för vändplatsen ingår redan idag i den gemensamhetsanläggning som Vikingshills samfällighetsförening förvaltar. Då detaljplaneförslaget medför utökade byggrätter för befintliga bostadsfastigheter bedömer planenheten att det är lämpligt att en vändplats, som dessutom redan omfattas av den befintliga

gemensamhetsanläggning, finns vid slutet av Almdalsvägen för framtida behov av en vändmöjlighet. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av en vändplats bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre och ytan för vändplats ska därför finnas kvar.

44. **Ägarna till Velamsund 1:289** ställer sig bakom revideringen av området på Velamsund 1:61 så att området för allmän plats går runt torrbassängen istället för rakt över. De anser även att det är viktigt att den lilla sandstranden – och vattnet – bortom den torrlagda hamnbassängen sett från passagen vid den så kallade ”naturtrappan” tydligt utpekas som allmän plats så att alla som vill bada eller vistas på stranden kan göra det. Den allmänna platsen ska upplevas som tillgänglig utan grindar eller annat som hindrar passage.

Planenhetens kommentar. Området närmast vattnet på västra sidan av den torrlagda hamnbassängen är utlagt som allmän plats i planförslaget. Vattenområdet är utlagt som ”vattenområde”. Möjligheterna att bada på annans vatten regleras inte genom detaljplanens bestämmelser. I och med att området läggs ut som allmän plats får Vikingshills samfällighetsförening ansvar för området och det blir då upp till föreningen att vidta de åtgärder som de anser är nödvändiga för att området ska bli tillgängligt för allmänheten.

45. **Ägarna till Velamsund 1:306** ser inget behov av att området för allmän plats utökas för att möjliggöra en vändplats i slutet av Almdalsvägen. Områdets samfällighetsförening avser att utföra en vändplats på ett annat ställe utefter Almdalsvägen. Fastighetsägaren vill därför att planförslaget, så som det såg vid utställningen, kvarstår i detta avseende.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:271 på sida 32-33.

46. **Ägarna till Velamsund 1:307** anser att det är mycket olämpligt med en föreningsbrygga i det föreslagna läget. En brygga inbjuder till att lägga till med båt. Förtöjda båtars ankare/boj skulle hamna i farleden in och ut från Maren och tvinga de båtar som ska in till småbåtshamnen i Maren att hålla mer sydligt i inloppet, vilket inte är möjligt eftersom det ligger en outmärkt sten där. En förtöjd båt vrids även av vinden ut i inloppet till Maren eller in mot fastighetsägarnas anläggningsplats.

En brygga inbjuder även till bad och med tanke på hur tät båttrafiken är sommartid och vilka hastigheter som hålls vid in- och utfart till Maren är risken för olyckor överhängande.

Allmänningen fungerar idag som plats att fiska vid och att vistas nära vattnet vid. Den befintliga av- och påstigningsrampen som finns skulle behöva renoveras och skulle även fortsättningsvis fylla en lämplig funktion för på- och avstigning men inte som förtöjningsplats.

Planenhetens kommentar. WV-området bekräftar den befintliga bryggan, inte en ny brygga. Huvudsyftet med att befästa den befintliga bryggan i detaljplanen är att ge allmänheten tillgång och närhet till vattnet, inte att möjliggöra förtöjning eller badplats. Ett arrendeavtal ska tecknas



mellan Nacka kommun och Vikingshills samfällighetsförening. I avtalet kan lämplig användning av bryggan regleras. I avvägningen mellan det allmänta intresset att ge allmänheten tillgång till vattenområdet och intilliggande fastighetens önskemål om att bryggan inte ska befästas bedömer planenheten att det allmänta intresset väger tyngre.

- 47. Ägarna till Velamsund 23:1** anser att det är anmärkningsvärt att en tidigare borttagen föreningsbrygga befäst i detaljplanen när delar av övriga bryggor med betydligt bättre lägen förminskas eller tas bort i planförslaget. Fastighetsägaren anser att ändringen visar att kommunen öppnar för revideringar av planförslaget och anser att detaljplanen därför ska ändras för den lovliga bryggan på fastigheten Velamsund 23:1.

Fastighetsägaren motsätter sig förslaget till föreningsbrygga då det under sommaren pågår en omfattande båttrafik i Maren. Den befintliga bryggan används redan idag för sjösättning av vattenskotrar som förutom att störa näroende även utgör en risk för personer som simmar i viken. Fågellivet i viken är rikt och många fågelungar blir skrämda och störs av den vilda framfarten. Vidare läggs stora båtar vid bryggan under längre perioder vilket hindrar allmänheten från att få tillgång till bryggan. Fastighetsägaren har inte heller sett någon bada eller sola vid bryggan under den långa tid hon bott vid viken.

Planenhetens kommentar. Skälet för att inte hela bryggan på Velamsund 23:1 betecknats med WB är inte att kommunen är negativ till att göra förändringar av planförslaget utan att ett så stort bryggområde inte överensstämmer med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor, se även planenhetens kommentar på sida 31-32 till skrivelsen från Velamsund 23:1 inkommen i juni 2014. I kommunens riktlinjer för bryggor anges att föreningsbryggor ska prioriteras framför enskilda bryggor. Det område som markerats som föreningsbrygga är dessutom mindre än de riktlinjer som finns för enskilda bryggor. Planenheten bedömer därför att det faktum att ett område för en föreningsbrygga lagts till i detaljplanen inte är skäl för att ändra bryggområdet inom Velamsund 23:1.

Angående att den befintliga bryggan vid Marens inlopp befästs i detaljplanen se planenhetens kommentar till Velamsund 1:307 på sida 33-34.

- 48. Vikingshills samfällighetsförening** ser inget behov av att området för allmän plats utökas för att möjliggöra en vändplats i slutet av Almdalsvägen. Föreningen avser att utföra en vändplats cirka 200 meter tidigare utefter Almdalsvägen som tillgodosser behovet av vändmöjlighet för nyttotrafik. Det finns inget reellt behov av vändplats för allmänheten i slutet av Almdalsvägen och eventuellt kan en vägskylt med texten ”vändplan saknas” sättas upp. Föreningen vill därför att planförslaget så som det såg vid utställningen kvarstår i detta avseende.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:271 på sida 32-33.



Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna efter underrättelsetidens slut

49. Ägarna till Velamsund 1:31 instämmer till fullo med de synpunkter som lämnats in av ägarna till Velamsund 1:307. De intygar att grundet ligger där ägarna till Velamsund 1:307 beskriver att det ligger. De anser att om båtar förtöjs vid den nuvarande bryggan skulle antalet grundstötningar mångdubblas, då de båtar som har platser inne i Maren skulle tvingas upp mot och över grundet. Den nuvarande bryggan, som mer är att betrakta som en ramp, kan och kommer att repareras av vägföreningen så att den kan fungera för av- och påstigning men inte för förtöjning. Att platsen av säkerhetsskäl är olämplig för bad, i synnerhet för barn, anser de är helt uppenbart.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:307 på sida 33-34.

Komplettering av samrådsredogörelsen

50. Ägarna till Velamsund 1:309 framförde under samrådstiden önskemål om att få stycka sin fastighet och bilda en fastighet på vardera sidan av Almallén. Fastigheten har idag en areal av cirka 10 200 kvadratmeter och det vore logiskt att dela fastigheten på var sida av Almallén.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten är idag obebyggd och är en del av det öppna landskapet kring den lindallé som utgör entrén till Rörsundaön. Dessa öppna områden är en viktig del av landskapsbilden och vittnar om områdets tidigare användning. Fastigheten är bildad som en bostadsfastighet och har därför fått en byggrätt i detaljplaneförslaget. I framtiden kommer alltså fastigheten troligtvis att bebyggas med en ny huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Om planförslaget skulle tillåta en avstyckning av fastigheten skulle ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader kunna uppföras. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Viktiga delar av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna domineras över bebyggelsen och att de delar av området som vittnar om områdets kulturhistoria bevaras. Planenheten bedömer att en förtätning med ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader skulle medföra att den historiska avläsbarhet som idag finns skulle minska avsevärt och att riksintresset för kulturmiljön därmed skulle påverkas negativt samt att den dominans som idag finns av vegetationen skulle bytas mot en betydligt mer bebyggd miljö. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att stycka fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med gles bebyggelse som domineras av vegetation samt värna befintlig kultmiljö och riksintresse bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

51. Sommarbo tomtägarförening framförde under samrådstiden nedanstående önskemål:

- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten i hörnet Tegelövägen/Fagernäsvägen klassas som ”park/lek”. Lekplats är olämpligt eftersom området gränsar till en större parkering och att en väg måste korsas för att nå badplatsen. Fastigheten bör klassas som småhusenhet enligt Skatteverkets nuvarande klassning.



- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten Velamsund 1:28 är ändrad från industrifastighet till park med kulturlämning. Kulturlämningen är inte preciserad hur den ska underhållas och vem som bekostar ett eventuellt underhåll.

Planenhetens kommentar:

- Ytan i hörnet Tegelövägen-Fagernäsvägen är en del av Velamsund 1:32 som även omfattar delar av vägnätet i området. Velamsund 1:32 är inte bildad som en bostadsfastighet. Ytan bedöms inte olämplig som park och beteckningen ”lek” innebär att det finns möjlighet (men inget krav) att iordningställa en lekplats om huvudmannen så önskar. Skatteverkets klassning är inte en grund för detaljplanläggningen. Planenheten bedömer att ytan är betydelsefullt som naturområde och bidrar till områdets karaktär med lummiga vegetationspartier. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att ytan ska klassas som bostadsändamål och det allmänna intresset av säkerställa områden för rekreation bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Fastigheten Velamsund 1:28 omfattar delar av angränsande vägar samt ett naturområde. Ytan som i planförslaget är utlagd som park är inte bildad som en separat industrifastighet. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att lägga ut något annat användningsområde för naturområdet. Beteckningen ”kulturlämning” är en information om det kulturvärde som finns på platsen. Beteckningen innebär inga förpliktelser för huvudmannen. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att området ska läggas ut som industrifastighet och det allmänna intresset av att säkerställa områden för rekreation bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

§ 180

Dnr KFKS 2015/362-219

Aktualitetsprövning av Nacka kommunens översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka"

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att gällande översiktsplanen antagen i juni 2012, till största del är aktuell, men att vissa mindre förändringar bör göras för bibehållen aktualitet,

1. avsnitten som behandlar vision, mål och strategier är innehållsmässigt aktuella, men behöver redaktionella uppdateringar,
2. redovisningen av mark- och vattenanvändningen är inaktuell inom vissa områden och bör därför revideras och kompletteras i dessa delar,
3. riktlinjer för bostadsförsörjning är delvis inaktuell och behöver revideras.

Kommunfullmäktige noterar att det ligger i kommunstyrelsens ansvar att verkställa kommunfullmäktiges beslut att besluta om justeringar av översiktsplanen enligt ovan.

Ärendet

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiktsplanen är aktuell enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiktsplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiktsplanen är till största del aktuell vad gäller mål och strategier. Därför behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är dock inaktuell inom vissa delar. De största förändringarna beror på kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av tunnelbaneavtalet, föreslagen ändrad användning av Bergs gård, samt eventuellt förändringar till följd av Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse. Det avsnitt som behandlar mark- och vattenanvändningen behöver därför revideras i vissa delar.

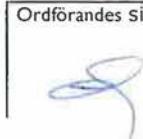
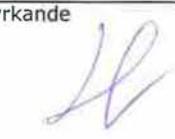
Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är också delvis inaktuell i och behöver revideras. Dessa mindre revideringar av översiktsplanen stämmer väl med den ambition om en kontinuerlig översiktsplanering som var grundläggande när gällande översiktsplanen togs fram.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 82

Enheten för strategisk stadsutveckling den 11 maj 2016

Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse den 28 oktober 2015

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 82

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att gällande översiksplanen antagen i juni 2012, till största del är aktuell, men att vissa mindre förändringar bör göras för bibehållen aktualitet,

1. avsnitten som behandlar vision, mål och strategier är innehållsmässigt aktuella, men behöver redaktionella uppdateringar,
2. redovisningen av mark- och vattenanvändningen är inaktuell inom vissa områden och bör därför revideras och kompletteras i dessa delar,
3. riktlinjer för bostadsförsörjning är delvis inaktuell och behöver revideras.

Kommunfullmäktige noterar att det ligger i kommunstyrelsens ansvar att verkställa kommunfullmäktiges beslut att besluta om justeringar av översiksplanen enligt ovan.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Från Socialdemokraterna anser vi att dokumentet ska kompletteras med markering av områden som är möjliga att tillgängliggöra för strandpromenader, markera vikten av att få så sammanhangande gång- och cykelstråk som möjligt samt att i tidigt skede peka ut gröna områden som kan komma att utvecklas till odlingslottsområden. Det är en fördel om detta finns med i en översiksplan så att dessa frågor inte enbart ska lösas från fall till fall när detaljplaner tas fram.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra och angeläget att aktualisera översiksplanen. Mycket i planen är bra och fortfarande aktuellt. Samtidigt så finns det främst på området bostadsförsörjning anledning att uppdatera planen. En mycket viktig aspekt är att antalet och andelen hyresränter minskat under många år. Detta samtidigt som så många efterfrågar hyresränter. Det gäller självklart

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

unga mäniskor som inte har det startkapital som behövs för att köpa en bostadsrätt men också många andra som av olika skäl inte kan eller vill köpa en bostadsrätt. Översiktplanen har som ett av de övergripande målen social hållbarhet och där passar hyresrätterna in. Nacka är en av landets allra mest segregerade kommuner, enligt SCB, och åtskillnaden i bostäder är en viktig pusselbit där. Samtidigt är det viktigt att planera för att hyresbostäderna inte blir andra klassens bostäder med skugga, buller och dåliga lägen.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Aktualitetsprövning av Nacka kommunens översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka"

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att gällande översiktsplanen antagen i juni 2012, till största del är aktuell, men att vissa mindre förändringar bör göras för bibeckanen aktualitet,

1. avsnitten som behandlar vision, mål och strategier är innehållsmässigt aktuella, men behöver redaktionella uppdateringar,
2. redovisningen av mark- och vattenanvändningen är inaktuell inom vissa områden och bör därför revideras och kompletteras i dessa delar,
3. riktlinjer för bostadsförsörjning är delvis inaktuell och behöver revideras.

Kommunfullmäktige noterar att det ligger i kommunstyrelsens ansvar att verkställa kommunfullmäktiges beslut att besluta om justeringar av översiktsplanen enligt ovan.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiktsplanen är aktuell enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiktsplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiktsplanen är till största del aktuell vad gäller mål och strategier. Därför behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är dock inaktuell inom vissa delar. De största förändringarna beror på kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av tunnelbaneavtalet, föreslagen ändrad användning av Bergs gård, samt eventuellt förändringar till följd av Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse. Det avsnitt som behandlar mark- och vattenanvändningen behöver därför revideras i vissa delar.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är också delvis inaktuell i och behöver revideras. Dessa mindre revideringar av översiktsplanen stämmer väl med den ambition om en kontinuerlig översiktsplanering som var grundläggande när gällande översiktsplanen togs fram.



Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse

Som en del i aktualitetsprövningen ska länsstyrelsens synpunkter inhämtas. Länsstyrelsen har den 28 oktober 2015 lämnat synpunkter i form av en sammanfattande redogörelse.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör bedömningen att översiksplanen i sina huvuddrag är aktuell utifrån de statliga och mellankommunala intressen som Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsens anser att översiksplanen är tydlig och lättanvänt, och den har även gett god vägledning för olika beslut och prövningar. Översiksplanen bör även fortsättningsvis kunna utgöra stöd för planläggning och tillståndsgivning.

Länsstyrelsen noterar samtidigt att nya frågor har aktualiseras sedan översiksplanen antogs 2012. Nacka kommun har till exempel åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Vid bedömning av översiksplanens aktualitet bör kommunen se över om översiksplanen ger förutsättningar för dessa bostäder och de behov av service, förskolor, skolor med mera som den ökade befolkningen ger upphov till. Kraven i plan- och bygglagens andra kapitel bör utgöra utgångspunkten i en sådan bedömning.

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen skrev i sitt granskningsyttrande över Nackas översiksplan att verksamheten vid Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. I denna redogörelse konstaterar länsstyrelsen att Nacka kommun sagt upp Statoil och inlett planarbete för bostäder på området. Under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren fullföljs stödjer länsstyrelsen kommunens intention att fortsatt utreda möjligheten till bostadsbebyggelse i området och därmed integrera området som en del av västra Sicklaöns stadsbebyggelse.

Under denna punkt redovisar länsstyrelsen även de ändringar som gjorts i miljöbalken och plan-och bygglagen beträffande trafikbollar och framhåller att deras synpunkter vad gäller bebyggelse vid miljöstörande verksamheter kvarstår.

Nya förhållande som särskilt behöver uppmärksammas

Länsstyrelsen redovisar kortfattat statliga och mellankommunala frågor som berör Nacka kommun och som är nya sedan gällande översiksplan antogs.

Formalia kring ställningstagandet till översiksplanens aktualitet

Länsstyrelsen framhåller att ställningstagandet endast avser frågan om översiksplanens aktualitet. Innehållet i planen kan inte ändras genom beslutet och fullmäktiges ställningstagande om planens aktualitet innebär ingen revidering av översiksplanen eller delar av den.



Översiksplanens aktualitet

Den 11 juni 2012 antogs översiksplanen ”Hållbar framtid i Nacka”. Enligt plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiksplan. Översiksplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i hela kommunen. Översiksplanen är inte bindande, men den ska enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ge vägledning om hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Det innebär att översiksplanen har stor betydelse vid detaljplanering av olika områden och vid andra strategiska beslut som rör stadsbyggandet.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiksplanen är aktuell enligt de krav som ställs i PBL. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiksplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiksplanen är till största delen aktuell vad gäller mål och strategier. Nya övergripande mål har visserligen tillkommit sedan 2012 och kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2014, samt ett miljöprogram med indikatorer 2016. Dessa dokument överensstämmer emellertid väl men inriktningen på den gällande översiksplanen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är dock inaktuell i vissa delar. De mest väsentliga frågorna redovisas nedan.

- Kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av avtalet om utbyggd tunnelbana, innebär en generellt ökad utbyggnadstakt i denna del av kommunen. Betydande förtätning planeras i Nacka strand och Skvaltan, vilket inte behandlas i översiksplanen. Det detaljplaneprogram för Finntorp som antogs 2006 är inte längre aktuell. Sammantaget är översiksplanens uppgifter om mängden ny bebyggelse, service och infrastruktur för västra Sicklaön inaktuella. Det stora antalet bostäder gör också att målet ”bibeckanen självförsörjningsgrad när befolkningen ökar” blir svårt att uppnå.
- I gällande översiksplan är området Bergs gård (Bergs oljehamn) betecknat som utredningsområde. Efter utredning har Nacka kommun sagt upp tomträtsavtalet med Statoil som bedriver oljeverksamhet på platsen. Kommunen har även startat planarbete för området Bergs gård och räknar enligt antaget start-PM med att cirka 2 000 bostäder kan byggas i området.
- Planerade åtgärder för väginfrastruktur och kollektivtrafik inom västra Sicklaön, övriga Nacka och dess regionala kopplingar har förändrats. Bland annat fastställdes en ny transportinfrastrukturplan våren 2014.
- Den generella utvecklingen av Nackas lokala centra inryms i gällande översiksplan och utvecklas i pågående planprogram, men det antal bostäder och det behov av service som anges i översiksplanen är till vissa delar inaktuellt.



- Miljöbalken och plan- och bygglagen har ändrats beträffande vägtrafikbuller och regeringen har tagit beslut om nya riktvärden för utomhusbuller från trafik.
- Ny kunskap om klimatförändringar har tillkommit, t.ex. höjda havsvattennivåer, översvämnning och ökad temperatur. Länsstyrelsen har bland annat tagit fram nya riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå.
- Riktlinjerna för Nackas bostadsförsörjning är delvis inaktuella. Det gäller dels bostadsbehovet för nyanlända, dels det totala bostadsbehovet.
- Östlig förbindelse är en del i Sverigeförhandlingen och kan komma att påverka Nackas översiksplan, med exempelvis ytterligare tillkommande bostäder.
- En annan inriktning för området ”Gröna Dalen” mellan Fisksätra och Saltsjöbaden diskuteras. Området är betecknat som natur och rekreation i gällande översiksplan.

Översyn och revidering av översiksplanen

Eftersom översiksplanens mål och strategier fortfarande är aktuella behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Mindre revideringar i översiksplanen stämmer också väl med den ambition om en kontinuerlig översiksplanering som var grundläggande när översiksplanen togs fram. Genom detta förfaringssätt kan kommunen också slippa att senare lägga ner ett omfattande arbete på en total omarbetning av översiksplanen. Nedanstående förslag till översyn är redovisat utifrån den gällande översiksplanens olika avsnitt.

Översiksplanens uppdrag

Detta avsnitt av översiksplanen är rent informativt. Nödvändig uppdatering görs i form av redaktionella ändringar.

Vision och övergripande mål

Sedan översiksplanen antogs 2012 har nya övergripande mål antagits av kommunfullmäktige (mål och budget för 2016-2018). Dessa övergripande mål är:

- Bästa utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Målen rimmar väl med översiksplanens nuvarande mål, utmaningar och stadsbyggnadsstrategier och kan med fördel inarbetas i översiksplanen. Kommunfullmäktige har även antagit lokala miljömål och ett miljöprogram som bör nämnas i detta kapitel.



Utmaningar och målområden

Nedanstående utmaningar och målområden är fortsatt aktuella och kommer inte omarbetas i sak. Vissa redaktionella ändringar kan dock behöva göras. Inom området ”Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka” kan målet ”bibehållen självförsörjningsgrad” behöva omformuleras.

- Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.
- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Mångfald och trygghet i livets alla skeden.
- Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka.
- Ett regionalt tänkande i planeringen.

Stadsbyggnadsstrategier

Översiktsplanen innehåller följande Stadsbyggnadsstrategier:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Stadsbyggnadsstrategierna möter utmaningarna och ger oss möjlighet att uppnå ett stort antal av målen. Stadsbyggnadsstrategierna är fortsatt aktuella och kommer inte att omarbetas. Åtgärderna för att genomföra strategierna behöver dock ses över och kompletteras. I vissa fall kan det handla om redaktionella uppdateringar, men det kan även handla om helt nya åtgärder. Det kan också vara aktuellt att ta bort åtgärder som blivit inaktuella eller prioriterats ner. Samtliga kartor till stadsbyggnadsstrategierna behöver uppdateras.

Mark- och vattenanvändning

En översyn bör göras av mark- och vattenanvändningens samtliga kapitel. De generella riktlinjerna är till största delen aktuella, men i vissa fall kan nya kommunala eller statliga beslut påverka riktlinjerna. Detta gäller i första hand buller- och klimatfrågor. De områdesvisa riktlinjerna måste revideras vad gäller tillkommande bebyggelse (framförallt bostäder) och behov av service och infrastruktur. Det är främst kapitlen ”Tät stadsbebyggelse” (västra Sicklaön) och ”medeltät stadsbebyggelse” (i huvudsak lokala centra) som behöver revideras, men även övriga delar bör genomgå en översyn.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning behöver en översyn och uppdatering. Bland annat gäller det behovet av bostäder för ny tillkomna. I detta fall ställer också ”Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar” krav på ett ställningstagande av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Kapitlet om genomförandemedel bör också uppdateras. Kapitlen ”Säkerställande av riksintressen” och ”Hur Nacka avser att följa gällande miljökvalitetsnormer” kan i vissa delar behöva uppdateras utifrån förändrad lagstiftning och ny bedömning.



Översiktsplanens markanvändningskarta ändras i enlighet med de riktlinjer som ändras.
Övrigt kartmaterial uppdateras vid behov.

Översiktsplanens bilagor

Den översiktsplan som antogs den 11 juni 2012 hade följande bilagor:

- Översiktsplanens underlag
- Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Länsstyrelsens granskningsyttrande

Översiktsplanens underlag samt miljö- och hälsoskyddsbeskrivningen behöver revideras i tillämpliga delar. De tre övriga dokumenten kommer att upprättas på nytt under processen med att revidera översiktsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Ändringen av översiktsplanen föreslås göras med anslaget för översiktig planering under ledning av enheten för strategisk stadsutveckling.

Konsekvenser för barn

Beslutet om översiktsplanens aktualitet har i sig inga direkta konsekvenser för barn, men en översyn av innehållet i planen gör det möjligt att dessa frågor kan bli bättre belysta.

Tidplan för översyn och revidering av översiktsplanen

Enligt PBL ska en ändring av översiktsplanen gå igenom en formell planprocess med samråd och granskning där remissinstanser och allmänheten ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Nedanstående tidplan har bedömts rimlig.

Beslut om aktualitetsprövning, kommunfullmäktige	kv. 2 2016
Reviderad översiktsplan tas fram	hösten 2016
Beslut om samråd i kommunstyrelsen	kv. 1 2017
Samråd ca 2 mån	kv. 1 2017
Beslut om granskning i kommunstyrelsen	kv. 3 2017
Granskning	kv. 3 2017
Antagande i kommunfullmäktige	kv. 4 2017

Andreas Totschnig
Enhetschef/Bitr. stadsbyggnadsdirektör
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling



Enheter för samhällsplanering
Anna Knight

Nacka kommun
Enheter för strategisk stadsutveckling
131 81 Nacka

Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse för Nacka kommun

I Nacka kommun pågår arbetet med ett ställningstagande till översiktsplanens aktualitet. Inför kommunfullmäktiges beslut om aktualiteten har kommunen begärt en sammanfattande redogörelse av Länsstyrelsen.

Nackas översiktsplan antogs 11 juni 2012. Till översiktsplanen hör Länsstyrelsens granskningssyttrande 12 mars 2012. Det finns inga gällande fördjupningar av översiktsplanen.

Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör bedömningen att översiktsplanen i sina huvuddrag är aktuell utifrån de statliga och mellankommunala intressen som Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsens erfarenhet av den kommunomfattande översiktsplanen är att den är tydlig och lättanvänd, och också har gett god vägledning för olika beslut och prövningar. Översiktsplanen bör även fortsättningsvis kunna utgöra stöd för planläggning och tillståndsgivning.

Länsstyrelsen noterar samtidigt att nya frågor har aktualiseras sedan översiktsplanen antogs 2012. Nacka kommun har till exempel åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Vid bedömning av översiktsplanens aktualitet bör kommunen se över om översiktsplanen ger förutsättningar för dessa bostäder och de behov av service, förskolor, skolor med mera som den ökade befolkningen ger upphov till. Kraven i plan- och bygglagens andra kapitel bör utgöra utgångspunkten i en sådan bedömning.

Länsstyrelsens granskningssyttrande

Bergs oljehamn/Bergs gård

I översiktsplanen pekas området för Bergs oljehamn ut som ett utredningsområde. Länsstyrelsen skrev i granskningssyttrandet över Nackas översiktsplan att verksamheten vid Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. Nacka kommun har sagt upp Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) som bedriver oljedepåverksamhet på fastigheten för avflytt senast i december 2018. Statoil har

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSE

Datum
2015-10-28

Beteckning
4013-28431-2015

motsatt sig uppsägningen och det pågår rättsprocesser i domstol mellan kommunen och Statoil som ännu inte är slutligt avgjorda.

Kommunen har inlett planarbete för bostäder på området och bedömer enligt det start PM som antogs av kommunfullmäktige i maj 2015 att cirka 2 000 bostäder kan uppföras inom området. Området ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum.

Under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren fullföljs stödjer Länsstyrelsen kommunens intention att fortsatt utreda möjligheten till bostadsbebyggelse på området och därmed integrera området som en del av västra Sicklaöns stadsbebyggelse.

Totalförsvaret/riksintresse 3 kap. 9 § MB

Det framgår av den antagna planen att hela landet är samrådsområde för objekt högre än 20 m utanför samlad bebyggelse och högre än 45 m inom samlad bebyggelse och att Försvarsmakten ska kontaktas i tidiga skeden i sådana plan- och byggärenden. Länsstyrelsens synpunkt angående riksintressen för totalförsvaret har därmed tillgodosetts.

Vägtrafikbuller/hälsa och säkerhet

Sedan översiksplanen antogs har ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen med hänsyn till trafikbuller trätt i kraft och regeringen har tagit beslut om en ny förordning (2015:216) som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller från trafik. De synpunkter Länsstyrelsen framförde i granskningsyttrandet om avstegsfall är i och med de beslutade ändringarna inte längre tillämpliga. Länsstyrelsen anser dock att det är positivt om kommunen väljer att vara fortsatt restriktiv med att göra avsteg från riktvärderna för buller.

Bebyggelse vid miljöstörande verksamheter/hälsa, säkerhet eller risk för olyckor, översvämnning och erosion

Länsstyrelsens synpunkter kvarstår.

Nya förhållanden som särskilt behöver uppmärksammas

Nedan redovisas kortfattat statliga och mellankommunala frågor som berör Nacka kommun och som är nya sedan gällande översiksplan antogs. De statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiksplanens aktualitet och för kommunens översiktspolitik, redovisas mer utförligt i Länsstyrelsens *Sammanställning av statliga och mellankommunala intressen av betydelse för kommunernas planering*. Den senaste versionen av sammanställningen är daterad 7 augusti 2015, och finns tillgänglig på Länsstyrelsens webbplats.

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSE

Datum
2015-10-28

Beteckning
4013-28431-2015

Riksintressen

- Trafikverket ser regelbundet över sitt beslut om vilka anläggningar verket bedömer vara av riksintresse för kommunikationer. Trafikverkets senaste beslut är från februari 2013.
- Naturvårdsverket avser fatta beslut om pågående översyn av områden av riksintresse för friluftslivet under 2015.
- Svenska Kraftnät har på regeringens uppdrag utrett utformningen av det framtida kraftledningsnätet 70-400 kV i Stockholmsregionen. Stamnätet är uppbyggt av ledningar och stationer för 400 kV och 220 kV. Målet är att utforma ett framtida stam- och regionnät som långsiktigt säkrar regionens elförsörjning.

Miljökvalitetsnormer

- Länsstyrelsen fastställde i december 2012 åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar i Stockholms län.
- Vattenmyndigheten i Norra Östersjöns vattendistrikt har upprättat *Förslag till förvaltningsplan*, Förslag till miljökvalitetsnormer och *Förslag till åtgärdsprogram* med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för perioden 2015-2021. Materialet har varit ute på samråd och beslut om Förvaltningsplan och Åtgärdsprogram med miljökonsekvensbeskrivning kommer tas under december 2015.

Mellankommunala frågor

- En regional cykelplan, som pekar ut stråk för arbetspendling med cykel, redovisades i februari 2014 av Trafikverket, Landstinget och Länsstyrelsen.
- Länsplanen för transportinfrastruktur i Stockholms län 2014-2025 fastställdes våren 2014.

Hälsa, säkerhet och riskfrågor

- Kunskapsläget om klimatets förändring, dess påverkan på vattennivåer och risker för översvämning och erosion förändras genom nya utredningar och forskarrön. Länsstyrelsen har nyligen tagit fram rekommendationer för hur bebyggelse kan placeras vid länets kust med hänsyn till risken för översvämning: *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse längs Östersjökusten i Stockholms län (Fakta 2015:14)*. Av rekommendationerna framgår att Länsstyrelsen anser att lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader bör vara på nivån + 2,70 meter enligt höjdsystem RH2000.
- Den 2 januari 2015 skedde ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen. Avsikten är att tillämpningen ska bli mer tydlig och förutsägbar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSE

Datum
2015-10-28

Beteckning
4013-28431-2015

bullerutsatta områden utan att riskera påverkan på mänskors hälsa. Ändringarna innebär bland annat nya krav i plan- och bygglagen på förebyggande av olägenhet för mänskors hälsa i fråga om omgivningsbuller vid lokalisering, utformning och placering av bostadsbyggnader. Det ställs dessutom nya krav i plan- och bygglagen på redovisning av bullervärden vid planläggning och bygglovsprövning. I april 2015 beslutade regeringen om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller. Förordningen, som trädde i kraft den 1 juni 2015, innehåller riktvärden för utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Regeringen har även beslutat om lagrådsremissen *Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättsäkerhet för verksamhetsutövare vid omgivningsbuller.*

Övriga frågor

- Länsstyrelsen tog i januari 2014 beslut om utvidgat strandskydd för Nacka kommun. Kommunen har överklagat beslutet till regeringen och beslutet har därför inte vunnit laga kraft.
- En reviderad kulturmiljölag (1988:950) trädde i kraft den 1 januari 2014, vilken utgör en översyn av den tidigare kulturminneslagen. En av den nya lagens viktigaste förändringar gäller fornlämningar. Från 2014 finns nya nationella kulturmiljömål.
- Ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft den 1 januari 2014.
- Länsstyrelsen ser behov av ett brett resonemang kring barnperspektivet. Det är viktigt att de konflikter som kan uppstå i en förtätad stadsmiljö mellan önskan om en hög exploatering och barns behov synliggörs och hanteras. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör ha en strategi för att säkra barn och ungas behov vad gäller tillgång till utemiljö, utformning av utemiljön, säkra skolvägar, buller och luftkvalitet. Boverket har tillsammans med Movium vid Sveriges lantbruksuniversitet tagit fram en vägledning för planering, utformning och förvaltning av barns och ungas utemiljö med särskilt fokus på skolgårdar och förskolegårdar. Boverket har även tagit fram allmänna råd till 8 kap. 9 § andra stycket samt 10-11 §§ PBL (BFS 2015:1 FRI).
- Länsstyrelsen har påbörjat en översyn av kulturmiljövårdens riksintressen. Under de närmaste fem åren kommer de flesta av länet riksintressen för kulturmiljövården inventeras och analyseras på nytt. Värdetexter, urval och avgränsningar kommer att ses över. Målet är att nya kunskapsunderlag ska finnas framtagna för samtliga områden i länet och att de utpekade riksintressena ska vara aktualiseraade med förnyade beslut från Riksantikvarieämbetet där så krävs. Aktualiseringen ska ske i dialog med länet kommuner. Syftet är att skapa en ökad förutsägbarhet och tydlighet i frågor som rör planering och byggande i länet.

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSEDatum
2015-10-28Beteckning
4013-28431-2015**Formalia kring ställningstagandet till översiksplanens aktualitet**

Det bör uppmärksamas att ställningstagandet begränsas till frågan om översiksplanens aktualitet i förhållande till de krav som ställs i 3 kap. 5 § PBL, det vill säga i vilken utsträckning planens intentioner fortfarande är aktuella med hänsyn till nya förutsättningar. Innehållet i planen kan inte ändras genom beslutet. Fullmäktiges ställningstagande innebär således ingen revidering av översiksplanen eller delar av den. Om kommunfullmäktige finner att översiksplanen är inaktuell, är det naturligt att kommunen tar ställning till att inleda en översyn av planen, eller delar av den. Uttaleden från kommunfullmäktige och Länsstyrelsen i samband med aktualitetsprövningen är ändå av betydelse. Dessa kan vara värdefulla i samband med den översiktliga planering som kontinuerligt sker i en kommun. Det kan vara värdefullt att som beslutsunderlag ställa samman dem i en separat handlingsplan som hålls tillgänglig tillsammans med den gällande översiksplanen.

Efter att aktualitetsprövningen är genomförd ska kommunfullmäktiges beslut enligt 7 § plan- och byggförordningen (2011:338) skickas till Boverket och Länsstyrelsen samt till Landstinget såsom regionplaneorgan.

I slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit samhällsbyggnadsdirektör Patrik Åhnberg, besluttande och översiktsplanerare Anna Knight, föredragande.



Patrik Åhnberg



Anna Knight

Sändlista (för kännedom):

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, SLL

§ 181

Dnr KFKS 2014/79-214

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Syftet med den föreslagna planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

En detaljplan får enligt 4 kap 39 § plan- och bygglagen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad, trots att fastighetsägare som berörs har motsatt sig ändringen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 80

Planenhets tjänsteskrielse den 11 maj 2016

Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2016 § 83

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/ALGO/PLANANDRING_P/Sidor/default.aspx

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 80

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2016 § 83**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och förslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade att ärendet avslås.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig för Nackalistans kommunstyrelsegrupp mot beslutet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/79-214
Projekt 9528
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

Ändring genom tillägg till detaljplan 47 I Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

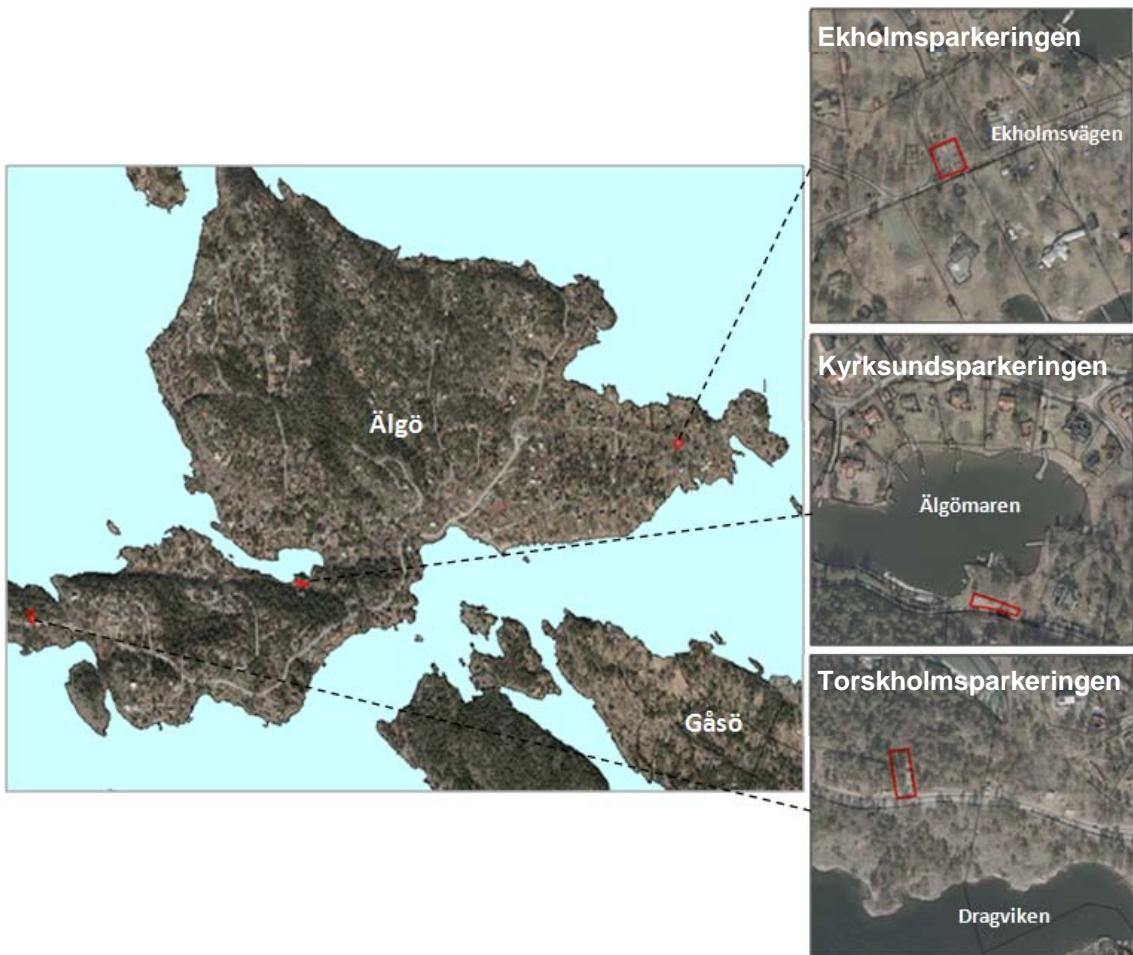
Sammanfattning

Syftet med den föreslagna planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfordela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

En detaljplan får enligt 4 kap 39 § plan- och bygglagen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad, trots att fastighetsägare som berörs har motsatt sig ändringen.

Ärendet

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser.



Ovanstående bild visar en översikt av Älgö och områdena som är föremål för planändringen. Bilderna till höger visar områdena som berörs av planändringen.

Likaså har parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan inte lokaliseras på mest lämplig plats för att kunna försörja Gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för Gåsöbor. Planområdet avgränsas till tre ytor; två på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets två ytor på Älgö berör fastigheten Älgö 4:7 som ägs av Nacka kommun. Den tredje ytan berör fastigheten Solsidan 2:25 på Svärdsön som även den ägs av Nacka kommun.



I och med planförslaget skapas fler allmänna parkeringsplatser för besökare på Älgö och enskild boendeparkering för Gåsöbor flyttas till en mer lämpad plats. Det kommer också bli tydligare vilken funktion de olika parkeringsytorna på Älgö har. Enskild boendeparkering skiljs från allmän besöksparkering. Enskild parkering regleras genom en förrättning för de fastigheter som har ett sådant behov, inom dessa områden får endast ägare av fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning parkera. Allmän parkering får användas av samtliga besökare av olika målpunkter på Älgö. Målpunkter utgör t.ex. naturreservatet på Svärdsö, det allmänna badet ”Barnbadet” och naturområden på Älgö. De allmänna parkeringsplatserna kommer på sikt att trafikövervakas.

Länsstyrelsen och de kommunala remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget. Av övriga inkomna synpunkter anser flera fastighetsägare på Älgö att planändringen strider mot 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) som säger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad.

Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att även detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Flera synpunkter har inkommit gällande parkering i allmänhet på Älgö, bland annat Marenparkeringen och situationen kring ”Barnbadet”, men som inte berörs av föreliggande ändring av detaljplanen. Flera synpunkter har inkommit om att Nacka kommun ger fastighetsägare på Gåsö en positiv särbehandling då de betalat en liten del av



gatukostnaderna men ändå får möjligheten till att få en fast enskild boendeparkering på Älgö. Planenheten anser, vad gäller gatukostnaderna, att gåsöfastigheterna har nytta av Älgövägen varför deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden. Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det tak pris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Handlingar i ärendet

Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/ALGO/PLANANDRING_P/Sidor/default.aspx

Tidplan

Tillstyrkan KS	7 juni 2016
Antagande KF	20 juni 2016

Planenheten

Angela Jonasson
Bitr. planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt



Översikt av kommunala beslut

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Planuppdrag	2014-03-07	MSN	§ 59
✓ Detaljplan, samråd	2014-09-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, granskning	2016-01-27	MSN	§ 16
✓ Detaljplan, tillstyrkan	2016-04-20	MSN	§ 83
✓ Detaljplan, antagande		KF	

Tillägg till **PLANBESTÄMMELSER** **PLANBESKRIVNING** samt **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för 3 parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Normalt planförfarande



Kartan ovan visar planändringens avgränsning i form av röda prickar. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900)

Planförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

I. Sammanfattning

Huvuddrag i förslaget

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Inte heller parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för gåsöbor.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torsholmsparkeringen” på Svärdsön ändras från en enskild parkering till en allmän parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till minst **25**. Den del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som är planlagd för teknisk anläggning, men som inte längre är nödvändig, utgår och ersätts med **4** enskilda parkeringsplatser. Längs med Ekholmsvägen finns en allmän parkering (vid dansbanan), den ändras till en enskild parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till **16**.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs utan att det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga **10** allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa **2** allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare **4** allmänna parkeringsplatser inom vändzonens vid Ekholmsbron. Dessa 16 platser har redan anlagts.

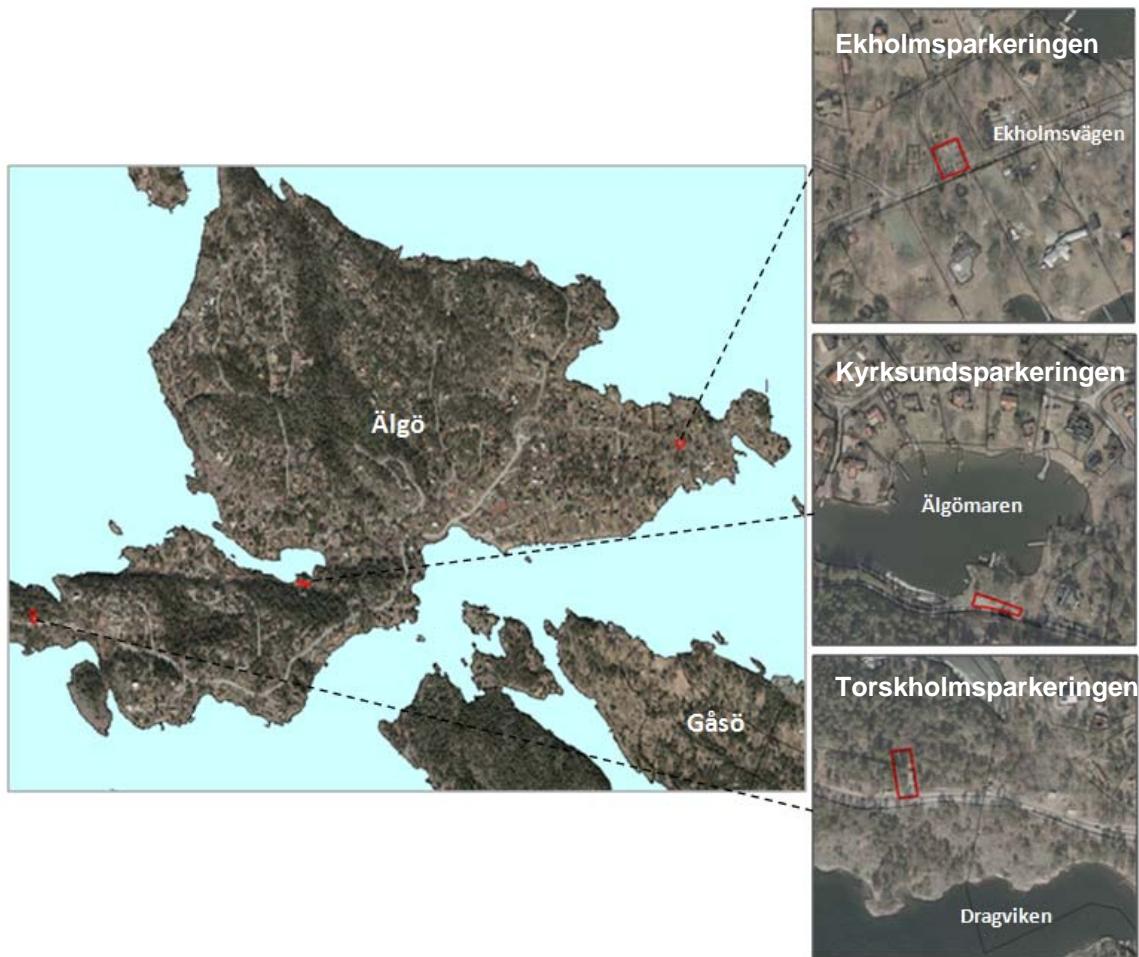
Resultatet av planändringen är att de allmänna parkeringsplatserna blir fler och förläggs där behovet av besöksparkering är störst, som i anslutning till Svärdsö naturreservat. Vidare att den enskilda parkeringen för boende på Gåsö förflyttas och förläggs närmare de bryggor som används för båtöverfart till Gåsö. När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering

löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Älgö är beläget i Nacka kommunens sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Planområdet avgränsas till tre ytor, två ytor på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets 2 ytor på Älgö berör fastigheten Älgö 4:7 som ägs av Nacka kommun. Den tredje ytan berör fastigheten Solsidan 2:25 på Svärdsön som även den ägs av Nacka kommun.



Ovanstående bild visar en översikt av Älgö och områdena som är föremål för planändringen. Bilderna till höger visar områdena som berörs av planändringen.

Gällande planer och tidigare ställningstagande

För det aktuella området gäller detaljplan 471 för Älgö fastställd 16 juli 2009. Detaljplanens syfte var att ge byggrätter för friliggande bostadshus och begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Detaljplanen har även möjliggjort en successiv omvandling från gammalt fritidsområde till permanentområde på Älgö. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att fritidshus ersätts med byggrätter för permanenta bostäder, bättre vägstandard samt att natur- och parkmark görs i ordning.

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år som pågår till 2024. Under pågående genomförandetid får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Nacka kommun bedömer att parkeringssituationen på Älgö har den digniteten. Parkeringsfrågan har inte blivit tillfredsställande löst i gällande detaljplan, varken för de som besöker området eller för gåsöbor som har rätt till boendeparkering på Älgö i anslutning till sina båtplatser.

En bidragande orsak till parkeringssituationen, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen inte heller kännedom om att gällande förväntning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få detta bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förväntningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka (2012)*. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 18 mars 2014 § 68 om att starta planändring av detaljplan 471 för Älgö avseende parkeringsytor.

3. Tillägg till planbeskrivning

Förutsättningar och förändringar

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Även parkering som planlags på kvartersmark i gällande detaljplan har inte lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för gåsöbor.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Under arbetet med att ta fram en detaljplan för Älgö föreslogs att den så kallade ”Torsholmsparkeringen” skulle användas som en enskild parkering för att försörja ett område för föreningsbryggor på Torsholmen. Eftersom området för föreningsbryggor undantogs från beslutet om att anta detaljplanen, upphörde behovet av en särskild parkering för bryggorna på Torkholmen, däremot fanns parkeringen på kvartersmark kvar i detaljplanen. Behovet av en parkering på allmän plats för besökare till Svärdsö naturreservat har senare bedömts som betydligt viktigare att få till stånd. Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torsholmsparkeringen” på Svärdsön som idag utgör en enskild parkering på kvartersmark ersätts av en parkering på allmän plats. Antalet parkeringsplatser beräknas till minst 25.

Idag används en del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som allmän parkering och en del som enskild parkering. I anslutning till den enskilda parkeringen finns ett område som är planlagt för tekniska anläggningar. Behov av teknisk anläggning inom den ytan finns dock inte varför området för teknisk anläggning utgår och ersätts med 4 enskilda parkeringsplatser.

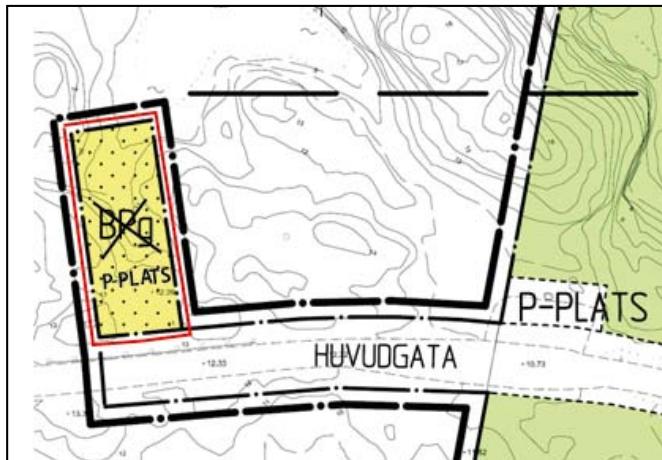
På Älgös östra sida, längs med Ekholmsvägen finns en parkeringsplats som i gällande detaljplan är planlagd som en allmän parkering med 16 platser. I anslutning till parkeringen finns ett mindre område avsatt för föreningsverksamhet på kvartersmark. Eftersom föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor behövs ingen allmän parkering för att försörja föreningsverksamheten. Vidare är det kommunens bedömning att det inte finns något behov av så många allmänna parkeringsplatser för besökare till denna del av Älgö.

(Ett antal allmänna parkeringsplatser för besökare ordnas dock inom ramen för gällande detaljplan på Ekholmsvägen, inom allmän plats för gata. Se nästa stycke.) Den så kallade ”Ekholmsparkeringen” omvandlas därför från allmän plats till en enskild parkering, för att gåsöbor ska kunna nyttja denna yta som boendeparkering. Parkeringen ligger inom rimligt avstånd från de båtbryggor som gåsöbor använder för överfart till Gåsö.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid det så kallade ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs, utan det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga 10 allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. På detta sätt förbättras tillgängligheten för allmänheten till det allmänna badet. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa 2 allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare 4 allmänna parkeringsplatser inom vändzonens vid Ekholmsbron. Dessa sammanlagt 16 platser som beskrivs har anlagts. Platserna längs Ekholmsvägen kan användas av besökare till Älgös naturområden. Notera att de parkeringar som redovisas i detta stycke endast utgör en upplysning om vilka möjligheter som redan är tillåtet i gällande detaljplan, och att dessa inte innebär någon egentlig utökning av antalet parkeringsplatser enligt denna planändring.

Tillägg till plankarta och planbestämmelser

Torskholmsparkeringen på Svärdsön



Ändring av del av dp 471 kartblad 5

Parkeringsytan omvandlas från kvartersmark till allmän plats.

Förklaring

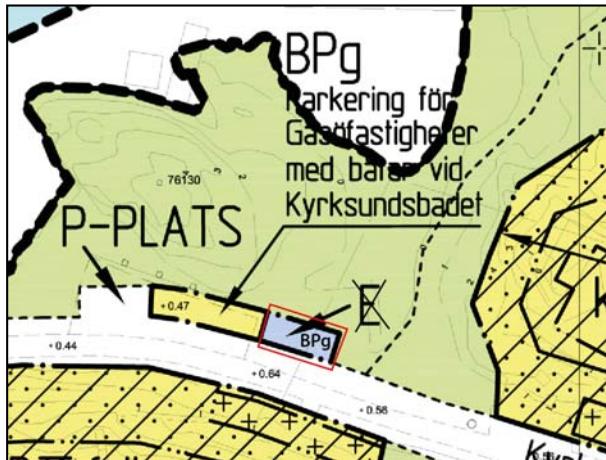
Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet

Utgående bestämmelse BPg "bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"

Utgående bestämmelse  "marken får inte bebyggas"

Ny bestämmelse P-PLATS "allmän parkering"

Kyrksundsparkeringen



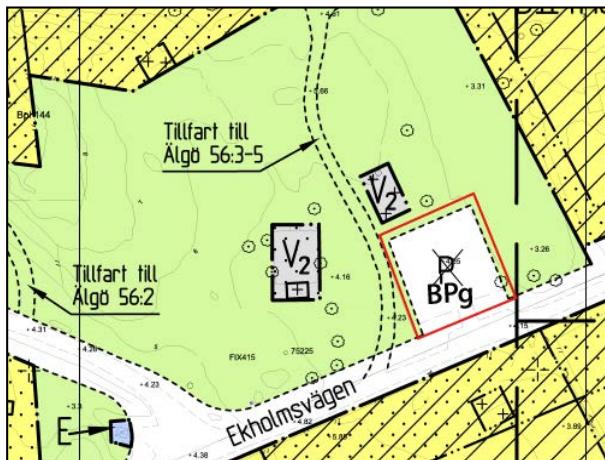
Ändring av del av dp 471 kartblad 9

Parkeringsytan får ny bestämmelse inom kvartersmark.

Förklaring

Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet		
Utgående bestämmelse	E	"tekniska anläggningar"
Ny bestämmelse	BPg	"bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"

Ekholmsparkeringen



Ändring av del av dp 471 kartblad 16

Parkeringsytan omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

Förklaring

Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet.		
Utgående bestämmelse	P	"allmän parkering"
Ny bestämmelse	BPg	"bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"

4. Konsekvenser av planen

Fler allmänna parkeringsplatser för besökare tillskapas och den enskilda boendeparkeringen för gästbor flyttas till mer lämpade platser. Det kommer också bli tydligare vilken funktion de olika parkeringsytorna på Älgö har. Enskild boendeparkering skiljs från allmän besöksparkering. Enskild parkering regleras genom en förrättning för de fastigheter som har ett sådant behov, inom dessa områden får endast ägare av fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning parkera. Allmän parkering får användas av samtliga besökare av olika målpunkter på Älgö. Målpunkter utgör t.ex. naturreservatet på Svärdsö, det allmänna badet "Barnbadet" och naturområden på Älgö. De allmänna parkeringsplatserna kommer på sikt att trafikövervakas.

När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare. De allmänna parkeringsytorna kommer på sikt att trafikövervakas vilket bör leda till att den parkering som idag sker olovligen på allmän parkering upphör. Detta bör i sin tur leda till att tillgängligheten på allmänna parkeringsplatser blir god.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trafik

Ytor för parkering skapas vilket kommer minska risken för att fordon kommer stå uppställda på ytor som inte är avsedda för parkering. Detta medför att det blir säkrare för cyklister och gående då fordon inte står i deras väg samt bättre framkomlighet för kollektivtrafik och räddningsfordon.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det tak pris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Natur, kulturmiljö och landskapsbild

Dessa bedöms inte påverkas av tillägget då ingen ny mark enligt gällande detaljplan för Älgö tas i anspråk för parkering. Planändringen sker genom en omfördelning av befintliga ytor som i nu gällande plan nyttjas för parkering och teknisk anläggning, det vill säga redan ianspråktagna för någon anläggning.

5. Tillägg till genomförandebeskrivning

Genomförandetid

Planens genomförandetid pågår till 16 juli 2024. Genomförandetiden är densamma som för underliggande detaljplan 471 för Älgö.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	4 kvartalet 2014
Granskning	1 kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	2 kvartalet 2016
Laga kraft	3 kvartalet 2016

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Planarbetet medför inga kostnader eller markinlösen som påverkar enskilda fastighetsägare. Planändringen berör enbart mark som ägs av Nacka kommun.



Medverkande i planarbetet

Anna Ellare	planarkitekt	plan
Per Jacobsson	planarkitekt	plan
Eva Olsson	projektledare	exploatering
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafik

Planenheten

Nina Åman Anna Ellare Per Jacobsson
Planchef Planarkitekt Planarkitekt

UTLÄTANDE

2016-03-31

KFKS 2014/79-214
Projekt 9528

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för 3 parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö (Dp 471) har uppmärksammat brister vad gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Även parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har inte lokaliseras på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser och omfordela viss del av befintliga parkeringsytor mellan enskilda och allmänna parkeringar.

Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torsholmsparkeringen” på Svärdsön ändras från enskild parkering till en allmän parkering, antalet parkeringsplatser är 25. Det område vid ”Kyrksundsparkeringen” på Kyrksundsvägen, som är planlagt för teknisk anläggning, men som inte längre är nödvändig, utgår och ersätts med 4 enskilda parkeringsplatser. Längs Ekholmsvägen (vid dansbanan) finns en allmän parkering, den ändras till en enskild parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till 16.

Resultatet av planändringen är att de allmänna parkeringsplatserna blir fler och förläggs där behovet av besöksparkering är störst, som i anslutning till Svärdsö naturreservat. Vidare innebär planändringen att den enskilda parkeringen för boende på Gåsö förflyttas och delvis förläggs närmare de bryggor som används för båtöverfart till Gåsö. När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare.

Länsstyrelsen och de kommunala remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget. Av övriga inkomna synpunkter anser flera att planändringen strider mot 4 kap 39 § Plan-

och bygglagen (2010:900) som säger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Flera synpunkter har inkommit gällande parkering i allmänhet på Älgö, bland annat Marenparkeringen och situationen kring ”Barnbadet”, men som inte berörs av föreliggande ändring av detaljplanen. Flera synpunkter har inkommit om att Nacka kommun ger fastighetsägare på Gåsö en positiv särbehandling då de betalat en liten del av gatukostnaderna men ändå får möjligheten till att få en fast enskild boendeparkering på Älgö. Detta strider enligt inkomna synpunkter mot kommunallagen enligt vilken alla kommunmedborgare ska behandlas lika.

Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

Bakgrund

Miljö- och stadsbygnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 7 mars 2014 § 58. Planchefen beslutade den 11 september 2014 att skicka ut förslaget på samråd. Planförslaget var ute på samråd under tiden 1 oktober till 5 november 2014. Öppet hus hölls tisdagen den 21 oktober 2014 i utställningshallen i Nacka stadshus. En samrådsredogörelse upprättades 19 januari 2016. Miljö- och stadsbygnadsnämnden beslutade den 27 januari 2016 § 16 att ställa ut detaljplanen för granskning. Planförslaget var utställt för granskning från 29 januari till 29 februari 2016. Planförslaget fanns uppsatt på biblioteken i Saltsjöbadens centrum, Fisksätra, Nacka Forum samt i Nacka stadshus under såväl samrådet som granskningen.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Nacka Miljövårdsråd
- Älgö Fastighetsägarförening (ÄFF)

Synpunkter har även inkommit från 12 fastighetsägare på Älgö och Gåsö.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas inkomna yttranden på planförslaget. Planenhetens kommentarer på synpunkterna redovisas efter varje yttrande.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. *Natur- och trafiknämnden* framhåller att sedan nämndens yttrande vid samrådet har förutsättningarna för hantering av avfall i området uppmärksammats. Idag hämtas restavfall och latrin från boende ute på Gåsö. Sophämtningsentreprenören går iland med båt på respektive fastighets brygga och från fastigheter som ligger längre upp på land hämtas avfallet med fyrfjuling. Hämtningen innebär mycket manuellt arbete och arbetsmiljön som denna hämtning innebär skulle inte godkännas på fastlandet av arbetsmiljöskäl. Kommunens underentreprenör har dessutom signalerat att de inte vill fortsätta sköta hämtningen under någon längre tid.

Men anledning av detta söks en lösning där hämtningen kan ske med sopbil på Älgö. Närmast till hands är då att anlägga en plats med större gemensamma avfallsbehållare i anslutning till gåsöbornas bryggor vid Ekholmsvägen. Men där är det svårt att hitta en yta som är tillräckligt stor och som inte står in konflikt med andra intressen.

Torsholmsparkeringen är en lämplig plats både som ersättningsyta för återvinningsstation och avfallsbehållare för gåsöborna. Nämnden föreslår att det prövas om dessa två funktioner kan möjliggöras i planbestämmelse redan nu för att undvika stora problem när avfall från Gåsö inte längre går att hantera på nuvarande sätt och att marken där återvinningsstationen ligger idag på Svärdsö kommer att användas på annat sätt.

En konsekvens av en lokalisering av återvinningsstation och behållare för gåsöbornas hushållsavfall på Torsholmsparkeringen är att antalet p-platser skulle minska. Behovet av återvinningsstation och en hållbar avfallslösning för Gåsö är stort och bör vägas tungt mot nyttan av varje parkeringsplats.

Planenhetens kommentar. Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser. Planändringen görs under pågående genomförandetid och det är endast möjligt att göra ändringar i detaljplanen om det är av stor allmän vikt. Att lösa parkeringssituationen och tillskapa fler allmänna parkeringsplatser har bedömts vara av stor allmän vikt. I och med dessa omständigheter ses det inte som möjligt att tillskapa plats för en återvinningsstation (FTI-behållare) på Torsholmsparkeringen, med resultatet att ett antal allmänna parkeringsplatser försvinner. En återvinningsstation kräver dessutom en annan användning i detaljplanen vilket skulle medföra att den behöver ställas ut för granskning en gång till.

I ytterligare dialog med VA- och avfallsenheten så har det framkommit att man önskar behållare, en för restavfall och en för matavfall, för boende på Gåsö för att hantera sophämtningen bättre. Behållarna ska inte samlokaliseras med återvinningsstationen utan bör lokaliseras på Gåsö. Det har nyligen kommit till kommunens kännedom att kommunens entreprenör har börjat hämta avfall med båt och att det skulle kunna vara en

lämplig lösning att sköta hämtningen av avfall på Gåsö med båt. Men för att kunna hämta avfall med båt krävs att tillstånd söks för att uppföra behållare ovan eller under mark. Lämplig lokalisering och tillstånd för återvinningsstation och avfallsbehållare ska utredas vidare och behandlas inte ytterligare i aktuell planändring.

2. *Nacka miljövårdsråd* ställer sig positivt till att kommunen försöker lösa parkeringsfrågorna för boende och besökare till Gåsö samt besökare till Älgö. Nacka Miljövårdsråd instämmer i bedömningen att dagens parkeringssituation utgör "olägenheter av stor allmän vikt", varför de anser att en planändring under nuvarande detaljplans genomförandetid är motiverad för dessa frågor. Miljövårdsrådet anser dock, att en mer genomgripande lösning borde göras snarast, så att de flesta älgö- och gåsöbor blir nöjda.

Nacka miljövårdsråd har inga invändningar mot förslagen som rör Torsholmsparkeringen och Kyrksundsparkeringen. Förslaget för ändring av Ekholmsparkeringen är inte en optimal lösning då parkering idag är avsedd för lokaler för föreningsverksamhet och allmän parkering för besökare till Älgö samt att avståndet till bryggorna som nyttjas av gåsöarna är alldelvis för långt. På Marenparkeringen är parkeringen arrangerad så att varje specifik plats är reserverad för en specifik fastighet vilket får till följd att många platser står otillgängliga. Genom att arrangerar så att alla behöriga får nyttja valfri parkeringsplats kan Marenparkeringen rymma betydligt fler parkerande och förstöring av naturmark kan undvikas. Miljövårdsrådet anser att det finns mark vid Älgö gård som skulle lämpa sig till parkering för gåsöbor. Slutligen anser rådet att något fler allmänna parkeringsplatser än i planförslaget bör kunna etableras.

Planenhets kommentar: Föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor varför ingen allmän parkering behövs för att försörja föreningsverksamheten, vilket tydliggörs i planbeskrivningen. Älgöbor som nyttjar dansbaneanläggningen förväntas inte behöva ta bilen dit. Möjlighet finns för ett fåtal bilar att parkera vid vändytan vid Ekholsbron samt eventuellt längs den allmänna gatan. De flesta fastigheter i den här delen av Älgö har möjlighet att låta besökande parkera inom egen fastighet varför behovet av en allmän parkering inte bedöms som stort.

Parkeringsproblematiken skulle, som Nacka miljövårdsråd skriver, kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på Gåsöarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där befintliga delen av Marenparkeringen ingår. På Marenparkeringen finns idag 78 parkeringsplatser. Inom tillkommande del (enligt detaljplan 471) kan 34 platser inrymmas, vilket innebär totalt 112 platser på Marenparkeringen. Med något smalare parkeringsplatser än 2,5 m skulle dock fler platser kunna inrymmas. Nacka kommun tittar på möjligheten att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser inom gällande detaljplan för Älgö.

3. *Älgö Fastighetsägareförening (ÄFF)* motsätter sig planändringen och står fast vid synpunkterna som framfördes vid samrådet. ÄFF menar att det framkommer av samrådsredogörelsen att kommunen inte anser att 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) utgör något hinder för den föreslagna planändringen, vilket ÄFF hävdat att den gör. Det finns inga nya omständigheter av allmänt intresse som har bärning här.

ÄFF menar att syftet med planändringen, enligt vad som först nu i granskningsskedet görs gällande är att serva allmänhetens möjlighet att ta sig till naturreservatet på Svärdsö. Men det officiella planförslaget är att skapa fler allmänna parkeringar på Älgö. Då måste det förstås handla om att öka allmänhetens, inklusive älgöbors möjligheter till tidsbegränsade parkeringsmöjligheter på allmän plats på Älgö, oavsett om det handlar om ett besök i föreningslokal eller en visit till ön av en icke älgöbo.

Kommunen skriver i planhandlingarna att gällande detaljplan för Älgö visat sig innehålla för lite ytor för besöksparkering. Att utifrån detta konstaterande föreslå en annan användning av Ekholmsparkeringen än gällande detaljplans föreskrifter borde inte vara möjligt. Planförslaget resulterar tvärtom i att det blir färre allmänna parkeringsplatser på Älgö. Detta kan inte vara av allmänt intresse och därigenom möjliggöra en ändring av detaljplanen.

Slutligen framhåller ÄFF att det går att lösa den aktuella parkeringsproblematiken gällande gåsöbornas parkeringsmöjligheter inom ramen för gällande detaljplan vilket framfördes i samrådsyttrande från föreningen.

Planenhetens kommentar: Anledningen till att ett tillägg till detaljplanen för Älgö föreslås är att parkeringssituationen inte lösats på bästa sätt i gällande detaljplan. Som framgår av planbeskrivningen är ytor planlagda för allmän parkering för få och ligger inte där de är mest lämpade. Inte heller parkeringarna på kvartersmark har placerats där de är mest lämpade. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förvärvning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förvärvningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte

hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Gåsöbor har dessutom i samband med gällande detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Det är därför rimligt att se till att gåsöborna kan erbjudas platser som det var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Tillägget till detaljplanen innebär dessvärre att en plats per fastighet på Gåsö ändå inte kan uppnås. Kommunen arbetar med att finna möjliga lösningar inom gällande detaljplan, både vad gäller framtagande av allmänna parkeringsplatser och platser som kan upplåtas för gåsöbor, men kan inte garantera att fler parkeringsplatser kan tillkomma. Planändringen innebär att något fler allmänna parkeringsplatser kan tillskapas på Älgö, detta genom att Torsholmsparkeringen som rymmer 25 platser blir allmän. Däremot ändras Ekholmsparkeringen (Dansbanan), som rymmer 16 platser, från allmän till enskild. Totalt blir det således nio fler allmänna parkeringsplatser. Utöver detta finns möjlighet att inom gällande detaljplan för Älgö tillskapa ytterligare ett fåtal allmänna parkeringsplatser.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. Ägaren till fastigheten *Älgö 62:15* motsätter sig ytterligare parkeringar på Älgö då de anser att det finns tillräckligt. Om ytterligare parkering krävs för gåsöbor ska dessa lösas på Svärdsö och blir avståndet till bryggorna för långt kan båtplatserna också förläggas till Svärdsö eller andra delar av Saltsjöbaden eller Ingarölandet.

Planenhetens kommentar: Båtplatser på Svärdsö har tidigare utretts och avskrivits på grund av höga naturvärden, varför sådana inte är aktuella. Avståndet till andra delar av Saltsjöbaden är relativt stort i förhållande till avståndet mellan Älgö och Gåsö. Eftersom gåsöborna idag har båtplatser på Älgö, vilket trots allt fungerar relativt väl, bortsett från parkeringssituationen till viss del, finns ingen anledning att placera dem längre bort. Ingarö ligger i Värmdö kommun varför det inte är möjligt för Nacka kommun att planlägga för båtplatser åt gåsöbor där. Se kommentar till Älgö Fastighetsägareföreningens (ÄFF) yttrande.

2. Ägaren till fastigheten *Gåsö 3:29* framhåller att antalet nya parkeringsplatser som kommunen ställer till gåsöbornas förfogande är för få ca 25 platser för 66 fastigheter. Fastighetsägaren som är medlem i Gåsö Vägsamfällighetsförening menar att de är orättvist behandlade jämfört med andra fastighetsägare på Gåsö som har en egen reserverad plats. Detta strider kom kommunallagen enligt vilka alla kommunmedborgare ska behandlas lika.

Planenhetens kommentar: Totalt finns 186 fastigheter på Gåsööarna, av vilka några idag inte är bebyggda. På Älgö är det, när tillägget till detaljplanen vunnit laga kraft, möjligt att få till ca 165 parkeringsplatser för gåsöborna. De platser som tillkommer är 16 på dansbaneparkeringen och 4 på Kyrksundsparkeringen. Kommunen gör även en översyn om fler platser kan anordnas inom nu gällande detaljplan för Älgö, bland annat vid Ekdungen där möjligt tre platser kan inrymmas inom området som är planlagt för parkering. Tillägget till detaljplanen innebär dessvärre att en plats per fastighet på Gåsö ändå inte kan uppnås. Kommunen arbetar med att finna möjliga lösningar inom gällande detaljplan, både vad

gäller framtagande av allmänna parkeringsplatser och platser som kan upplåtas för gåsöbor, men kan inte garantera att fler parkeringsplatser kan tillkomma.

3. Ägarna till fastigheten *Gåsö 3:36* anser att planändringen gynnar såväl älgöbor, gåsöbor som besökare då parkeringsplatserna på Älgö blir fler vilket kan minska trycket på de allmänna parkeringarna. Men i sin nuvarande utformning löser inte planändringen hur varje fastighet på Gåsö ska säkerställas båtplats på Älgö. Om detta problem lämnas utan åtgärd riskerar frågan om tillgänglighet till Gåsö för samtliga fastighetsägare att förbli olöst i många år framöver.

Lantmäteriet har konstaterat att ett antal fastigheter på Gåsö inte har tillgång till båtplats på Älgö (ref. Lantmäteriets utredning ”Fastigheter och ägare”, ärendenummer AB111631, daterad 2012-08-13 se bilaga 1). Egen båtplats på Älgö är en förutsättning (på samma sätt som parkeringsmöjligheter) för gåsöbor att kunna angöra sin fastighet via Älgövägen. Det har tidigare konstaterats att Nacka kommun inte kan kräva medfinansiering för utbyggnaden av Älgövägen av gåsöbor som saknar möjlighet att parkera på Älgö (och därmed möjlighet att nyttja vägen). Av samma skäl saknas grund för att debitera avgiften till de gåsöbor som saknar båtplats på Älgö. För att slutgiltigt lösa frågan om tillgänglighet till samtliga fastigheter på Gåsö krävs det därför att förslaget till ändrad detaljplan kompletteras med en lösning för det tiotal fastigheter som idag saknar tillgång till båtplats.

Att skapa fler båtplatser på de befintliga bryggorna som idag disponeras av Gåsö Vägförening, Gåsö Vägsamfällighetsförening och Långa bryggans samfällighetsförening genom att förlänga bryggorna eller förtäta dem. Genom både förlängning och förtäring av bryggorna är det möjligt att skapa tillräckligt många nya båtplatser som krävs. Nacka kommun måste ställa krav på samfällighetsföreningarna och genomföra justeringar i gällande detaljplan.

Utöver det förslag som kommunen lämnat avseende parkeringsplatserna på Älgö finns möjligheter att enkelt tillskapa ytterligare parkering. Den parkering som idag disponeras av Långa bryggans samfällighetsförening belägen på kommunens mark Älgö 4:7 kan enkelt utvidgas något österut. På så vis kan 3-4 parkeringar skapas på en yta som redan idag fungerar som en parkering inofficiellt.

Planenhetens kommentar: I gällande detaljplan för Älgö (Dp 471) finns ett visst utrymme för utbyggnad av befintliga bryggor, dock är ytorna begränsade. Eventuellt kan det finnas möjlighet att anlägga bryggor vid exempelvis Kyrksundsbadet och på norra Älgö. Initiativet måste komma från fastighetsägarna och inte från kommunen då kommunen endast kan upplåta mark- och vattenområde till de föreningar som ansöker om arrende eller väljer att gå till lantmäteriet för att bilda en gemensamhetsanläggning.

Nacka kommun har tittat på parkeringsplatsen i anslutning till Långa bryggan och har den ytan som nämns i yttrandet i åtanke vid tillskapande av fler parkeringsplatser. Det finns inga beslut men troligen kommer kommunen yrka på att den ytan ingår i en gemensamhetsanläggning för parkering.

4. Ägaren till fastigheten *Älgö 82:1* motsätter sig planförslaget. Fastighetsägaren anser att Torsholmsparkeringen är bra för besökare till naturreservatet men att älgöbor inte har någon glädje av parkeringen.

Det måste bli ett slut på parkeringsproblematiken på Älgö. Parkeringsplatserna vid barnbadet och kiosken är fulla av gåsöbors bilar, som står där vardag som helg. Det är många ö-bor som har plats på Marenparkeringen men ställer bilen vid badet för att det är för långt att gå. Badgäster och tennisspelare hittar då inga platser till sina bilar och då fylls alla vägar runt omkring med bilar. Det blir då svårt för boende att komma ut från sina tomter. Detta skapar mycket irritation mellan boende och bilägare. Det ska vara korttidsparkering vid barnbadet och inte några 72-timmarsplatser.

Vi som bor på Älgö har betalat stora summor till Nacka kommun i vägavgift, vi borde då kunna komma fram på vägen och köra obehindrat in mot centrala Nacka.

Planenhetens kommentar: Nacka kommun strävar efter att förbättra rådande parkeringssituation, både vid Barnbadet och på Älgö generellt. Tanken med parkeringsskyltningen är att besökare ska kunna stå en längre tid men när rådande parkeringsproblematik är förbättrad kan man korta ner tiden på den allmänna parkeringen vid badet så att tillgängligheten blir bättre. Det är trafikenheten som hanterar det och medborgare kan lämna förslag redan nu om man önskar.

5. Ägaren till fastigheten *Älgö 57:5* motsätter sig förslaget om att parkeringen på Ekholsvägen ändras från allmän till enskild. Vidare ifrågasätter fastighetsägaren kommunens sätt att fördela gatukostnaderna för upprustningen av Älgövägen. De som har nytta av vägen och gatumarken ska vara med och dela på kostnaden. Fastighetsägaren anser att gåsöarna drar nytta av vägen men slipper nackdelarna så som högre trafikintensitet, gatubelysning och buller med mera. Utifrån ett båtnadsperspektiv borde andelstalet för fastigheter på Gåsö således ha varit högre än för fastigheter på Älgö. Utöver att man på rent felaktiga grunder utövat någon sorts fördelningspolitik genom att ge gåsöarna ett lägre andelstal i gatukostnadsfördelningen vill man nu gå ännu ett steg längre och erbjuda gåsöbor parkering på Älgö. Enligt Nacka kommuns princip om att låta dem som nyttjar en väg- och gatuupprustning också få betala för den så vore det naturligt att låta gåsöarna betala för kostnaden för p-platserna genom att från början ha gett dem ett högre andelstal då gatukostnadsfördelningen gjordes. I samrådsredogörelsen svarar planenheten bland andra Älgö fastighetsägarförening att det är Nackas skattekollektiv som står för extrakostnaderna med parkeringarna och verkar därmed bortse ifrån att orättvisan mellan gåsöbor och älgöbor inte på något vis är löst genom det förfarandet.

Författarna till planförslaget konstaterar att ”ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser”, vilket fastighetsägaren inte ifrågasätter. Men lösningen enligt förslaget är att ta bort 16 platser på Ekholsvägen med motiveringen att 25 platser (således 9 platser ”netto” för hela Älgö) på Torsholmen tillskapas. Hur detta ska hjälpa alla som vill bada på barnbadet under högsäsong förklarar man däremot inte. Undertecknad har tipsat flera familjer som

bor bortom gångavstånd från Barnbadet att de kan parkera på parkeringen längst bort på Ekholsvägen och samtliga har även gjort det och varit mycket nöjda. Med den synnerligen ansträngda parkeringssituationen vid Barnbadet är en promenad på 700 meter överkomlig för en tillfällig badgäst. Att däremot göra det till en lösning för en gåsöbo känns inte lika självklart, vilket också kan utläsas i svaren från gåsöbor i samrådet.

Fastighetsägaren menar vidare att hävda att åtgärden är till gagn för allmänheten är att fara med osanning. Man gynnar den del av allmänheten som besöker Korsholmen, men missgynnar den del av allmänheten som besöker Barnbadet. De gåsöbor som däremot får varsin p-plats på Ekholmsparkeringen gynnas, vilket inte kan vara av stort allmänintresse utan precis tvärtom. Fastighetsägaren ställer en retorisk fråga för att belysa absurditeten i det som förs fram från kommunen: Skulle det vara till gagn för allmänheten om man lade ner ett sjukhus i Norrland samtidigt som man öppnade två sjukhus i Skåne? Naturligtvis inte och på samma sätt kan man inte ersätta p-platser längst bort på Ekholsvägen med parkeringsplatser på Torsholmen cirka 2,6 kilometer därifrån.

För varje tänkande människa torde det vara klarlagt att det inte är ett stort allmänintresse att göra om 16 p-platser från allmänna till enskilda.

Planenhetens kommentar: Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torsholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torsholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torsholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torsholmsparkeringen är större till ytan. Gåsöfastigheter anses ha nyttja av Älgövägen och deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden.

Angående trafikintensiteten på Älgövägen så bör inte belastningen av gatorna ha ökat i någon större omfattning då inga nya byggrätter har skapats. Arbetet med att upprusta Älgövägen syftade till att förbättra möjligheterna för trafik under vinterhalvåret varför trafikintensiteten kan vara förändrad då.

För gåsöbor som ska parkera ligger Ekholmsparkeringen något bättre till än Torsholmsparkeringen. Ekholmsparkeringen har dessutom tidigare använts av gåsöbor, vilket då fungerade väl. Därför föreslås Ekholmsparkeringen bli kvartersmark och upplåtas till gåsöbor istället för Torsholmsparkeringen.

Kommunen vidhåller att åtgärden är till gagn för allmänheten eftersom fler allmänna parkeringsplatser kan tillskapas i och med planändringen. Tanken är att detta i kombination med att få till fler parkeringsplatser för gåsöbor ska leda till att parkeringssituationen generellt ska bli bättre på Älgö, även vid Barnbadet. Kommunen arbetar även med att försöka tillskapa fler parkeringsplatser inom gällande detaljplan, vilket ytterligare skulle förbättra situationen.

6. Ägaren till fastigheten *Gåsö 3:24* tillstyrker förslaget som ett första steg att lösa parkeringsfrågan för Gåsö Vägsamfällighets medlemmar. Fastighetsägaren utgår från att kommunen skyndsamt löser resterande parkeringsfrågor och att detta sker på ett likvärdigt sätt för alla kommunmedborgare.

För framtiden gäller att hitta en lösning för Gåsöområdets Vägsamfällighet som saknar parkeringsplatser inom rimligt avstånd från brygganläggning.

Handläggningen av Långa Bryggan har inneburit att kommunen medgivit en fast parkeringsplats per fastighet och att ingen avgift ska utgå för parkeringsyta.

Vidare menar fastighetsägaren att kommunens kommentar i samrådsredogörelsen rörande Långa bryggans förrättning inte är korrekt. Först förnekar man att ett avtal träffats mellan dåvarande Älgö Vägförening, Älgö Villaägarförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet. Avtalet träffades torsdagen den 16 juni 1988 och reglerar bl.a. parkeringsfrågor för gåsöborna. Detta avtal delgavs vid den tidpunkten Nacka kommun som dessutom deltog i diskussionerna. Avtalet har dessutom överlämnats till kommunens dåvarande stadsdirektör och dåvarande projektledare vid ett möte på stadshuset den 4 februari 2011.

Därefter konstaterar man att de som begärt förrättning var medlemmar i Gåsöområdets Vägsamfällighet och att ingen specifik förening står utpekad. Fakta är att huvuddelen av medlemmarna i Långa Bryggan tillhör(de) Gåsöområdets Vägsamfällighet dock inte alla. Fakta är att det i genomförandebeskrivningen (DP 471) står på sidan 3 och jag citerar ordagrant ”Gåsö Vägförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet eller någon av dessa bildad sammanslutning ska vara huvudman för drift och underhåll av befintliga brygganläggningar vid Älgö Gård samt den utvidgade Marenparkeringen, brygganläggning vid Vintervägen med tillhörande parkeringsanläggning vid Ekdungen samt brygganläggning vid Kyrksundsbadet med tillhörande parkeringsanläggning på Kyrksundsvägen vid Älgömaren.”

Planenhetens kommentar: Kommunen förnekar inte att ett avtal träffats mellan Älgö Vägförening, Älgö Villaägarförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet. Det som inte har kunnat styrkas är att ett avtal med kommunen funnits, eller annan bindande rättighet gällande gåsöbors rätt att parkera vid Ekdungen. Gällande marken för Långa bryggans parkering så stämmer det att man gjorde en bedömning att ingen ersättning skulle utgå till kommunen när gemensamhetsanläggningen uppläts. Nya upplåtelser kommer att prövas från fall till fall, det är Markenheten på kommunen som tar beslut om ersättning. Rörande citatet ur genomförandebeskrivningen är det korrekt. Viktigt att veta är att det är plankartan som är det juridiska dokumentet.

7. Ägaren till fastigheten *Älgö 88:8* anser att kommunen inte tagit hänsyn till de synpunkter som fastighetsägaren framförde i samrådet och vidhåller att planändringen inte ska antas.

Detaljplanen för Älgö vann laga kraft 2009 och har femton års genomförandetid. Gällande lagstiftning föreskriver att en detaljplan inte får ändras under genomförandetiden om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig detta.

Undantagsvis får en detaljplan ändras på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Kommunen har inte kunnat visa att något sådant undantag är för handen.

I samrådshandlingen föreslogs att två parkeringsområden antingen ändras från allmän plats till gemensamhetsanläggning eller vice versa samt att ett parkeringsområde tillkommer. Detta för att bereda fastighetsägarna på Gåsö fler bekvämt tillgängliga parkeringsplatser. Fastighetsägaren anser att kommunen resonerar fel i sin motivering till respektive förslag. Kommunen har inte heller redovisat någon behovsbedömning vad gäller parkeringsbehovet för gåsöfastigheterna.

Beträffande parkeringen på Torsholmen utgjordes marken före planläggningen av naturmark. Marken planlades som gemensamhetsanläggning för parkering kopplat till den båtterminal för Gåsö som föreslogs vid Torsholmen. Terminalområdet togs bort från planen efter länsstyrelsens ingripande. Det rimliga hade varit att även den tillhörande parkeringen hade tagits bort ur planen.

Den föreslagna parkeringen vid Kyrksundsvägen bör utgå. Parkeringen ligger perifert i förhållande till Gåsöbryggorna i Älgösundet vilket gör att attraktiviteten för dessa måste anses vara minimal.

Beträffande den allmänna parkeringen vid Ekholsvägen ligger den intill dansbaneområdet som av hävd är en mötesplats för älgböarna sommartid. Kommunen har befäst denna funktion genom att planlägga för möjligheten att uppföra föreningsbyggnader inom området. Verksamhet som är publik kräver parkeringsplatser intill. Fastighetsägaren motsätter sig att platserna vid Ekholsvägen privatiseras.

Det finns parkeringsmöjligheter som inte utnyttjas vilka även kan användas av fastigheterna på Gåsö, bland annat ett outnyttjat parkeringsområde vid Alfredsrovägen som kan tas i anspråk utan detaljplaneändring.

Fastighetsägaren konstaterar att kommunen genom planändringen ändrar huvudmannaskapet för allmänna anläggningar inom detaljplan för Älgö och därmed frångår grunderna för gatukostnadsutredningen, som därmed måste göras om. Fastighetsägare kommer att ha debiterats gatukostnadsersättning på felaktig grund. Om detta nämns inte ett ord i planförslaget. Där nämns endast att gåsöborna ska ha debiterats gatukostnadsersättning för Torsholmsparkeringen. Detta påstående är felaktigt då parkeringen i fråga utgör kvartersmark för gemensamt bruk och ingår därmed inte i gatukostnadsfördelning som endast omfattar kostnader för att iordningställa allmän platsmark. Det kan därför inte vara en kommunal angelägenhet att på bekostnad av fastighetsägarna inom Älgö kompensera fastighetsägarna på Gåsö för något som dessa inte bidragit till.

Planenhetens kommentar: Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat

förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrätning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrätningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Syftet med parkeringen på Svärdsö (Torsholmsparkeringen) var att de skulle tillhöra de föreslagna bryggorna vid Torsholmen. Trots att bryggorna togs bort ur planen innan antagande lätt kommunen parkeringsytan vara kvar eftersom de ansågs behövas. I efterhand har bedömningen dock gjorts att det är bättre att låta parkeringen vara allmän istället för enskild på grund av att Svärdsö blivit naturreservat, varför nu en ändring föreslås.

Parkeringen vid Kyrksundsvägen avser försörja en ny brygga vid Kyrksundsbadet, inte bryggorna i Älgöviken.

Föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor varför ingen allmän parkering behövs för att försörja föreningsverksamheten, vilket tydliggörs i planbeskrivningen. Älgöbor som nyttjar dansbaneanläggningen förväntas inte behöva ta bilen dit. Möjlighet finns för ett fåtal bilar att parkera vid vändytan vid Ekholmsbron samt eventuellt längs den allmänna gatan. De flesta fastigheter i den här delen av Älgö har möjlighet att låta besökande parkera inom egen fastighet varför behovet av en allmän parkering inte bedöms som stort.

Vidare menar kommunen att det är svårt att se att det bedrivs någon större aktivitet vid dansbaneområdet då inte någon förening har hört av sig i denna fråga vilket borde vara en fingervisning om att det inte förekommer någon större aktivitet där längre. Kommunen har iordningställt en plats för julgran och midsommarstång vid den nya fotbollsplanen, där finns nya öppna gräsytor för midsommarfirande etc. Om en förening vill bedriva verksamhet där kan man vända sig till Nacka kommuns parkenhet. I anslutning till den ytan finns allmän parkering i bussvändslingen för de som har svårt att gå.

Vid Alfredsrovägen finns i gällande detaljplan ett område avsett för parkering (P). Kommunen äger inte marken och kan därför inte upplåta marken till någon.

Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torskholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torskholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torskholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torskholmsparkeringen är större till ytan. Gåsöfastigheter anses ha nyttा av Älgövägen och deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden.

8. Ägaren till fastigheten *Älgö 67:1* hänvisar till framfört samrådsyttrande och att denne till fullo delar de synpunkter som framförs i Älgö Fastighetsägareförenings granskningsyttrande. Fastighetsägaren menar att framförda invändningar bara borde kunna leda till ett resultat; att planändringsförslaget faller.

Planenhetens kommentar: Se kommentar under Älgö Fastighetsägareförenings yttrande.

9. Ägaren till fastigheten *Älgö 62:14* motsätter sig föreslagen planändring då den strider mot PBL 2010:900 § 39. Planändringen föreslås äga rum före utgången av gällande detaljplan 2024. En detaljplan ska vara skyddad under genomförandetiden. Planändringen bygger inte på förhållanden som inte kunnat förutses vid planläggning och det grundar sig inte på förhållanden av stor allmän vikt. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon (1) fastighetsägare som berörs motsätter sig det och den inte kommit till på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen

Planenhetens kommentar: Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrätning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrätningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

10. Ägaren till fastigheten *Älgö 42:14* har lämnat ett yttrande som sammanfaller med Älgö Fastighetsägareförening.

Planenhetens kommentar: Se kommentar under Älgö Fastighetsägareförenings yttrande.

11. Ägaren till fastigheten *Älgö 81:1* motsätter sig planförslaget. Fastighetsägaren vill att Ekholmsparkeringen benämns parkeringen Dansbanan eftersom den av hävd heter så, och för att den inte ska förväxlas med Ekdungens parkering. Parkeringen ligger dessutom inte vid Eholmen utan aldeles bredvid gamla Dansbanan.

Fastighetsägaren menar att i Nacka kommun växlar tjänstemän och politiker från tid till annan. Detta betyder att de som är nyttillskomna inte har en aning om gamla händelseförlopp bakom de ärenden de sysslar med och tar beslut om. Alla turer kring Gåsöarkipelagens parkeringsplatser på Älgö är ett utmärkt exempel på detta. På Älgö däremot finns invånare som sysslat med parkeringsproblematiken sedan årtionden. Fastighetsägaren ställer sig frågande till varför inte Nacka kommuns tjänstemän och politiker lyssnar på dessa? Det som enligt fastighetsägaren förvånar otroligt är att Nacka kommuns tjänstemän och politiker endast lyssnar på föreningarna på Gåsö utan att bjuda in Älgös invånare och föreningar till något möte.

Ända sedan 1950- och 1960-talet har parkeringsfrågan varit en ständigt pågående fråga medan gåspontonerna, har vuxit längre och längre ut i Älgöviken. På 1980-talet blev frågan akut eftersom gåsöborna parkerade var som helst på centrala Älgö.

Av dåvarande Älgö Villaägareförening och Älgö Vägförening initierades då en förhandling med Gåsö Vägsamfällighet eftersom denna förening var utestängd från Marenparkeringen. Det blev en seg och långvarig förhandling, men under kommunens överinseende slöts till sist ett parkeringsavtal som åstadkom att Gåsö Vägsamfällighet motades in på de lediga parkeringsytor som då fanns. Avtalet slöts efter en bilräkning som visade att parkeringsytorna inte utnyttjades och den missshushållning som rådde klart bevisats. Fastighetsägaren menar att parkeringsavtalet har fungerat väl ända fram till nu gällande detaljplan för Älgö antogs. I och med denna rev Nacka kommun parkeringsavtalet, Gåsö Vägsamfällighet förlorade sina parkeringsplatser, och kommunen åstadkom därmed ett nytt kaos på centrala Älgö. Men detta parkeringskaos pågår endast tre månader per år.

Södra kustens Intresseförening på Älgös medlemmar samt Älgö Fastighetsägareförenings medlemmar har genom åren genomfört flertalet räkningar av parkerade gåsbilar på Älgö. Detta för att påvisa att förhållandet är precis likadant nu som det var inför parkeringsavtalet 1988, gåsöborna utnyttjar inte de parkeringsplatser som är avsedda för dem på Älgö och parkerar överallt kring centrala Älgö.

Fastighetsägaren anser att det var ett stort misstag av Nacka kommun att ge bort Ekdungens parkering till Långa bryggans förening. Där försvann ett antal parkeringsplatser för Gåsö Vägsamfällighet. Dessutom är det ett stort misstag att

göra om parkeringsytor till gemensamhetsanläggningar. Därmed permanentas gjorda misstag på obestämd tid. Nacka kommun måste genom avtal med de föreningar som kommunen har gett Marenparkeringen och Ekdungens parkering till, se till att Gåsö Vägsäfällighet släpps in på båda dessa P-platser. Nacka kommun är en myndighet som bär detta ansvar. Genomförs detta är parkeringsfrågan löst, i alla fall för närvarande.

Fastighetsägaren undrar om Nacka kommun inte observerat att de som har sina fastigheter på Gåsö är sommarboende och ställer sig frågan hur man kan föreslå boendeparkering till sommargäster som endas utnyttjas sina fastigheter under sommarsäsongen.

Älgös föreningar har sagt till Nacka kommun under de senaste 30 åren, under hela tiden som de så kallade terminalfrågan har stöts och blöts utan resultat, att Gåsö parkeringsproblem måste lösas för framtidens, och då utanför Älgö. Nacka kommun kan inte fortsätta att försöka lösa parkeringsfrågan genom sådana förslag som det senaste. Det fungerar inte. Det vet vi som sysslat med detta sedan 1950-talet skriver fastighetsägaren.

Södra kustens Intresseförening på Älgö har gång på gång påmint kommunen om att Solsidans Båtklubbs redan åtgärdade område står tomt varje sommar. Där finns möjlighet att anlägga en mindre småbåtshamn med möjlighet att parkera bilen precis vid båten. Detta område ingår inte i Svärdsöreservatet. Nyligen har denna fråga strandat på att kommunen påstår att den marina miljön är för fin för en småbåtshamn. Vi på Älgö som får bada i en förstörd Älgövik tycker inte att denna förklaring är särskilt bärande skriver fastighetsägaren. Den med bottenklockar utrustade Älgöviken har fått ta emot föroreningar från Gåsö ständigt ökande båtantal under mängder med år. Båtar läggs också upp på pontonerna och rengörs på våren i vikens vatten. Här rör det sig om 180 fastigheters båtar. På Svärdsö skulle det röra sig om ett mycket mindre antal som skulle befina sig i Erstavikens stora och hela tiden omsatta vattenflöde.

Nacka kommun ”glömde” att skriva in bevarandet av Älgös miljö på den nya detaljplanekartan skriver fastighetsägaren. Den stora planen har inte ens en MKB. Det som står i de 14 pärmarna som upptar planen är inte juridiskt bindande.

Vem i Nacka kommun bryr sig egentligen om förstörelsen på Älgö till lands och till havs? Är inte vår miljö värd att bevara undrar fastighetsägaren.

På grund av det som redogjorts för ovan protesterar fastighetsägaren mot kommunens förslag till ändring av de tre parkeringsytorna, och vidhåller även samrådsyttrandet.

1. Inget godkännande av någon ändring av detaljplanen kan ske förrän kommunen åstadkommer ett avtal med Gåsö Vägförening och Långa bryggans förening så dessa båda föreningar ställer sina outnyttjade parkeringsytor till Gåsö Vägsäfällighets förfogande.

2. Att parkeringsfrågan för Gåsö skulle vara ett allmänintresse är fel. Denna fråga gäller endast ett enskilt intresse hos de tre månader om året sommarboende på gåsööarna.
3. Torskholmsparkeringen ligger inom detaljplan Älgö och ska inte förändras under genomförandetiden av denna plan. Detta gäller även Dansbanans parkering.
4. Älgös miljö måste respekteras av Nacka kommun. Älgö kan inte ha fler och fler stora parkeringsytor som står tomta nio månader om året och inte utnyttjas till fullo sommartid. Centrala Älgö kan inte fortsätta att utsättas av parkeringskaos under högsäsong.
5. Älgö måste för framtiden avlastas de ständigt ökande kraven på mer och mer mark för Gåsöparkeringarna. Kommunen måste avsätta mark för dessa utanför Älgö.

Planenhetens kommentar: Vad gäller frågan om att möten har hållits med gåsöfastigheter så stämmer det delvis, föreningar som ansöker om att få nyttja kommunens mark träffar kommunen enskilt. De frågor som är av allmänt intresse bedrivs i allmänna forum exempelvis denna planändring. Vem kommunen upplåter mark till fattas det beslut om enligt kommunens vanliga ordning.

Kommunen strävar efter en lösning där gåsöbor har möjlighet till parkering året runt, vilket inte är möjligt vid Solsidans båtklubb. Området arrenderas av båtklubben, och i arrendeavtalet står att området sommartid ska användas för parkering av medlemmarnas bilar samt för upplag av stöttnings- och täckningsmaterial.

Vad gäller Långa bryggans parkering har det för älgöborna ingen betydelse om det är Långa bryggans förening eller Gåsö Vägsamfällighet som parkerar där. Alla föreningar på Gåsö har behov av parkeringsplatser och kommunen söker en lösning för samtliga fastigheter på gåsööarna, inte för specifika föreningar.

Kommunen är medveten om att parkeringsproblematiken skulle kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på gåsööarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där den befintliga delen av Marenparkeringen ingår.

Föreliggande detaljplaneändring innebär inga egentliga förändringar vad gäller markanvändningen, förutom att ett E-område blir parkeringsyta, varför ett genomförande av detaljplanen inte leder till några påtagliga konsekvenser för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte göras. Till detaljplanen för hela Älgö hör dokumentet ”Miljöredovisning” där miljökonsekvenser redovisas. Den detaljplanen bedömdes inte leda till betydande miljöpåverkan varför dokumentet inte kallas miljökonsekvensbeskrivning.

Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya

förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättningsförslag för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

12. Ägaren till fastigheten *Älgö 54:6-7* motsätter sig planändringen och anser att föreslagna ändringar inte löser parkeringsproblematiken på Älgö, dessutom saknas grund och allmänintresse för ändring i gällande detaljplan. Parkeringsproblematiken för transfertrafiken till närliggande öar var känd när gällande detaljplan gjordes anser fastighetsägaren. Fastighetsägaren påtalar att det har påpekats i tidigare skrivelser att det är helt orimligt att upplåta enskilda parkeringsplatser för nyttjande några få månader per år för fastighetsägare på Gåsö. Dessa så kallade boendeparkeringar är sällan ens halvfulla menar fastighetsägaren. Boendeparkering i Stockholm stad innebär rätt att parkera till en reducerad kostnad men ingen skulle komma på tanken att kräva en egen plats. Lösningen för parkeringsproblematiken fodrar att samtliga parkeringsplatser för fastighetsägare på Gåsö disponeras med parkeringstillstånd till samtliga platser på nuvarande Marenparkeringen, inre Marenparkeringen, Kyrksundsparkeringen och Ekdungen utan dedikerade platser.

Fastighetsägaren menar att kommunen anser att alla som betalar gatukostnad ska ha en p-plats på Älgö. Fastighetsägare på Gåsö betalar en bråkdel av den gatukostnaden som belastar fastighetsägare på Älgö för samma användning av Älgöns vägar och dels behöver en dedikerad parkeringsplats.

Att Gåsö Vägförening har enskilda p-platser på Marenparkeringen regleras i ett avtal som fastighetsägaren menar att Nacka kommun måste kunna säga upp för omförhandling på grund av ändrade förutsättningar. Eventuella yrkanden på ersättning måste kunna mötas med att en p-plats per fastighet finns att tillgå om än inte alltid på samma plats. Fastighetsägaren menar att kommunen måste sluta med positiv särbehandling av öarnas fastighetsägare med Älgö som parkeringsplats för bilar och båtar. Fastighetsägaren anser att planeringen istället bör utgå från allas

bästa för såväl älgö- som gåsöbor och andra besökare som ska ha tillgång till Älgös natur och bad.

Fastighetsägaren menar att det är helt avgörande att samtliga platser vid barnbadet uppläts med tidsbegränsade p-skivor liksom i övriga Nacka. Normaltiden för korttidsparkering är 3 timmar och det menar fastighetsägaren ska gälla vid Barnbadet där nu även en 72 timmars parkering är skyldad.

I övrigt menar fastighetsägaren att samrådsredogörelsen inte har besvarats med några argument och att de som yttrat sig vid samrådet inte får samrådsredogörelsen skickad till sig eller information om dess existens. Vidare anser fastighetsägaren att det i granskningsutskicket saknas kartor och den beskrivning som finns i tjänsteskrivelsen för att underlätta granskningen.

Planenhetens kommentar: Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torsholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torsholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torsholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torsholmsparkeringen är större till ytan.

Kommunen är medveten om att parkeringsproblematiken skulle kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på gåsöarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där den befintliga delen av Marenparkeringen ingår.

Nacka kommun strävar efter att förbättra rådande parkeringssituation, både vid Barnbadet och på Älgö generellt. Synpunkten angående önskad 3-timmarsparkering vid Barnbadet istället för 72 timmar vidarebefordras till ansvarig enhet inom kommunen.

Ändring av rådande parkeringsbestämmelser görs av Trafikenheten inom kommunen, medborgare kan vända sig dit med förändringsförslag.

I granskningsutskicket informerades om var handlingar i ärendet fanns att tillgå både i pappersformat och digitalt. Kommunen har som rutin att inte skicka ut samtliga handlingar i pappersformat inför granskning.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt

20 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 83

KFKS 2014/79-214

Projekt 9528
Normalt planförfarande

**Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, avseende
3 parkeringsytor (inom delar av fastigheten Älgö 4:7 och
delar av fastigheten Solsidan 2:25), Fisksätra-
Saltsjöbaden**

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet i mars 2014.

Planförslaget var ute på samråd oktober-november 2014. Öppet hus hölls den 21 oktober 2014 i utställningshallen i Nacka stadshus. En samrådsredogörelse upprättades i januari 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2016 att ställa ut detaljplanen för granskning. Planförslaget var utställt för granskning under februari 2016. Planförslaget fanns uppsatt på biblioteken i Saltsjöbadens centrum, Fisksätra, Nacka Forum samt i Nacka stadshus under såväl samrådet som granskningen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det tak pris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-31

Tillägg till planbeskrivning

Plankarta

Planbestämmelser

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse och utlåtande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



218

20 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 182

Dnr KFKS 2016/332-251

Ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl.

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Elverkshuset AB.

Ärendet

Ett förslag till ramavtal för exploatering av fastigheten Sicklaön 134:26 har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering av området, samt ange innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet innebär bland annat att exploateringen får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger exploateringen ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

Handlingar i ärendet

Kommunstrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 86

Exploateringsenheten den 9 maj 2016

Ramavtal inklusive bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 86

Kommunstrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Elverkshuset AB.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Hans Peters (C) yrkade på följande tillägg till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

"Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta att ramavtalet ska kompletteras med en skrivning ”Nacka kommun ser gärna förslag på bebyggelse som innehåller både klassisk och modern arkitektur”."

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Kommunstyrelsen beslutade avslå Hans Peters tilläggsyrkande.

Protokollsanteckningar

Maria Raner (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Handikappforum är inrymt i längan till f.d. Elverkshuset. Det innehåller kontorsrum, sammanträdesrum och en stor samlingssal för elva handikappföreningar samt SPF seniorerna Nacka. Också Väntjänsten använder lokalens i sin kontaktverksamhet med äldre. Elverkshuset såldes för något tiotal år till en privat fastighetsägare, vars avsikt hela tiden har varit att riva huset och bygga nytt på platsen. Under tiden har kommunen hyrt lokalens och upplåtit den kostnadsfritt åt handikappföreningarna och SPF seniorerna Nacka. Vilka planer finns för att hitta en annan lokal åt Handikappforum, anpassad efter de särskilda behov som medlemmarna i handikappföreningarna har?"

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Fastigheten Elverkshuset såldes av kommunen för inte så många år sedan. När den såldes var redan området vid Nacka Forum byggt och det var lätt att inse att området vid elverkshuset skulle komma att bli en viktig pusselbit vid det framtida Nackas expansion. Av det skälet var Vänsterpartiet redan då emot försäljningen. Idag ser vi att kommunen skulle ha haft nytta av att äga fastigheten, det hade då varit lättare att planera för hur området runt stadshuset ska förnyas inom ramen för Nacka stad.

Denna försäljning var bara en i raden av alla de fastigheter Nacka kommuns sålt på den moderatledda majoritetens i uppdrag för att hålla kommunalskatten nere. Konsekvensen av alla dessa försäljningar är i förlängningen bara högre kostnader och mindre möjligheter att styra verksamheten när man saknar rådighet över mark och byggnader. Även detta är således något som ökar på segregationen i Nacka, kommunen har nu enligt SCB hamnat på fjärde eller femte plats i landet som mest segererade kommun."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

"Kommunen var tidigare ägare till fastigheten men sålde och hyrde tillbaka den i ett försök att bättre på ett uselt ekonomiskt resultat. Kommunen var vid försäljningstillfället mitt uppe i översiktsplaneringen av hela stadshusområdet och borde förstått att fastigheten utöver sitt strategiska läge, också skulle betinga ett högre värde när själva översiktsplaneringen var avslutad. Att sälja ut en fastighet med ett bra strategiskt läge och istället hyra tillbaka den för att nå en bra placering i tävlingen om Sveriges längsta kommunalskatt, är ingen bra långsiktig planering.
Om vi idag själva ägt fastigheten hade vi haft ett större handlingsutrymme. Eftersom det är många föreningslokaler som försvinner i och med exploateringen, är det viktigt att kommunen tar sitt samhällsansvar och skaffar fram likvärdiga ersättningslokaler."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Elverkshuset AB.

Sammanfattning

Ett förslag till ramavtal för exploatering av fastigheten Sicklaön 134:26 har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering av området, samt ange innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet innebär bland annat att exploatören får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger exploatören ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka och utgångspunkter för detaljplanearbetet berörande Elverkshuset har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtid utveckling. Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB, i egenskap av ägare till fastigheten Sicklaön 134:26

Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal

Ramavtalet har samma avgränsning som delprojektet Elverkshuset inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan (9237) och omfattar rivning av befintligt Elverkhus för att tillskapa nya bostäder och verksamheter samt uppförande av ett nytt bostadskvarter strax öster om. Det östra kvarteret är uppdelat i två delar där en del utvecklas av exploatören och en annan del utvecklas av den aktör som kommun kommer att anvisa mark till. Området gränsar i norr mot stadshuset, i öst mot tidigare markanvisade kvarter inom



stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, i syd mot Värmdövägen och i väst mot förskolan Kristallen.

Avtalet innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- att Kommunen förvarar blivande allmän platsmark enligt gällande praxis.
- att exploateren och Nacka kommun samordnar sina kommande exploateringar inom det östra kvarteret
- att exploateren erlägger ett exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA för allmänna anläggningar, under förutsättningar att viss exploateringsgrad uppnås.
- att Kommun bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats mark
- att exploateren medfinansierar till tunnelbaneutbyggnaden
- att Kommunen ska projektera och utföra alla allmänna anläggningarna.
- att Exploateren erlägger taxa för vatten och avlopp
- att Parterna är överens om att markbyte kan ske inom det östra kvarteret till lika delar, samt att exploateren lämnar sitt medgivande till kommande markanvisning.

Ekonомiska konsekvenser

Exploateringsavtal ska, med detta ramavtal till grund, träffas mellan kommunen och exploateren för att bland annat reglera marköverlåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar. Ramavtalet säkrar framtida intäkter i form av exploateringsbidrag för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar i närområdet, samt medfinansiering tunnelbana för utbyggd tunnelbana.

Ett separat planavtal kommer inom kort att tecknas med exploateren för att täcka kommunens kostnader för detaljplanearbetet.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Karl Hallgren
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor:

1. Ramavtal inklusive bilagor

RAMAVTAL - ELVERKSHUSET
för framtagande av detaljplan för exploatering av Sicklaön 134:26
(Elverkshuset), Sicklaön 134:19, 146:19 och 40:11 samt del av 134:I
(kommunägda fastigheter) berörande delprojekt Elverkshuset inom
stadsbyggnadsprojektet "Nya Gatan" i Nacka kommun.

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka
nedan "**Kommunen**"

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm
nedan "**Exploatören**"

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av rubricerade fastigheter inom det område som avgränsats på kartbilaga, se **Bilaga 1.1**, benämnt "**Området**". Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan, antaget i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) 2015-02-10 samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens positiva planbesked 2015-03-25 för Exploatörens fastighet Sicklaön 134:26.
- 1.2 För Sicklaön 134:26, nedan "**Fastigheten**", som ägs av Exploatören, finns en detaljplan från 2007 som avser kontor, lager, utbildningslokaler, garage och tekniska anläggningar. Fastighetens area är 6098 kvm och dess östra del är belastad av avtalsservitut sedan 2004 för väg och reservelverk till förmån för Kommunen. Den nya detaljplanen ska enligt planbeskedet möjliggöra bostäder, handel och kontor.
- 1.3 De kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:19 m fl berörs delvis av en äldre stadsplan från 1970 och en detaljplan för Norra Lillängen. Berörda planområden utgör i huvudsak allmän platsmark. Ett flertal av kommunens fastigheter ingår även i delprojektet Nya Gatan, vilket i första hand är avsett för bostäder.
- 1.4 Parterna är överens om att samverka inom Området och till grund för denna samverkan har parterna tillsammans tagit fram detta ramavtal för delprojektet Elverkshuset, i fortsättningen benämnt **Delprojekt EH**. Det reviderade strukturförslaget för Delprojekt EH ingår i delprojektet Elverkshuset enligt Utgångspunkter för detaljplanearbete berörande Sicklaön 134:26, m.fl. Utgångspunkter för detaljplanearbetet har bekräftats genom ordförandebeslut i styrgrupp den 2016-05-09,



och ska ligga till grund för detta ramavtal, se **Bilaga 1.4A**. I det reviderade strukturförslaget har stadsgatan förskjutits västerut, och exploateringsgraden samt byggnadshöjden har ökat, i jämförelse med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Av **Bilaga 1.4B** framgår vilken del av det östra kvarteret inom Området som ska ingå i kommande markanvisningstävling på de kommunägda fastigheterna.

2. OMRÅDET

- 2.1 Avtalet omfattar det Område som anges med rödstreckad linje på karta, se **Bilaga 1.1**.

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

- 3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Explotören och därvid:
- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
 - ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
 - ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelser
 - ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

- 4.1 Detta avtal är giltigt under förutsättning att Kommunen godkänner ramavtalet senast 2016-10-17 genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

5. DETALJPLANELÄGGNING

- 5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 – 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH*, vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.
- 5.2 Parterna är överens om att E-området för reservelverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverkhuset och som betjänar Stadshuset.
- 5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Explotören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.
- 5.4 För det västra kvarteret av Fastigheten ska i planarbetet studeras möjligheten att anknyta entréer mot allmän platsmark samt även mot kvarterets norra och västra sida.



- 5.5 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen.

6. GESTALTNINGSPROGRAM

- 6.1 Explotören skall parallellt med planarbetet arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra upp kvalitén på kommande bebyggelse. Handlingen skall verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I exploateringsavtalet kommer en särskild fullgörandegaranti att ställas för att säkra upp att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Viten kan komma att kopplas till fullgörandegarantin. Tilldelad aktör inom kvarteret öster om Elverkshuset kommer att ställas likvärdiga gestaltningskrav.

7. MARKÖVERLÅTELSE

- 7.1 Områden inom Fastigheten som i kommande detaljplan föreslås till allmän platsmark ska överlätas till Kommunen. Ett markområde om ca 850 kvm läggs ut som gata, som dock kan komma att förändras i samband med detaljplanläggningen. Parterna är dock eniga om att gatans bredd skall vara högst 16 meter, samt att inga byggnadskonstruktioner får kraga ut från fasad över gatan. Gäller båda västlig och östlig fasad.
- 7.2 För marköverlåtelse avseende allmän platsmark ersätter Kommunen Explotören ersättning för intrång som utgår från minskningen i marknadsvärde på Fastigheten enligt de ersättningsprinciper som tagits fram i värdeutlåtande 2015-10-07, se **Bilaga 7.2**. Överenskommelse om denna intrångersättning träffas mellan parterna och slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet. Ersättningsbeloppet kan avräknas från det exploateringsbidrag som Explotören ska erlägga till Kommunen.

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

- 8.1 Explotörens Fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen och deltar således inte i markanvisningen för kvarteret öster om Fastigheten. Explotören lämnar medgivande till Nacka kommun att markanvisa det östra kvarteret enligt situationsplan illustrerad i **bilaga 1.4B**.
- 8.2 Parterna är överens om att vid planerad markanvisning ska samordning i kvartersstrukturen mellan fastigheterna klargöras. Det gäller t ex att anknytande punkter mellan Explotörens och Kommunens fastigheter bör koordineras, såsom markbyte i det sydöstra och nordöstra hörnet av Fastigheten för att bilda rationella bostadshus, samordning av garage och parkering, trapphus, innegård och gemensamhetsanläggningar.
- Andelstal för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar bestäms efter varje fastighets nytta, uttryckt i ljus BTA, i relation till den totala byggrätten för kvarteret. Samordningen kan föranleda ett mindre markbyte mellan Fastigheten och Kommunens



fastighet Sicklaön 134:1, till vilken en separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas. Markupplåtelser för gemensamhetsanläggningar inom det östra kvarteret ska Parterna upplåta utan ersättning.

- 8.3 Utgångspunkter för bebyggelsens utformning i det östra kvarteret är strategidokumentet Fundamenta, kommunens parkeringsnorm samt grönytefaktor.

9. FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

- 9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrätsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploateringens genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.
- 9.2 Explotören ansöker om och bekostar fastighetsrätsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.
- 9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Explotören. För medverkan i anläggningsförrättningsförhandling för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Explotören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

- 10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.
- 10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska samordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.
- 10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergrum så att exploatering på Fastigheten inte försvåras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

- 11.1 Explotören ska erlägga ett **exploateringsbidrag** för allmänna anläggningar inom Nya Gatan och ytterre infrastruktur inom centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår. Kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Nya Gatan och centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt.



- 11.2 Exploatören betalar exploateringsbidrag med 1300 kr/ljus BTA för den byggrätt som anges i den nya detaljplanen. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet, liksom tidpunkt för erläggandet av bidraget. Exploateringsbidraget skall uppräknas med relevant entreprenadindex från partnernas tecknande av exploateringsavtalet till godkänd slutbesiktning av hänförlig anläggningsentreprenad.
- 11.3 Parterna är överens om att för det fall Detaljplanen, efter lagakraftvunnet antagandebeslut, medger en byggrätt på Fastigheten som understiger 26 000 kvm (ljus BTA) ska parterna återuppta förhandling rörande exploateringsbidragets storlek i enligt 11.2 ovan i syfte att uppnå en skälig och rättvis fördelning av detta bidrag.
- 11.4 Exploatören ska erlägga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen med 800 kr/ljus BTA. Lokaler ersätts enligt tabell:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Exploatörens medfinansiering ska vara Kommunen tillhanda vid tidpunkt som bestäms i exploateringsavtalet.

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

- 12.1 Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlägga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Eventuella reduktioner regleras vid tidpunkt gällande VA-taxa.

13. ÖVRIGA AVTAL

- 13.1 Exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras de närmare villkor som ska gälla, bland annat mark- och rättighetsöverlåtelser, intrångsersättning, precisering av exploateringsbidrag samt tidpunkter för erläggande av ersättningar. Exploatörens garantier i form av pantbrev eller bankgaranti regleras i exploateringsavtalet.
- 13.2 Detaljplaneavtal upprättas mellan Kommunen och Exploatören vilket anger villkoren för detaljplanearbetet, såsom tidplan, kostnader och kostnadsfördelning.

14. TVIST

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



15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

- 15.1 Ändringar och tillägg till detta ramavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

16. ÖVERLÅTELSE

- 16.1 Detta ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.
- 16.2 Explotören kan komma att överläta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Delp Projekt EH*. Sådan överlätelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlätelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Explotören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

1. 1 Kartbilaga som utvisar Området
- 1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.
- 1.4B Kartbilaga situationsplan
- 5.1 Volymskiss Elverkshuset
- 7.2 Värdeutlåtande gällande markintrång, daterat 2015-10-07

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

Nacka kommun
Nacka den

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf
.....
Ulf Crichton, Exploteringschef

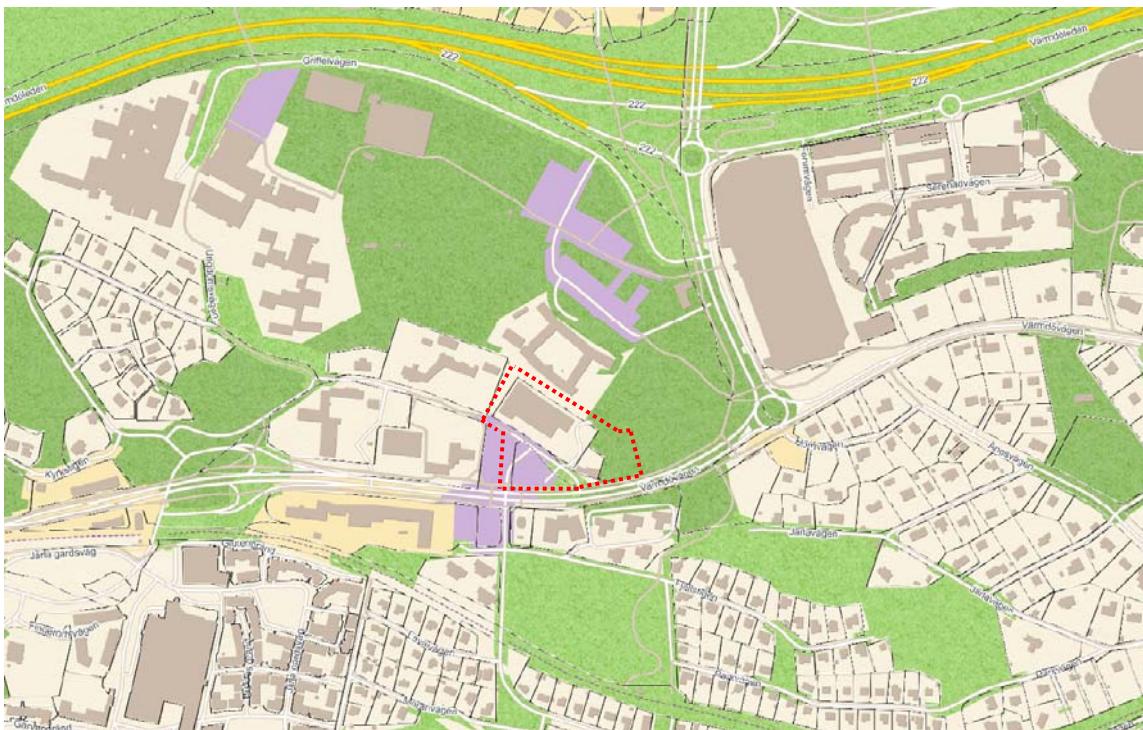
Elverkshuset AB
Stockholm den

.....
Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare
.....
Peter Utterström, Firmatecknare

BILAGA 1 - KARTA



Utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., Elverkshuset, på Sicklaön, Nacka kommun



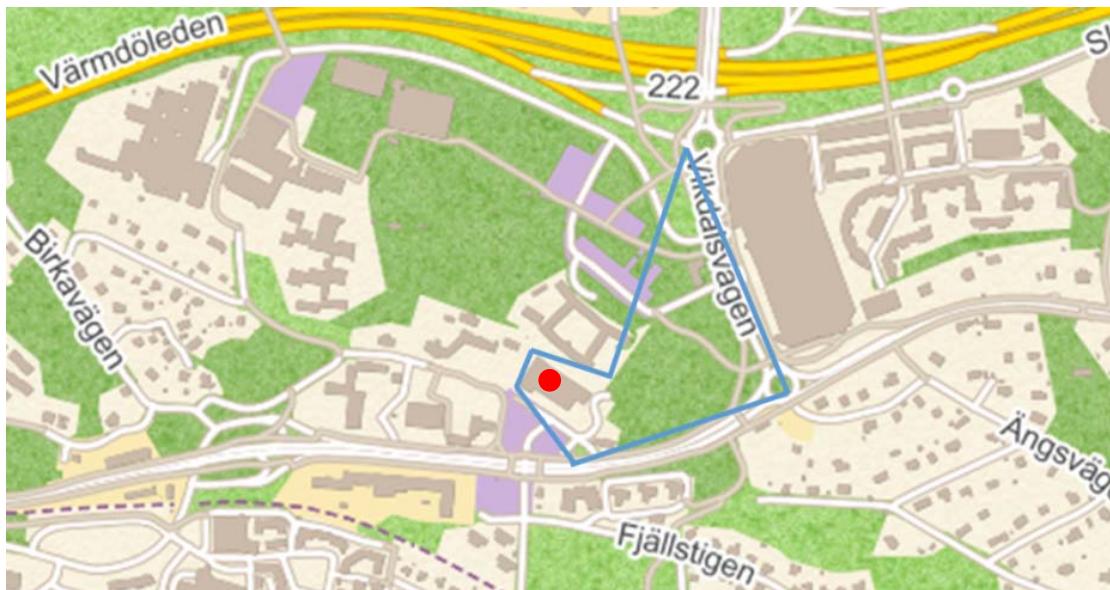
Planområdets preliminära avgränsning.

I Sammanfattning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. som utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggndaprojekt Nya Gatan. Utgångspunkterna är ett komplement till framtaget star-PM för Nya Gatan och är ett förtydligande av projektets direktiv. Utgångspunkter som presenteras inkluderar bland annat kommunala planer och program, planprocess och utredningsfrågor, gestaltningsprinciper samt genomförandefrågor (ekonomi, avtal etc.). Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet, samt att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

2 Inledning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Detaljplanen utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggndaprojekt ”Nya Gatan” (Projekt 9237), som omfattar stora delar av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015§ 114. Ett start-PM, som godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 10 februari 2015 § 14, har tagits fram för stadsbyggndaprojekt Nya Gatan. Detta dokument har tagits fram som ett komplement till start-PM för att förtydliga projektspecifika förutsättningar och utgångspunkter för detaljplanen för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Dessa utgångspunkter för planarbetet är ett förtydligande av projektets direktiv och ska läsas tillsammans med framtaget start-PM för stadsbyggndaprojekt Nya Gatan beskrivet ovan.



Kartan visar preliminär avgränsning av projektområdet för Nya Gatan, där aktuell detaljplan utgör ett delprojekt. Elverkshusets läge är markerat med röd punkt.

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. I syftet ingår även att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

3.2 Projektets Mål

Projektets mål överensstämmer med målen som redovisas i framtaget start-PM för stadsbyggndaprojekt Nya Gatan.

3.3 Projektets bakgrund & behov

Planenheten mottog den 18 mars 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 134:26. Sökanden önskar riva befintlig byggnad, det så kallade Elverkshuset, och istället bebygga fastigheten med främst bostäder med inslag av verksamheter för mindre serviceföretag, kontor och försäljning. I begäran om planbesked fanns tre förslag till bebyggelsestruktur redovisade tillsammans med en ungefärlig omfattning på den nya bebyggelsen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2015 att ge ett positivt planbesked för en prövning av åtgärden inom ramen för en planprocess.

För övrig information om projektets bakgrund och behov, se framtaget Start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

4 Förutsättningar

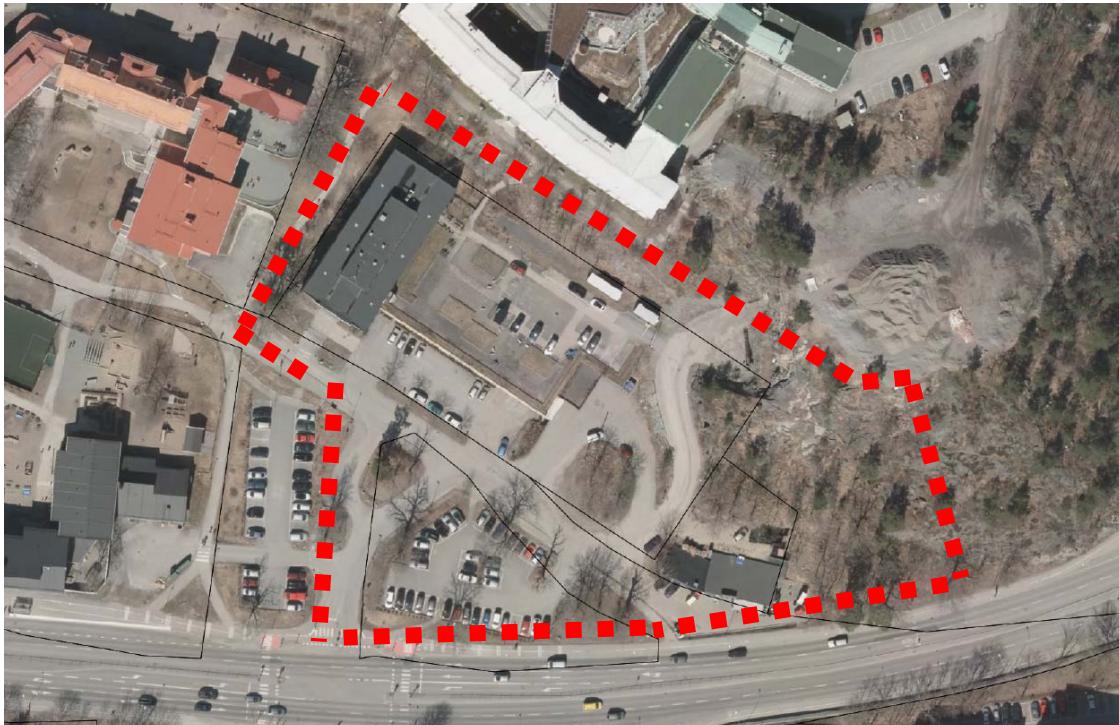
4.1 Fastighet/Område

Planområdet omfattar hela fastigheten Sicklaön 134:26 som är privatägd. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:11 m.fl., vilka ägs av Nacka kommun.

4.2 Planområdets preliminära avgränsning/ läge

Nedan redovisas planområdets preliminära avgränsning. Planområdet omfattar det så kallade Elverkshuset samt angränsande naturmark i norr och i väster. Söder om Elverkshuset föreslås detaljplanen även omfatta del av Järla skolväg samt den infartsparkering med flera gamla ekar som är belägen söder om fastigheten Sicklaön 134:26 invid Värmdövägen. Planområdet omfattar även ett planerat kvarter på kommunal mark, direkt öster om Elverkshuset, som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka samt i den utvecklade strukturplanen (se vidare info under punkt 4.3.1 nedan).

Avgränsningen av planområdet är preliminär i det här skedet av processen. De exakta gränserna bestäms först i det slutliga planförslaget. Föreslagen avgränsning har valts bl.a. för att kunna hantera höjdskillnader och tillgänglighet på ett bra sätt inom området samt för att i ett större sammanhang kunna skapa en attraktiv gatumiljö.



Planområdets preliminära avgränsning

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

4.3.1 Kommunala planer

Planområdet omfattas ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015 § 114.

Planområdet omfattas även av Utvecklad strukturplan för Nacka Stad (KFKS 2013/231-219) som har antagits under 2015. Ett utsnitt ur den utvecklade strukturplanen och planområdets preliminära läge i förhållande till denna redovisas i bild nedan.

Nacka kommun har tillsammans med exploateren bearbetat strukturen som redovisas i detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan vidare vilket innebär att kvartersmark samt gatumark avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan. Den bearbetade strukturen redovisas nedan och är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet, även kallad delprojekt EH. I strukturen har gatumarken mellan Elverkshuset och det östra kvarteret förskjutits västerut samt att gaturummet i det aktuella snittet reducerats från 18 till 16 m. Den reducerade gatubredden förutsätter att inga byggnadsdelar får kraka ut över gatan, varken på västlig eller östlig fasad.



Utsnitt ur den utvecklade strukturplanen, daterat 2015-05-12. Planområdets preliminära avgränsning markerad med röd streckad linje.

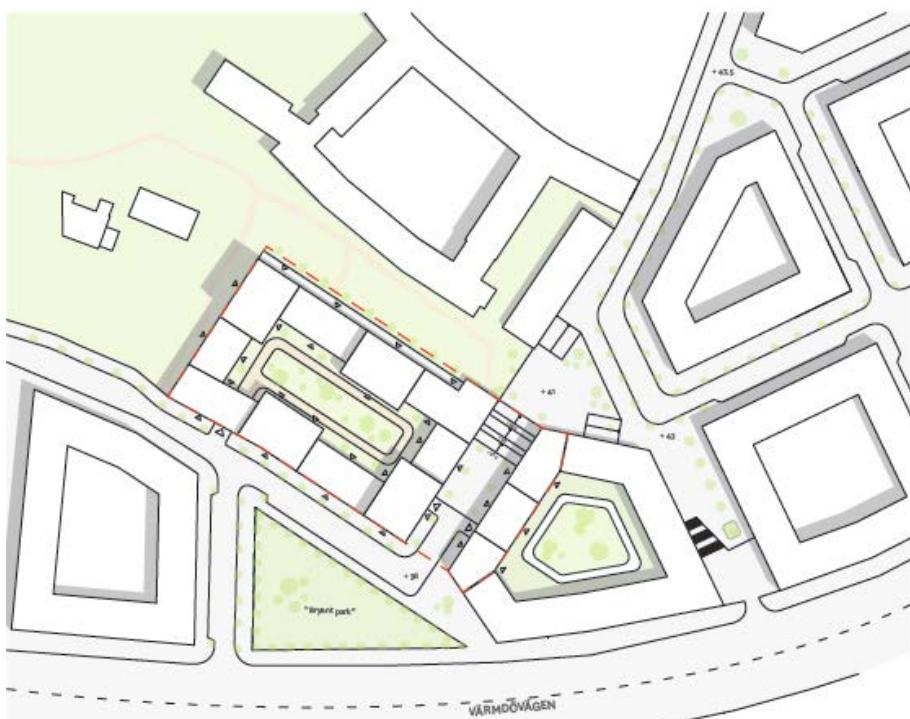
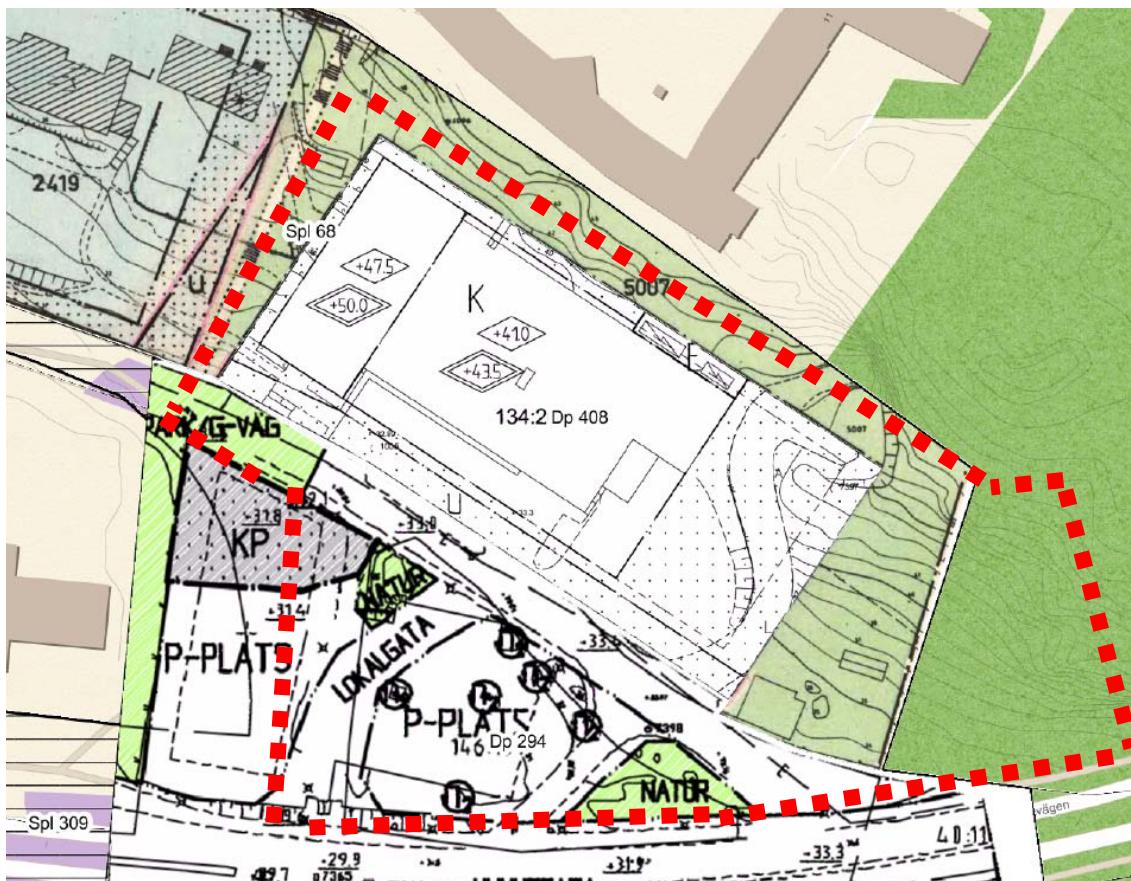


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner (DP 408 & DP 294) och en gällande stadsplan (SPL 68), se bild nedan. Ett mindre område med skogsmark i föreslaget planområdets östra del omfattas inte av någon gällande plan.



Utsnitt ur kommunens planmosaik som redovisar gällande planer. Preliminär planområdesgräns illustrerad med röd streckad linje.

4.3.2 Fundamenta

Nacka kommun har tagit fram skriften *Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad*. Fundamenta är grunden för kommunens syn på den växande staden och där fastställs ett antal begrepp som ska vara grundläggande för stadsbyggandet i Nacka stad. Fundamenta beskriver inte exakt hur byggnader, kvarter och platser ska gestaltas, men Fundamenta ska vägas in i allt arbete med Nacka stad både från kommunens sida och från exploater.

4.3.3 Gestaltning

I det här skedet av processen är bedömningen att särskild vikt ska läggas på följande gestaltningsprinciper (med utgångspunkt i Fundamenta samt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka):

- Nya kvarter ges öppna, aktiva bottenvåningar med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata.
- Kvarteren bidrar till att skapa en tät bebyggelsefront mot omgivande gator och torg. Fasader gestaltas med varierande fasadutformning.

- Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.
- Ny bebyggelse förses i högsta möjliga mån med vegetationstak.

5 Om projektet

5.1 Planarbete

Planarbetet kommer sannolikt att genomföras med ett så kallat standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

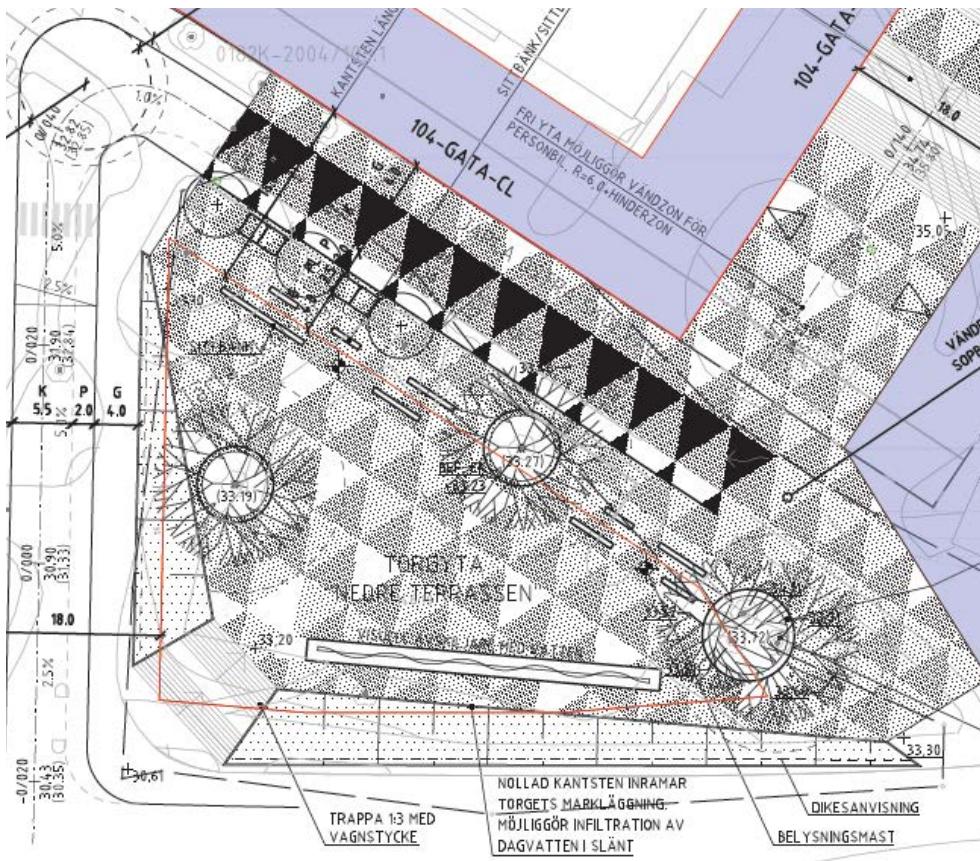
En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

I samband med detaljplanearbetet kommer utredningar att behöva tas fram som ett komplement till det utredningsarbete/framtagande av underlag som sker internt på kommunen inom ramen för projektgruppen. I detta tidiga skede av processen bedöms dessa inkludera en trafikbullerutredning, en översiktig markundersökning på grund av däckverkstaden samt en dagvattenutredning. Hanteringen av dagvatten är en central fråga som kräver bra lösningar för att klara av de exploateringsnivåer som föreslås i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Ytterligare utredningar kan komma att behöva tas fram under processens gång.

Detaljplan kommer att tas fram parallellt med en angränsande detaljplan för de övriga markområden som ingår i stadsbyggnadsprojektet för Nya Gatan. Samordning mellan dessa planer samt vidare hänsyn till angränsande förslag till nya strukturer som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka är av stor vikt.

5.1.1 Torg

Befintlig infartsparkering kommer att omvandlas till en attraktiv torgyta för att möjliggöra ett levande stadsliv. Platsen skall upplevas liten och intim med möjligheter till uteservering från lokaler i bottenvåningarna på omgivande byggnader. Omgivande gator skall anpassas efter platsens förutsättningar, där gående och cyklande prioriteras, vilket kan säkerställas genom shared space lösning. En utgångspunkt är att befintliga träd skall bevaras och integreras i den publika miljön.



Utsnittet ovan illustrerar en grov förstudie av torgplatsen. Senare under planprocessen kommer platsen att detaljstuderas. Detaljstudien kommer i olika skeden att förankras inom styrgruppen för centrala Nacka.

5.1.2 Förstudie

En förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att tas fram för hela stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan. Förstudien skall tydligt redovisa höjdsättningen på allmän platsmark och anslutande kvarter, samt ange gatans funktion.

5.2 Utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploater. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

5.3 Rättsligt genomförande

Ett ramavtal kommer att tecknas mellan kommun och exploater för att säkra upp förutsättningar för projektets framdrift.

I ramavtal definieras exploateringsbidraget inom byggherrepröjektet för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Nivå och förutsättningar för uttag av gatukostnad kommer fastställas i ram- och exploateringsavtal.

Ramavtalet sätter principer och omfang för inlösen av allmänplats och byte av kvartersmark mellan exploater och kommun.

Exploatören kommer att erlägga bidrag enligt de principer som Nacka kommunfullmäktige beslutat angående medfinansiering tunnelbana.

Fastighetsbildning initieras vid laga kraft vunnen detaljplan och exploateringsavtal. Särskild vikt kommer att läggas på utredning av fastighetsrättsligafrågor inom planområdet, eftersom ett flertal servitutsrättigheter berörs.

5.3.1 Arrende – däckverkstad

Inom planområdet finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inlets med anledning av att verksamheten är lokaliserade till kvarteret öster om Elverkshuset (Sicklaön 134:19). Markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017

5.3.2 Markanvisning – östra kvarteret

Inför samråd av detaljplanen kommer del av det östra kvarteret, även benämnt **kv.**

Brytaren mindre, att markanvisas för hyresrätt. Kvarteret har brutits upp i två delar, där den västra delen förändlas och utvecklas av ägaren till Elverkshuset, medan den östra delen anvisas till privat aktör. Ram- och markanvisningsavtal förutsätter att garage, gård och angöring skall samordnas inom kvarteret. Formen för markanvisningen kommer att vara viktad gestaltning där inkomna bidrag värderas utifrån avgäld, gestaltning och funktionskrav. Inför antagande av detaljplan kommer exploaterings- och genomförandeavtal att tecknas med berörda exploaterer enligt de förutsättningar som ram- och markanvisningsavtal anger.

6 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad

Kommunen samordnar, projekterar och handlar upp entreprenad för allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.

Utbryggnaden av den allmänna infrastrukturen inom Nya Gatan skall finansieras via exploateringsbidrag och markförsäljning. Infrastruktur för vatten och avlopp finansieras genom VA-kollektivet. Exploatör skall vid anslutning till det kommunala VA-nätet erlägga vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. För hyresrätt inkluderas exploateringsbidrag och medfinansiering tunnelbana i avgälden. På sikt kommer markanvisningen generera en årlig inkomst till Nacka kommun i form av tomträttsavgäld.



Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Karl Hallgren
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar
Planarkitekter



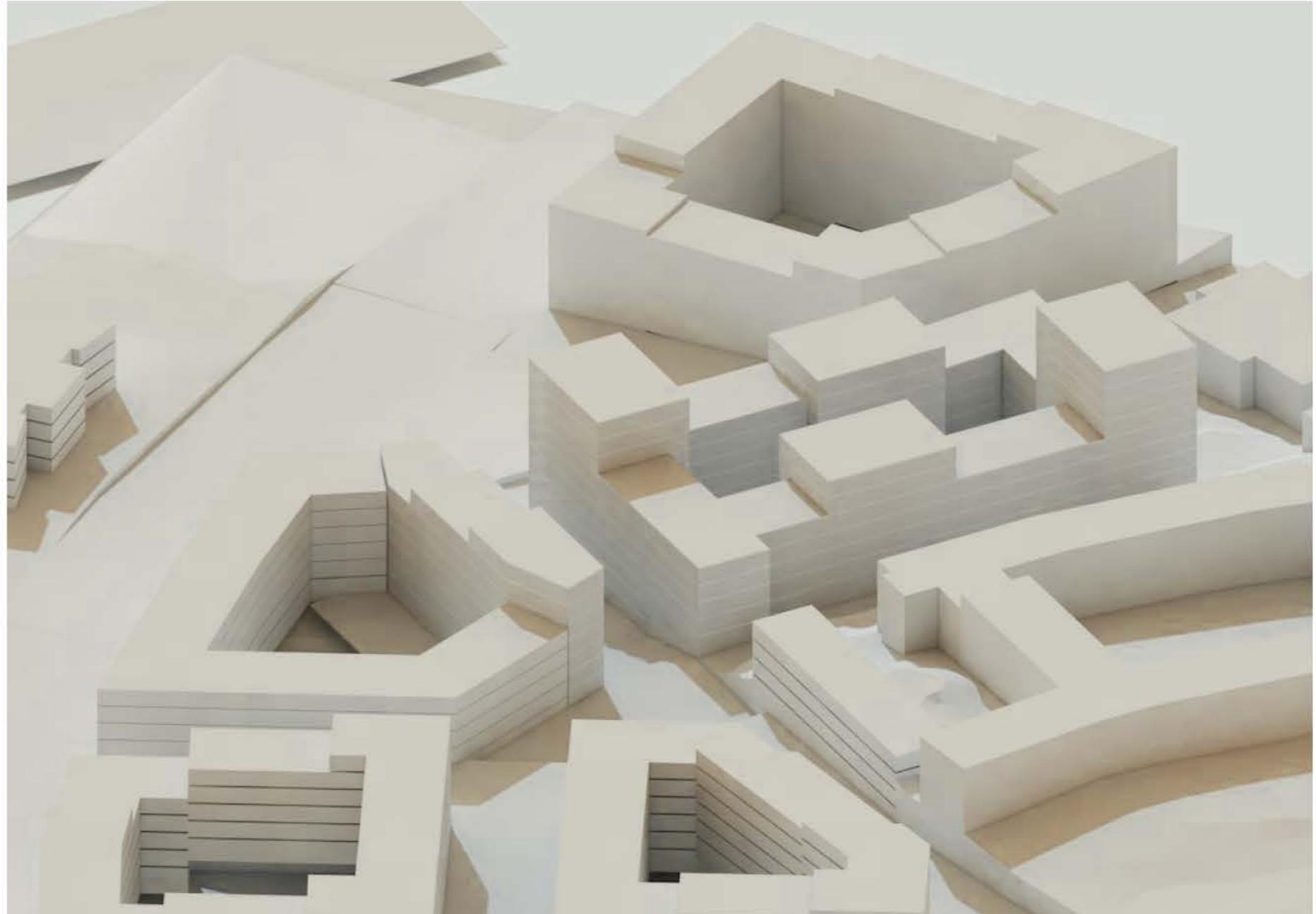
Area och 3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal

LJUS BTA Väst

AREA- TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 146
BTA	PLAN 2	2 965
BTA	PLAN 3	2 965
BTA	PLAN 4	2 965
BTA	PLAN 5	2 965
BTA	PLAN 6	2 136
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	666
BTA	PLAN 10	333
21 693 m²		

LJUS BTA Öst

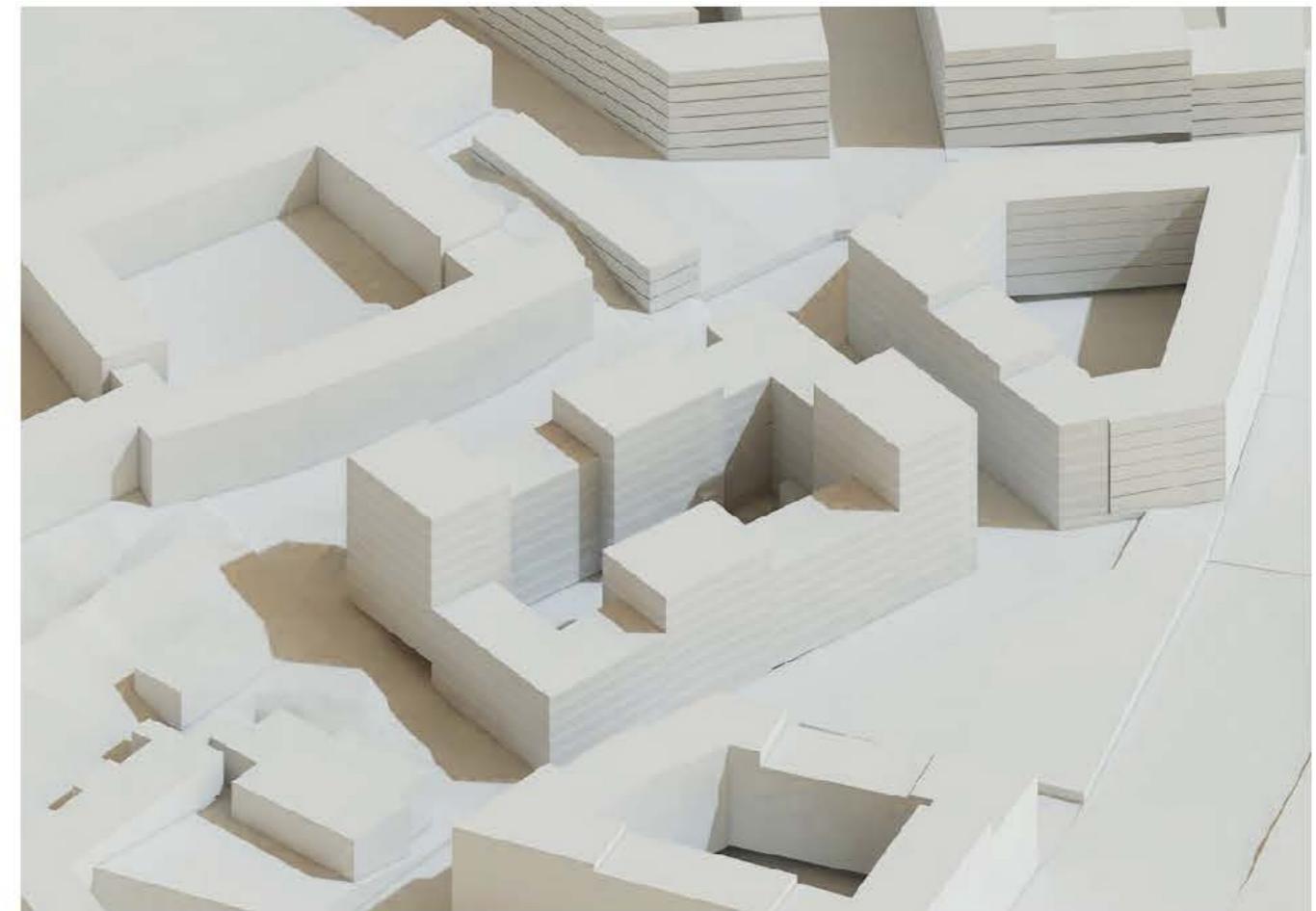
AREA- TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 1	876
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
4 692 m²		

LJUS BTA Totalt**26 385 m²**

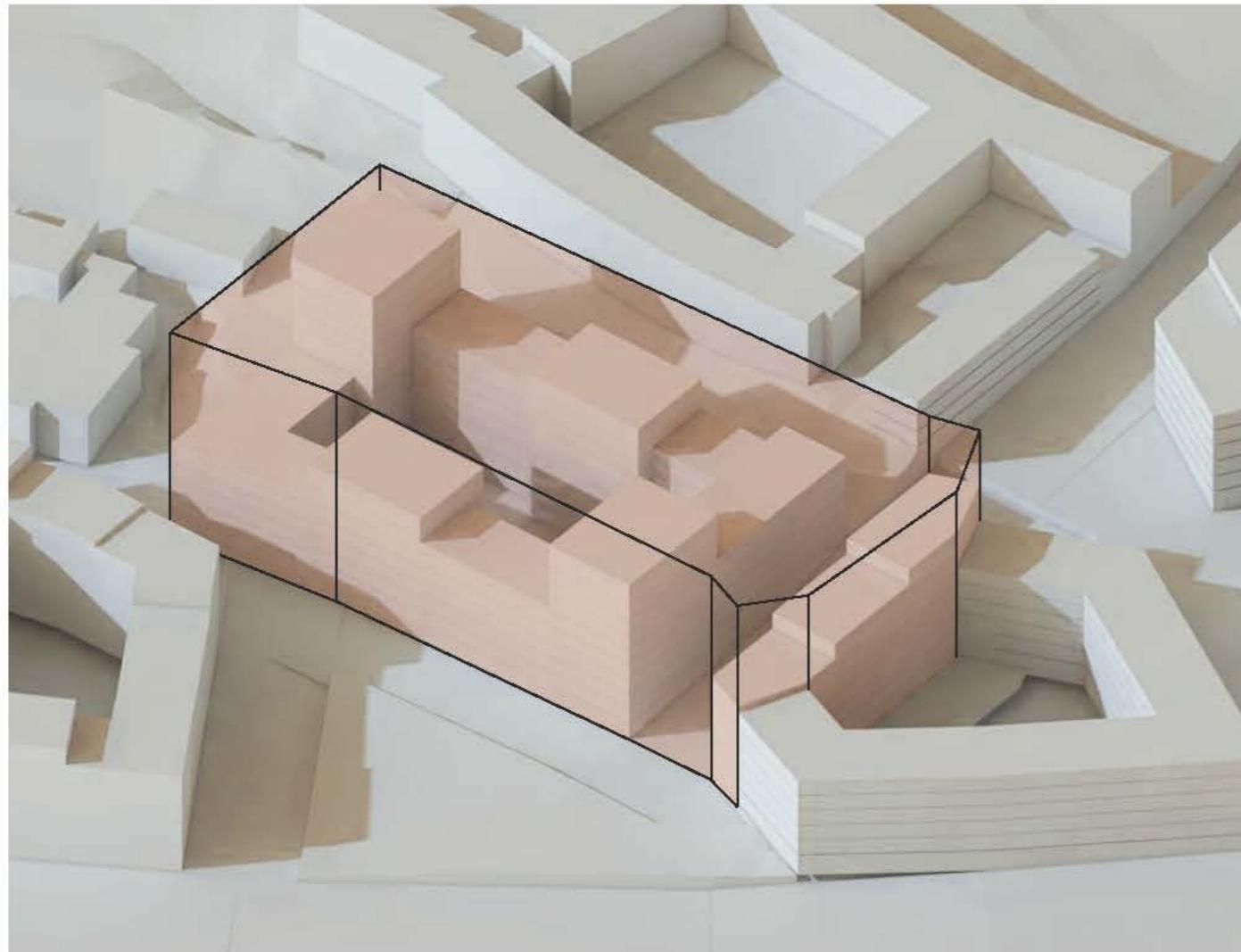
Vy från nordost 0515 kl. 14



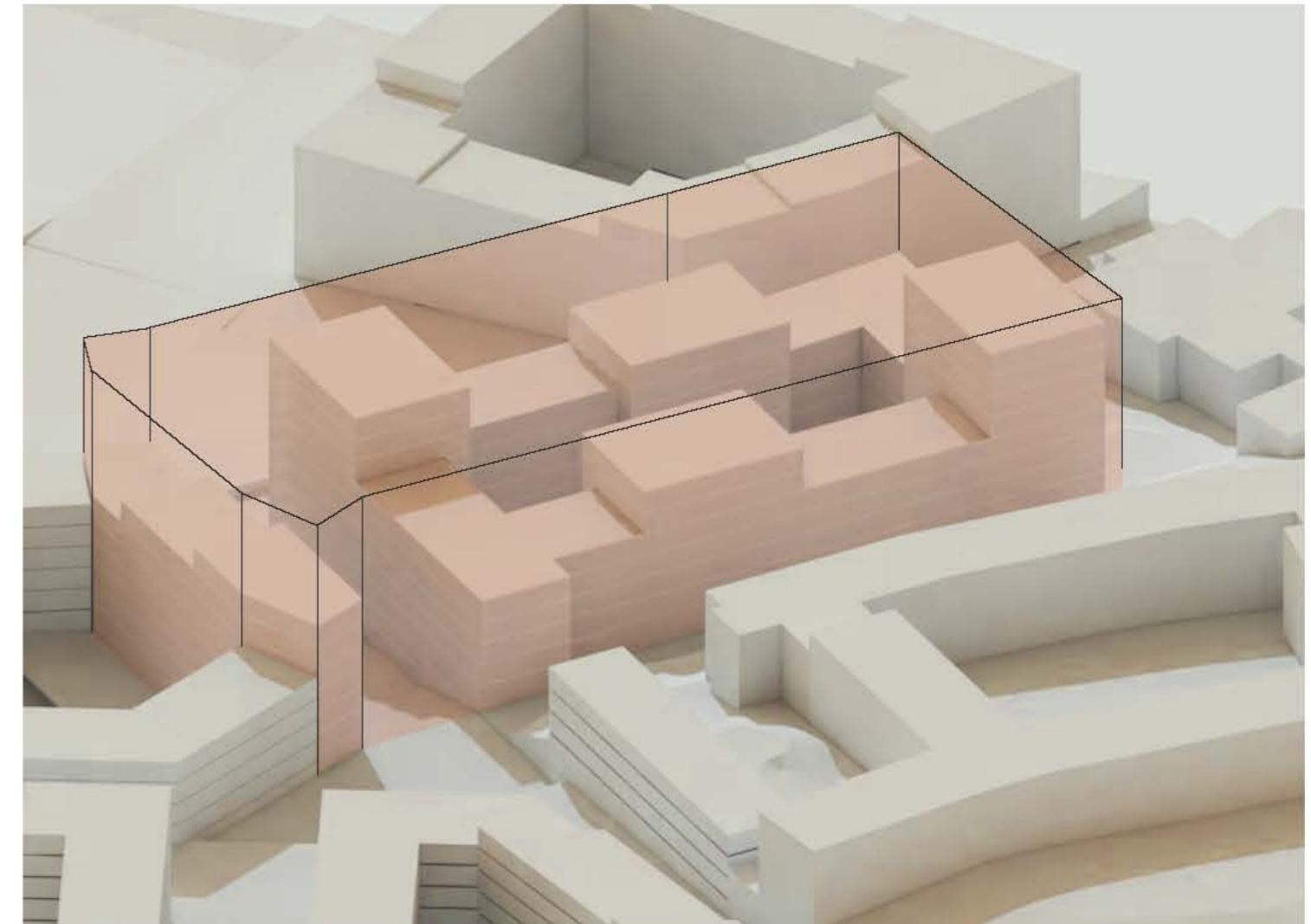
Parkfasad 0522 kl. 19



Vy från sydväst 0515 kl. 11



Bearbetning höjd- och planmässigt innanför den "rosa boxen" i kommande planprocess.

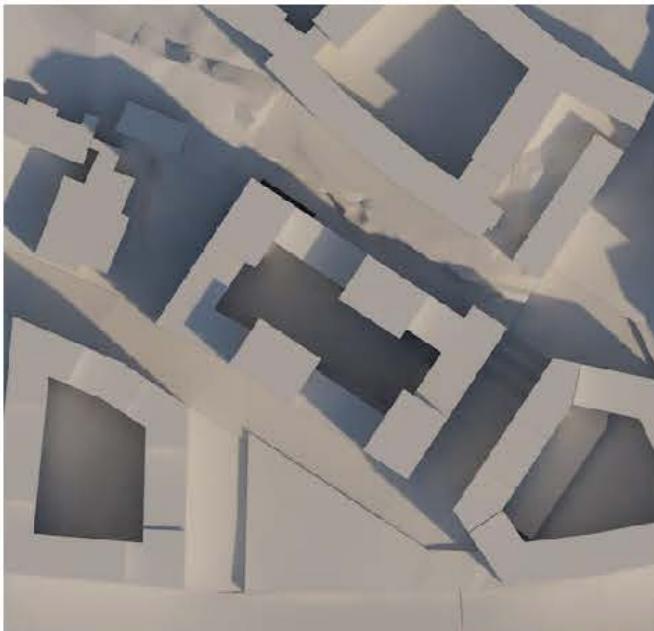


Solstudie

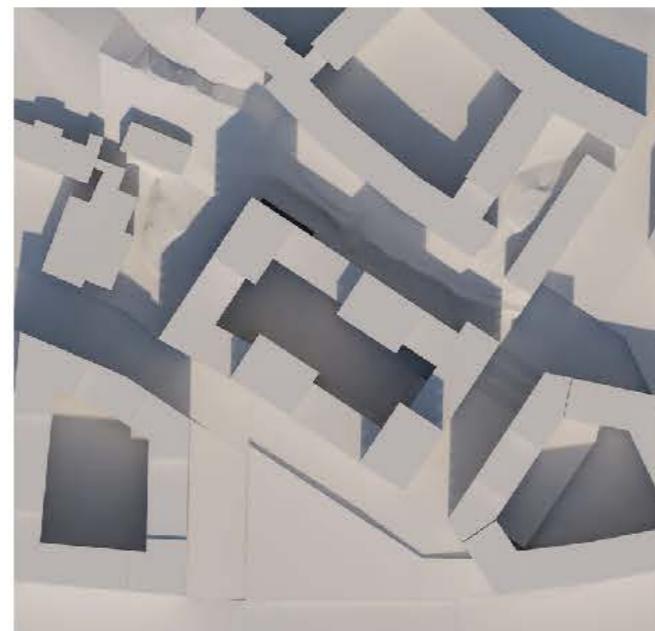
Bearbetning

Volymstudie till ramavtal

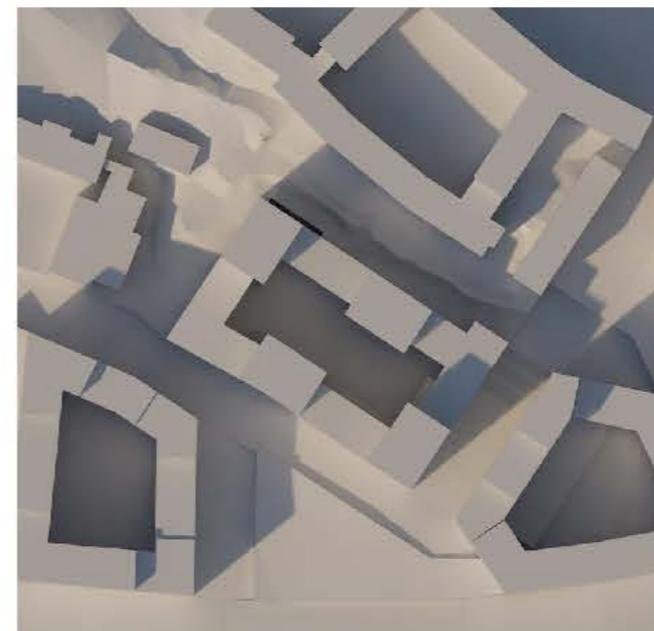
Vår- och höstdagsjämning



09.00



12.00

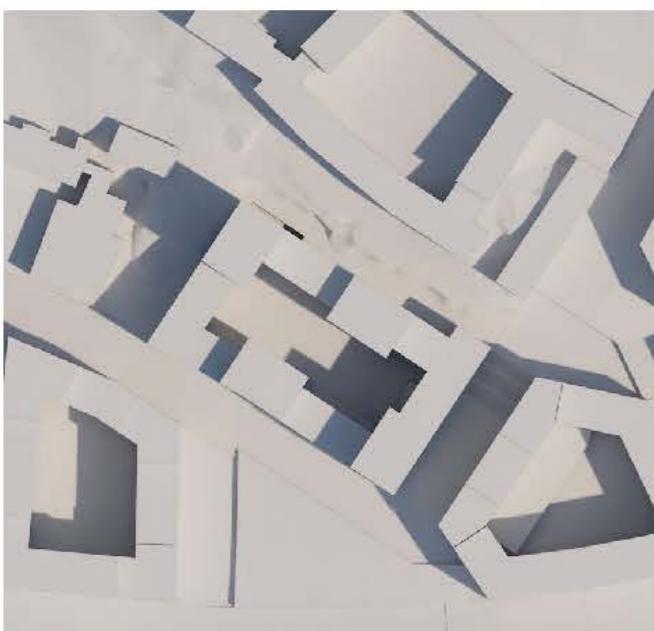


15.00



17.00

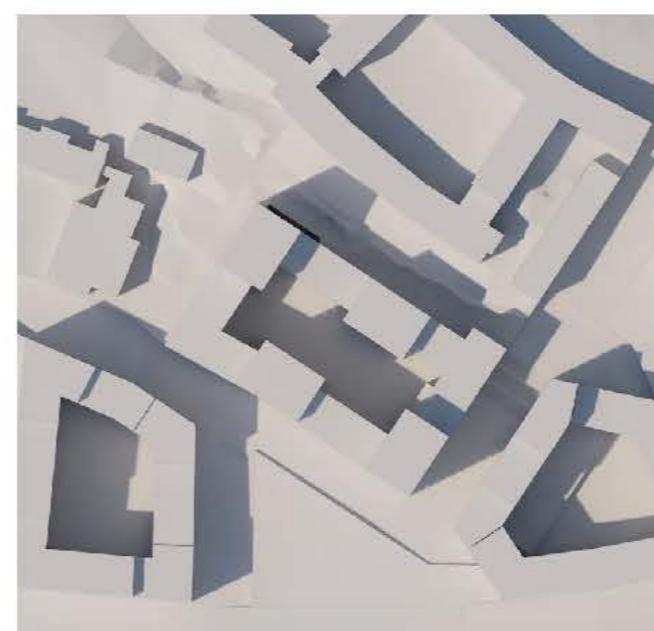
Midsommar



09.00



12.00



15.00



18.00



Värde-
utlåtande

*Fastighetsreglering för allmän plats berörande
Nacka Sicklaön 134:26*

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1	Uppdragsbeskrivning.....	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Värderingsobjekt.....	4
1.3	Uppdragsgivare	4
1.4	Syfte	4
1.5	Värdetidpunkt	4
1.6	Förutsättningar	4
1.7	Särskilda förutsättningar	4
2	Värderingsunderlag	5
3	Beskrivning.....	5
3.1	Området	5
3.2	Planförhållanden	5
3.3	Fastigheten Sicklaön 134:26	6
4	Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats.....	7
5	Fastighets- och hyresmarknaden	8
5.1	Generella marknadsförutsättningar	8
5.2	Objektets marknadsförutsättningar	9
6	Värdering.....	9
6.1	Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor	9
6.2	Intrångssersättning.....	10
6.3	Tomtanläggningar	11
7	Sammanfattnings.....	12

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Bakgrund

Detaljplanering skall inledas i centrala Nacka, bl.a. berörande värderingsobjektet. Programområdet är uppdelat i etapper med utbyggnad fram till år 2030. Ca 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser skall tillskapas i hela programområdet.



Programområdets avgränsning.

För värderingsobjektet föreslås bostäder. Dock föreslås en mindre del bli gatumark - allmän plats i detaljplan (gulmarkerad med gråa prickar på karta nedan).



Förslag på ny markanvändning

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1.2 Värderingsobjekt

Nacka Sicklaön 134:26.

1.3 Uppdragsgivare

Nacka kommun, genom Karl Hallgren.

1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma en rättsenlig ersättning med anledning av blivande fastighetsreglering då marken avses överföras till allmän platsmark. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:s) ersättningsregler/principer.

1.5 Värdepunkt

Värdepunkt för bedömningarna är i oktober 2015.

1.6 Förutsättningar

NAI Svefa ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Inom värderingsobjekten kan ha bedrivits verksamhet vilka påverkar miljön. Syftet med de besiktningar och undersökningar som utförts i samband med föreliggande värdering har ej varit att upptäcka eventuellt förekommande miljöskador på mark eller byggnader.

Värderingen gäller endast under förutsättning att ”mark eller byggnader inom berörda områden ej är i behov av sanering”. Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjekten kan fortsätta att bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande eller framtidiga miljölagstiftning.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktig information av värderingsobjekten. Besiktningen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för ersättningsbedömningen. Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar. Observera dock att det som i dessa villkor står om kontroll av rättigheter och skyldigheter genom utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) enbart gjorts i den omfattning som specifikt omnämns i värderingen. Detsamma gäller studier av hyres- och arrendeavtal samt nyttjanderättsavtal.

1.7 Särskilda förutsättningar

Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

2 Värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utvändigt utfördes 2015-09-28 av Staffan Bäckman.

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- Inhämtade uppgifter från uppdragsgivare.
- LMV rapport 1986:16, "småhustomters marginalvärdens"
- LMV rapport 2012:6, "tomtanläggningsmetoden".
- Ortsprismaterial

3 Beskrivning

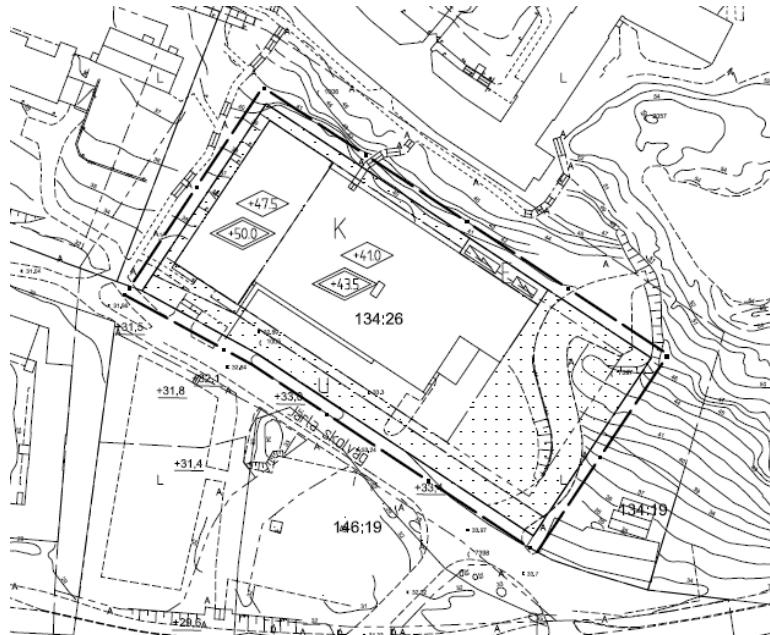
3.1 Området

Värderingsobjektet är beläget invid Nacka Centrum. Gatuadressen är Järla Skolväg 23. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skol och bostadsfastigheter. Nacka Stadshus är beläget alldeles i närheten. Service finns närmast i Nacka Centrum (Forum). Allmänna kommunikationer finns i form av bussar på nära avstånd. Större trafikleder (länsväg 222, Värmdöleden) finns på nära avstånd.

3.2 Planförhållanden

Gällande detaljplan för Sicklaön 134:26 är en detaljplan från 2007. Planen anger beteckningen "K" innehållande kontor, lager, utbildningslokaler eller garage. Ca 9 - 20 meters byggnadshöjd. Syftet med detaljplanen var att stadfästa den verkliga användningen av fastigheten då den tidigare var planlagd för allmänt ändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan från 2007

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

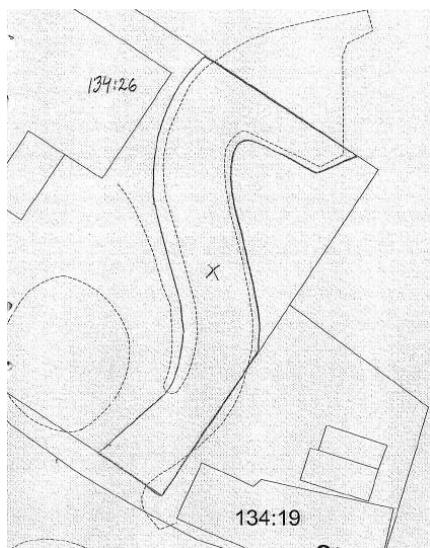
Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Byggnaden består av en högre del i fyra våningar (varav två i souterräng) samt en lägre del i två våningar (i souterräng). I byggnaden finns garage och lagerutrymmen samt kontors och undervisningslokaler.

Den uthyrningsbara ytan är 5 010 kvm. Nybyggnadsår 1970 och tillbyggnadsår år 2008. Källa: taxeringsregistret.

Lagfaren ägare är Elverkshuset AB. Byggnaden har två hyresgäster med fler än 5 anställda; Nacka kommun (utbildning) och Nacka Energi. Källa www.datscha.se.

Fastigheten belastas av servitut för väg till förmån för Nacka Sicklaön 134:1(Nacka kommun). Servitutet innebär att för ut och infart använda det område som markerats med x.



Kartbilaga till servitutsavtal

Se även fotobilaga.

4 Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsreglerings-åtgärder finns i 5:10-12 §§ FBL. Där finns en direkt hänvisning till expropriationslagen (ExL) att ExLs regler skall tillämpas vid värderingen om det är möjligt att genomföra åtgärderna med hjälp av ExLs regler. Aktuell åtgärd, d.v.s. överföring av mark är möjliga att genomföra enligt Plan och bygglagen (PBL) genom bestämmelserna i 6 kap. 13 §. Samma hänvisning till ExL finns i PBL (6 kap. 17§ PBL).

Enligt 4:1 ExL skall **intrångersättning** utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för fastighetens ägare skall även sådan skada ersättas, genom s.k. **annan ersättning**. Ersättningen skall syfta till att fastighetsägaren är i samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits. Fr.o.m. 1 augusti 2010 gäller dessutom att förutom marknadsvärde-minskning ersätts ett belopp av 25 procent utöver marknadsvärdeminskningen som ett schablonpåslag.

Från denna huvudregel finns ett undantag nämligen den så kallade *influensregeln* i 4 kap. 2 §. Influensregeln avser expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena och innebär i korthet att man under vissa förutsättningar ska bortse från negativ inverkan av själva expropriationsföretaget vid ersättningens bestämmande, så kallad *företagsskada*. Företagsskada kan till exempel innebära utsiktsstörning, psykiska immissioner etc. Sådan skada ersätts normalt inte om den är bagatellartad eller orts- eller allmänvanligt förekommande och enbart utöver en viss toleransnivå, normalt cirka 5 procent av det oskadade värdet.

Positiv värdeinverkan av expropriationsföretaget, så kallad *företagsnytta*, ska normalt inte beaktas (få tillgodoräknas fastighetsägaren) endast om nyttan (värdestegringen) är att anses som orts- eller allmänvanlig samt i den mån det kan anses skäligt. Den exproprierande skall inte behöva betala för sådan värdeökning han själv åstadkommit.

Vid värdering av mark som skall ingå i *allmän platsmark* är reglerna i ExL följande. Fastighetsägaren skall minst ha ersättning för värdet enligt pågående markanvändning, d.v.s. markanvändningen enligt aktuell detaljplan. Till denna regel finns ett tillägg i 4:3a ExL: ”Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats”. *Denna värdering grundar sig därmed på 2007 års detaljplan.*

För kommersiella fastigheter, likt värderingsobjektet, är det framförallt om intrånet bedöms medföra intäktsminskningar och/eller kostnadsökningar som får bedömas. Om inte det upplåtna området kan anses bidra till fastighetens samlade driftsnetto, eller påverkar framtida byggrätt påverkar marköverföringen endast marginellt fastighetens marknadsvärde i normalfallet.

5 Fastighets- och hyresmarknaden

5.1 Generella marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi är fortsatt relativt stark och tillväxten stärks även i omvärlden, om än i relativt långsam takt. Osäkerheten i såväl svensk ekonomi som i omvärlden kvarstår dock och riskerna för bakslag domineras fortfarande.

Drivkraften i den svenska ekonomin är framförallt hushållens konsumtion och starka bostadsinvesteringar. Även exporten, som under en längre period varit en besvikelse, väntas få en god tillväxt de närmaste åren. Enligt Riksbankens prognos väntas BNP för 2015 och 2016 uppgå till 2,9 respektive 3,6 procent (Konjunkturinstitutets prognos pekar på något lägre nivåer).

Vid Riksbankens sammanslagning i juli sänktes reporäntan till -0,35 procent och köpen av statsobligationer utökades med ytterligare 45 mdkr som en reaktion på den fortsatta ekonomiska osäkerheten i omvärlden. Detta trots att den expansiva penningpolitiken haft effekt med stigande inflation och stärkt konjunktur till följd. Räntebanan är i stort sett oförändrad, men lämnar utrymme för ytterligare sänkning vid behov. Vidare har Riksbanken signalerat att man har beredskap för ytterligare åtgärder, även mellan de ordinarie penningpolitiska mötena. Den expansiva penningpolitiken ses som en förutsättning för att nå inflationsmålet, men samtidigt poängteras riskerna med de låga räntorna som bidrar till stigande bostadspriser och en ökad skuldsättning hos de svenska hushållen.

Under 2015 och 2016 väntas sysselsättningen enligt Arbetsförmedlingens prognos öka med 50 000 respektive 61 000 personer. Trots detta väntas arbetslösheten endast minska till cirka 7,8 respektive 7,4 procent (från 8,0 procent under 2014) då även tillgången på arbetskraft ökar. De tre storstadsregionerna samt Uppsala och Östergötlands län får starkast jobbtillväxt, men antalet jobb blir fler i hela landet. De nya jobben väntas främst komma inom offentlig sektor och de delar av det privata näringslivet som har en tydlig koppling till den inhemska ekonomin. Kraven på kompetens ökar och det krävs en ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning.

Den svenska fastighetsmarknaden har trots lågkonjunktur och det osäkra omvärlsläget varit god med bibehållna, eller sjunkande, avkastnings- och prisnivåer inom de flesta segment och geografiska delmarknader.

Stark efterfrågan, goda finansieringsmöjligheter och förmånliga räntor innebär att transaktionsvolymen nu är tillbaka på nivåer motsvarande den vid senaste fastighetshögkonjunkturen. Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden kommer att ses som ett fortsatt intressant investeringsalternativ under det kommande året.

Objekt i storstads- och tillväxtregionerna – och då främst bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt – är fortsatt attraktiva investeringar. Riskkapititen har dock ökat med ett stigande intresse för kontorsfastigheter utanför A-läge, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell.

Det bedöms finnas potential, om än begränsad, för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav för attraktiva objekt inom stora delmarknader. Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (modernisering-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

5.2 Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett intressant läge för den i detaljplanen angivna användningen (Kontor m.m.). Kommunikationsnärlhet i form av vägar och kollektiva färdmedel i form av bussar, ca tio minuters färdväg från Slussen.

Bra byggbarhet, undergrunden består av morän (källa SGUs jordartskarta).

Bedömda marknadshyror för nyproducerade kontorsytor bedöms vara beläget inom intervallet 1 800 – 2 000 kr/kvm (varmhyra) för nyproducerade ytor.

6 Värdering

6.1 Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor

En ortsprisundersökning har genomförts inom Storstockholm under senare år försälda obebyggda byggrätter för kontor.

Efter genomförd gallring med avseende på ovanstående kvarstod 10 genomförda fastighetsförsäljningar, se nedanstående ortsprismaterial.

Köp nr	Kommun	Område	Fastighets beteckning	Datum för köp/markanvisning	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan [BTA alt st]	Köpesumma [kr/st alt BTA]
1	Stockholm	Norra stationsområdet av	Vasastaden 1:16, del	2008-03-19	Markanvisning om totalt 33 000 kvm BTA. 26 000 kvm BTA kontor samt 7 000 kvm BTA handel.	33 000	8 000
2	Stockholm	Norra stationsområdet av	Vasastaden 1:16, del	2009-11-01	Markanvisning om totalt ca 40 000 kvm BTA. På fastigheten skall två höga huskroppar byggas innehållande kontor samt hotell.	40 000	8 250
3	Stockholm	Hammarby Sjöstad	Märtensdal 6 m.fl.	2011-12-21	Markanvisning för kontor om cirka 55 000 kvm BTA. Villkorat köp.	55 000	5 000
4	Nacka	Älta	Älta 10:1, del av	2012-01-01	<i>Bedömd byggrätt om cirka 1000 kvm BTA industri, handel alternativt kontor. Köpeskilling baseras på markareal.</i>	1 000	4 048
5	Stockholm	Norra Djurgårdsstaden	Antwerpen 2, Hull 2 & Ladugårdsgärdet 1:9	2011-04-01	Markanvisning om 90 000 kvm kontor. Extraordinära kostnader om 10 mkr ingår i köpeskillingen.	90 000	5 611
6	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Markanvisning gällande kontor i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Upskattad byggrätt om 8 100 kvm.	8 100	3 800
7	Stockholm	Brommaplan	Grammet 1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende handel i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 4 351 kvm.	4 351	4 200
8	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende lokaler i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 501 kvm.	501	2 998
9	Stockholm	Hagastaden		2013-10-14	NCC förvarar byggrätt i Hagastaden, kvarter 35, av Staden. I köpet ingår iус BTA för kontor samt mörk för handel.	25 500	9 490
10	Stockholm	Hagastaden	Del av Vasastaden 1:45	2013-04-10	DP medger 36 000 kvm ius BTA för kommersiellt bruk. Atrium ljungberg har erhållit en tidig markreservering för att utreda möjligheterna till byggnation av verksamhet med inriktning mot life science.	36 000	8 500

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

- Byggrätter har sålts i Norra stationsområdet/Hagastaden för ca 8 000 – 9 000 kr/kvm bruttoarea ovan mark (BTA).
- I Hammarby sjöstad finns en notering om ca 5 000 kr/kvm BTA.
- Vid Brommaplan finns tre noteringar om ca 4 000 kr/kvm BTA.
- Vid Norra Djurgårdsstaden såldes en byggrätt för kontor med ett analysvärde om ca 5 600 kr/kvm BTA.
- En enstaka försäljning från Nacka (Älta) återfinns i materialet. Där såldes en byggrätt för kontor för ca 4 000 kr/kvm BTA. Köparen var en egenanvändare och uppförde sedan sitt huvudkontor på platsen.

Det bedöms att samtliga områden utom Älta har en högre hyresnivå (för nyproduktion kontor) jämfört med värderingsobjektet. Noteringen i Älta antyder motsatsen. Det bedöms att denna försäljning inte helt speglar marknadssituationen på grund av att köparen var en egenanvändare och uppenbarligen inte köpte fastigheten för uthyrning.

En annan värderingsmetod är att studera taxeringsvärdet. Sicklaön 134:26 ingår i värdeområde 0182290 (omfattande de centrala delarna av Sicklaön). Riktvärdet är där satt till 2 000 kr/kvm BTA inkl. VA, tomtanläggningar. Om man drar av 250 kr/kvm BTA för VA, tomtanläggningar återstår 1 750 kr/kvm BTA. Ett taxeringsvärdet skall motsvara 75 procent av ett bedömt marknadsvärde, vilket då skulle indikera ca 2 300 kr/kvm BTA som en indikation på tomtens marknadsvärde.

Om man väger värderingsområdets för- och nackdelar, med ortsprismaterialet samt taxeringsanalysen som grund, bedöms ett rimligt byggrättsvärde om ca 3 000 kr/kvm BTA eller totalt 16 800 000 kr (5 600 kvm x 3 000). Detta innebär 2 755 kr/kvm tomta.

6.2 Intrångsersättning

De aktuella 930 kvm är belägna i östra delen av fastigheten, se nedanstående karta där området är översiktligt inlagt med gul färg.



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

Jag väljer här att dela in området i två delområden:

Område 1



Område 1 – areal ca 700 kvm

Område 1 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas av servitut för väg, se kapitel 3.3. Fortsatt åtkomst till den övre delen av fastigheten förutsätts här kunna ske via den allmänna platsmarken¹. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms som marginell. Marginalvärdet sätts till 5 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **96 425 kr** ($0,05 \times 2\ 755 \text{ kr/kvm} \times 700 \text{ kvm}$).

Område 2



Område 2 – areal ca 230 kvm

Område 2 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas inte av servitut för väg, se kapitel 3.3. Pågående markanvändning utgörs till stora delar av en möjlighet till rundkörning i samband med ut- och inlastning till byggnaden samt in- och utfart till garage. I samband med aktuell marköverföring bedöms denna rundkörningsmöjlighet försvinna. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms vara högre jämfört med område 1 ovan. Dock inte av allvarlig art då funktionen (in- och utlastning respektive garage) fortfarande kan bedrivas. Byggrätten på fastigheten påverkas inte. Marginalvärdet sätts till 30 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **190 095 kr** ($0,3 \times 2\ 755 \text{ kr/kvm} \times 230 \text{ kvm}$).

6.3 Tomtanläggningar

Några tomtanläggningar som kan anses innehålla påverkan på marknadsvärdet på fastigheten kunde inte identifieras vid besiktningen.

¹ Om t.ex. ett utfartsförbud skulle införas i samband med planläggning torde en ersättningsfråga enligt 14:3 § Plan- och bygglagen uppkomma vid denna tidpunkt.

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

7 Sammanfattning

Marknadsvärdeminskningen har bedömts till 286 520 kr (96 425 + 190 095). På detta skall ett påslag om 25 procent göras i enlighet med ExL vilket innebär en summa av 358 150 kr vilket skäligen avrundas till **360 000 kr.**

Någon s.k. annan skada enligt ExLs terminologi har inte identifierats.

Stockholm 2015-10-07



Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

- | | |
|--------|--|
| Bilaga | Fotobilaga |
| Bilaga | FDS-utdrag |
| Bilaga | Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar |

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



FASTIGHET

Beteckning
NACKA SICKLAÖN 134:26
Nyckel: 010382226

Senaste ändringen i allmänna delen
2014-09-18

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2006-10-02

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2015-10-01

Församling

NACKA
INGÅR I KVARTERET
BRYTAREN

ADRESS

Adress
Järla skolväg 23
131 40 Nacka
Järla östra skolväg 23
131 40 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6578647.1	679829.9			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6098 kvm	6098 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM Köp: 2006-10-01 Köpeskilling: 28 000 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2006-10-02	06/50588

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut IN- OCH UTFART	2004-08-12	04/39130
2	Avtalsservitut RESERVELVERK MM	2004-09-06	04/43971

INTECKNINGAR

Totalt antal inreckningar: 1

Totalt belopp: 15 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	15 000 000 SEK	2006-10-02	06/50983

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 408	2007-03-05	0182K-2007/58
Populärnamn: ELVERKSHUSET	Genomf. start: 2007-04-12 Genomf. slut: 2012-04-11 Laga kraft: 2007-04-11 Registrerad: 2007-05-04	

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	berörkrets	Rättighetsbeteckning
VA	Last	Ledningsrätt		0182K-2004/105.1
IN- OCH UTFART	Last	Avtalsservitut		0182IM-04/39130.1
RESERVELVERK MM	Last	Avtalsservitut		0182IM-04/43971.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 134628-1	2014	2013
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark
31 000 000 SEK	21 600 000 SEK	9 400 000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.
Juridisk form		
		Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300703864 (Id-vemark 300704089)

Taxvärde 21 600 000 SEK	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
Värdeår 1970	Nybyggnadsår 1970	Okänd Tillbyggnadsår 2008
Lokalyta 5010 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 4 424 000 SEK/år
Värderingenhet hyreshusmark för lokaler 300704089		
Taxvärde 9 400 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Värde före ev. justering
Yta byggrätt 5600 kvm	Klassificering Uppgift saknas	Justeringsorsak Okänd
Riktvärde byggrätt 1 700 SEK/kvm		
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1972-10-09	0182K-8357
Ledningsåtgärd	2004-10-16	0182K-2004/105
URSPRUNG		
NACKA SICKLAÖN 40:7 NACKA SICKLAÖN 134:23 NACKA SICKLAÖN 134:24 NACKA SICKLAÖN 134:25		
TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning A-NACKA SICKLAÖN 134:26	Omregistreringsdatum 1983-06-15	Akt 0182K-RF2709



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrielltillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information däröm lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjekten inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättssavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekten inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjekten är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utörd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värdeutlåtandet).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdeutlåtandet med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



2016-05-03

GENOMFÖRANDEAVTAL
KFKS

RAMAVTAL - ELVERKSHUSET

**för framtagande av detaljplan för exploatering av Sicklaön 134:26
(Elverkshuset), Sicklaön 134:19, 146:19 och 40:11 samt del av 134:1
(kommunägda fastigheter) berörande delprojekt Elverkshuset inom
stadsbyggnadsprojektet "Nya Gatan" i Nacka kommun.**

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka
nedan "**Kommunen**"

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm
nedan "**Exploatören**"

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av rubricerade fastigheter inom det område som avgränsats på kartbilaga, se **Bilaga 1.1**, benämnt "**Området**". Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan, antaget i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) 2015-02-10 samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens positiva planbesked 2015-03-25 för Exploatörens fastighet Sicklaön 134:26.
- 1.2 För Sicklaön 134:26, nedan "**Fastigheten**", som ägs av Exploatören, finns en detaljplan från 2007 som avser kontor, lager, utbildningslokaler, garage och tekniska anläggningar. Fastighetens area är 6098 kvm och dess östra del är belastad av avtalsservitut sedan 2004 för väg och reservelverk till förmån för Kommunen. Den nya detaljplanen ska enligt planbeskedet möjliggöra bostäder, handel och kontor.
- 1.3 De kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:19 m fl berörs delvis av en äldre stadsplan från 1970 och en detaljplan för Norra Lillängen. Berörda planområden utgör i huvudsak allmän platsmark. Ett flertal av kommunens fastigheter ingår även i delprojektet Nya Gatan, vilket i första hand är avsett för bostäder.
- 1.4 Parterna är överens om att samverka inom Området och till grund för denna samverkan har parterna tillsammans tagit fram detta ramavtal för delprojektet Elverkshuset, i fortsättningen benämnt **Delprojekt EH**. Det reviderade strukturförslaget för Delprojekt EH ingår i delprojektet Elverkshuset enligt Utgångspunkter för detaljplanearbete berörande Sicklaön 134:26, m.fl.





Utgångspunkter för detaljplanearbetet har bekräftats genom ordförandebeslut i styrgrupp den 2016-05-09, och ska ligga till grund för detta ramavtal, se **Bilaga 1.4A**. I det reviderade strukturförslaget har stadsgatan förskjutits västerut, och exploateringsgraden samt byggnadshöjden har ökat, i jämförelse med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Av **Bilaga 1.4B** framgår vilken del av det östra kvarteret inom Området som ska ingå i kommande markanvisningstävling på de kommunägda fastigheterna.

2. OMRÅDET

- 2.1 Avtalet omfattar det Område som anges med rödstreckad linje på karta, se **Bilaga 1.1**.

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

- 3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Explotatören och därvid:
- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
 - ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
 - ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelser
 - ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

- 4.1 Detta avtal är giltigt under förutsättning att Kommunen godkänner ramavtalet senast 2016-10-17 genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

5. DETALJPLANELÄGGNING

- 5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 - 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH*, vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.
- 5.2 Parterna är överens om att E-området för reservelverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverhuset och som betjänar Stadshuset.
- 5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Explotatören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M".



- 5.4 För det västra kvarteret av Fastigheten ska i planarbetet studeras möjligheten att anknyta entréer mot allmän platsmark samt även mot kvarterets norra och västra sida.
- 5.5 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen.

6. GESTALTNINGSPROGRAM

- 6.1 Explotören skall parallellt med planarbetet arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra upp kvalitén på kommande bebyggelse. Handlingen skall verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I exploateringsavtalet kommer en särskild fullgörandegaranti att ställas för att säkra upp att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Viten kan komma att kopplas till fullgörandegarantin. Tilldelad aktör inom kvarteret öster om Elverkshuset kommer att ställas likvärdiga gestaltningskrav.

7. MARKÖVERLÅTELSE

- 7.1 Områden inom Fastigheten som i kommande detaljplan föreslås till allmän platsmark ska överlätas till Kommunen. Ett markområde om ca 850 kvm läggs ut som gata, som dock kan komma att förändras i samband med detaljplaneläggningen. Parterna är dock eniga om att gatans bredd skall vara högst 16 meter, samt att inga byggnadskonstruktioner får kraga ut från fasad över gatan. Gäller båda västlig och östlig fasad.
- 7.2 För marköverlåtelse avseende allmän platsmark ersätter Kommunen Explotören ersättning för intrång som utgår från minskningen i marknadsvärde på Fastigheten enligt de ersättningsprinciper som tagits fram i värdeutlåtande 2015-10-07, se **Bilaga 7.2**. Överenskommelse om denna intrångersättning träffas mellan parterna och slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet. Ersättningsbeloppet kan avräknas från det exploateringsbidrag som Explotören ska erlägga till Kommunen.

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

- 8.1 Explotörens Fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen och deltar således inte i markanvisningen för kvarteret öster om Fastigheten. Explotören lämnar medgivande till Nacka kommun att markanvisa det östra kvarteret enligt situationsplan illustrerad i **bilaga 1.4B**.
- 8.2 Parterna är överens om att vid planerad markanvisning ska samordning i kvartersstrukturen mellan fastigheterna klargöras. Det gäller t ex att anknytande punkter mellan Explotörens och Kommunens fastigheter bör koordineras, såsom markbyte i det sydöstra och nordöstra hörnet av Fastigheten för att bilda rationella bostadshus, samordning av garage och parkering, trapphus, innegård och gemensamhetsanläggningar.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a municipal official, is placed in the bottom right corner of the page.



Andelstal för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar bestäms efter varje fastighets nytta, uttryckt i ljud BTA, i relation till den totala byggrätten för kvarteret. Samordningen kan föranleda ett mindre markbyte mellan Fastigheten och Kommunens fastighet Sicklaön 134:1, till vilken en separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas. Markupplåtelser för gemensamhetsanläggningar inom det östra kvarteret ska Parterna upplåta utan ersättning.

- 8.3 Utgångspunkter för bebyggelsens utformning i det östra kvarteret är strategidokumentet Fundamenta, kommunens parkeringsnorm samt grönytgefaktor.

9. FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

- 9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrätsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploateringens genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.
- 9.2 Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrätsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.
- 9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Exploatören. För medverkan i anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Exploatören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

- 10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.
- 10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska sammordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.
- 10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergrum så att exploatering på Fastigheten inte försvaras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

- 11.1 Exploatören ska erlägga ett **exploateringsbidrag** för allmänna anläggningar inom Nya Gatan och yttre infrastruktur inom centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "W".



Kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Nya Gatan och centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt.

- 11.2 Exploatören betalar exploateringsbidrag med 1300 kr/ljus BTA för den byggrätt som anges i den nya detaljplanen. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet, liksom tidpunkt för erläggandet av bidraget. Exploateringsbidraget skall uppräknas med relevant entreprenadindex från partnernas tecknande av exploateringsavtalet till godkänd slutbesiktning av hänförlig anläggningsentreprenad.
- 11.3 Parterna är överens om att för det fall Detaljplanen, efter lagakraftvunnet antagande beslut, medger en byggrätt på Fastigheten som understiger 26 000 kvm (ljus BTA) ska parterna återuppta förhandling rörande exploateringsbidragets storlek i enligt 11.2 ovan i syfte att uppnå en skälig och rättvis fördelning av detta bidrag.
- 11.4 Exploatören ska erlägga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen med 800 kr/ljus BTA. Lokaler ersätts enligt tabell:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Exploatörens medfinansiering ska vara Kommunen tillhanda vid tidpunkt som bestäms i exploateringsavtalet.

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

- 12.1 Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlägga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Eventuella reduktioner regleras vid tidpunkt gällande VA-taxa.

13. ÖVRIGA AVTAL

- 13.1 Exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras de närmare villkor som ska gälla, bland annat mark- och rättighetsöverlåtelser, intrångsersättning, precisering av exploateringsbidrag samt tidpunkter för erläggande av ersättningar. Exploatörens garantier i form av pantbrev eller bankgaranti regleras i exploateringsavtalet.
- 13.2 Detaljplaneavtal upprättas mellan Kommunen och Exploatören vilket anger villkoren för detaljplanearbetet, såsom tidplan, kostnader och kostnadsfördelning.

14. TVIST



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

15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

- 15.1 Ändringar och tillägg till detta ramavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

16. ÖVERLÅTELSE

- 16.1 Detta ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.

- 16.2 Exploatören kan komma att överläta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Delp Projekt EH*. Sådan överlåtelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medföljer att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Exploatören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

- 1. 1 Kartbilaga som utvisar Området
- 1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.
- 1.4B Kartbilaga situationsplan
- 5.1 Volymskiss Elverkshuset
- 7.2 Värdeutlåtande gällande markinrång, daterat 2015-10-07

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

Nacka kommun
Nacka den

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf
.....
Ulf Crichton, Exploateringschef

Elverkshuset AB
Stockholm den 2016-05-10

Ola Lidfeldt
Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare
Peter Utterström
Peter Utterström, Firmatecknare





e-REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556669-0045	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2004-10-21	2004-11-26
Dokumentet skapat	Sida
2016-05-09 16:50	1 (2)

Org.nummer:	556669-0045
Firma:	Elverkshuset AB
Adress:	Upplandsgatan 35 113 28 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Nacka kommun
Registreringslän:	
Anmärkning:	

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM
2004-09-06

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital....: 17.500.000 SEK Lägst: 10.000.000 SEK
Högst: 40.000.000 SEK

Antal aktier....: 175.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
470205-0255 Lidfeldt, Carl Ola, Saltsjöpromenaden 10,
133 35 SALTSJÖBÄDEN

STYRELSELEDADE MOT, ORDFÖRANDE
470524-0119 Utterström, Sven Peter Oskar, Ringvägen 56 B,
133 35 SALTSJÖBÄDEN

STYRELSELEDAMÖTER
451127-6455 By, Carl Olof, Vikingavägen 19, 133 33 SALTSJÖBÄDEN
480920-6974 Idenius, Kent Arne Emanuel, Grev Magnigatan 17A,
114 55 STOCKHOLM

REVISOR (ER)
531030-6211 Dege, Hans Göran, c/o Revmac AB, Infanterigatan 19,
171 59 SOLNA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna



**e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer		
556669-0045		
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum	
2004-10-21	2004-11-26	
Dokumentet skapat	Sida	
2016-05-09 16:50	2 (2)	

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

VAKANS

Då styrelsen ska bestå av 4 ledamöter och 1 suppleant är styrelsen inte fulltalig.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 4 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2004-12-15

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom fastighetsområdet bedriva förvaltning och uthyrning av fast egendom samt bedriva förvaltning av värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev med posten.

FIRMAHISTORIK

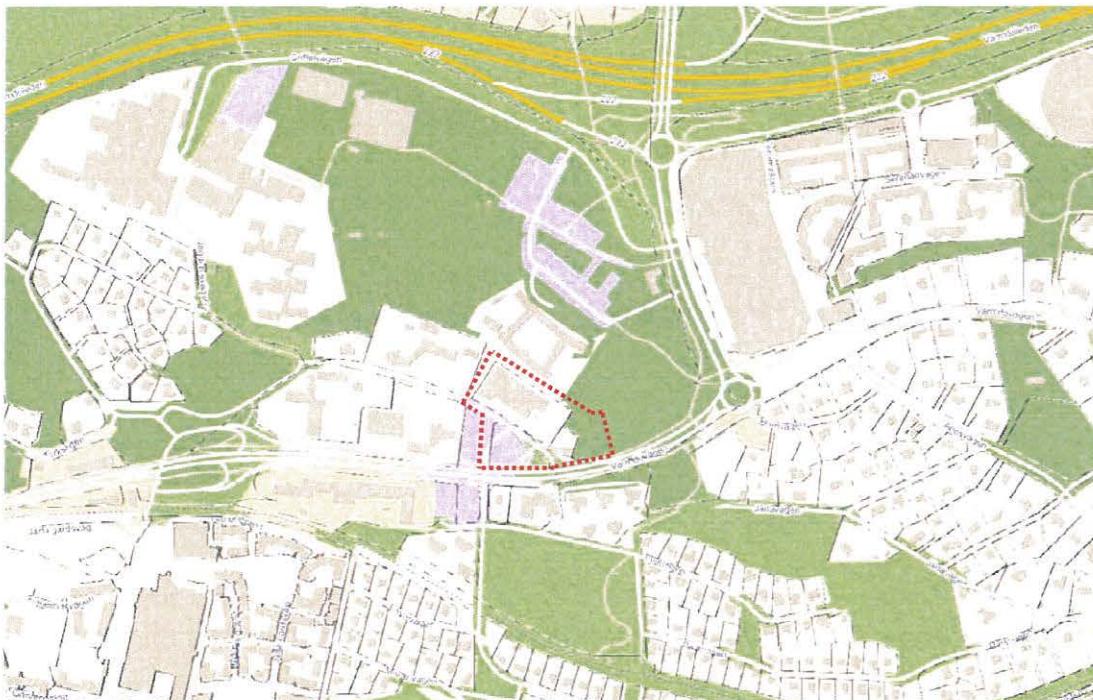
2004-10-21 Premiäraktören 1254 AB

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

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se



Utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., Elverkshuset, på Sicklaön, Nacka kommun



Planområdets preliminära avgränsning.

I Sammanfattning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. som utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Utgångspunkterna är ett komplement till framtaget star-PM för Nya Gatan och är ett förtydligande av projektets direktiv. Utgångspunkter som presenteras inkluderar bland annat kommunala planer och program, planprocess och utredningsfrågor, gestaltningsprinciper samt genomförande frågor (ekonomi, avtal etc.). Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet, samt att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.



2 Inledning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Detaljplanen utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt ”Nya Gatan” (Projekt 9237), som omfattar stora delar av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015§ 114. Ett start-PM, som godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 10 februari 2015 § 14, har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Detta dokument har tagits fram som ett komplement till start-PM för att förtydliga projektspecifika förutsättningar och utgångspunkter för detaljplanen för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Dessa utgångspunkter för planarbetet är ett förtydligande av projektets direktiv och ska läsas tillsammans med framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan beskrivet ovan.



Kartan visar preliminär avgränsning av projektområdet för Nya Gatan, där aktuell detaljplan utgör ett delprojekt. Elverkshusets läge är markerat med röd punkt.

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. I syftet ingår även att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

3.2 Projektets Mål

Projektets mål överensstämmer med målen som redovisas i framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

OU



3.3 Projektets bakgrund & behov

Planenheten mottog den 18 mars 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 134:26. Sökanden önskar riva befintlig byggnad, det så kallade Elverkshuset, och istället bebygga fastigheten med främst bostäder med inslag av verksamheter för mindre serviceföretag, kontor och försäljning. I begäran om planbesked fanns tre förslag till bebyggelsestruktur redovisade tillsammans med en ungefärlig omfattning på den nya bebyggelsen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2015 att ge ett positivt planbesked för en prövning av åtgärden inom ramen för en planprocess.

För övrig information om projektets bakgrund och behov, se framtaget Start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/Område

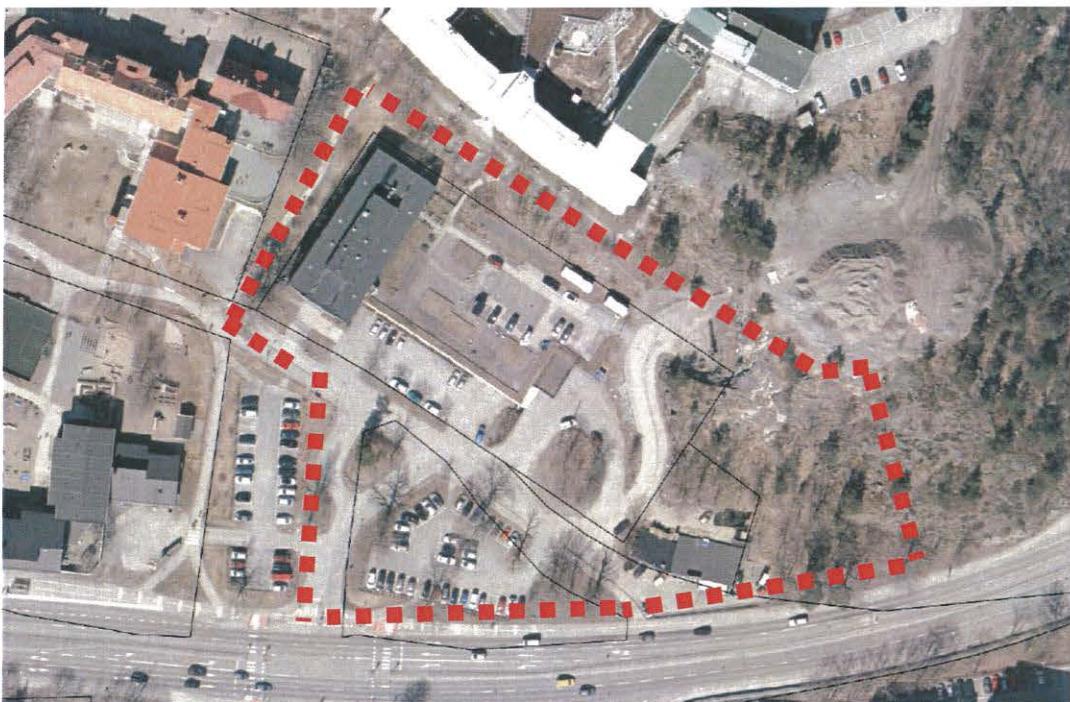
Plandområdet omfattar hela fastigheten Sicklaön 134:26 som är privatägd. Plandområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:11 m.fl., vilka ägs av Nacka kommun.

4.2 Plandområdets preliminära avgränsning/ läge

Nedan redovisas plandområdets preliminära avgränsning. Plandområdet omfattar det så kallade Elverkshuset samt angränsande naturmark i norr och i väster. Söder om Elverkshuset föreslås detaljplanen även omfatta del av Järla skolväg samt den infartsparkering med flera gamla ekar som är belägen söder om fastigheten Sicklaön 134:26 invid Värmdövägen. Plandområdet omfattar även ett planerat kvarter på kommunal mark, direkt öster om Elverkshuset, som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka samt i den utvecklade strukturplanen (se vidare info under punkt 4.3.1 nedan).

Avgränsningen av plandområdet är preliminär i det här skedet av processen. De exakta gränserna bestäms först i det slutliga planförslaget. Föreslagen avgränsning har valts bl.a. för att kunna hantera höjdskillnader och tillgänglighet på ett bra sätt inom området samt för att i ett större sammanhang kunna skapa en attraktiv gatumiljö.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the responsible authority or planner.



Planområdets preliminära avgränsning

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

4.3.1 Kommunala planer

Planområdet omfattas ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015 § 114.

Planområdet omfattas även av Utvecklad strukturplan för Nacka Stad (KFKS 2013/231-219) som har antagits under 2015. Ett utsnitt ur den utvecklade strukturplanen och planområdets preliminära läge i förhållande till denna redovisas i bild nedan.

Nacka kommun har tillsammans med exploateren bearbetat strukturen som redovisas i detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan vidare vilket innebär att kvartersmark samt gatumark avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan. Den bearbetade strukturen redovisas nedan och är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet, även kallad delprojekt EH. I strukturen har gatumarken mellan Elverkshuset och det östra kvarteret förskjutits västerut samt att gaturummet i det aktuella snittet reducerats från 18 till 16 m. Den reducerade gatubredden förutsätter att inga byggnadsdelar får kraga ut över gatan, varken på västlig eller östlig fasad.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the responsible official.



Utsnitt ur den utvecklade strukturplanen, daterat 2015-05-12. Planområdets preliminära avgränsning markerad med röd streckad linje.

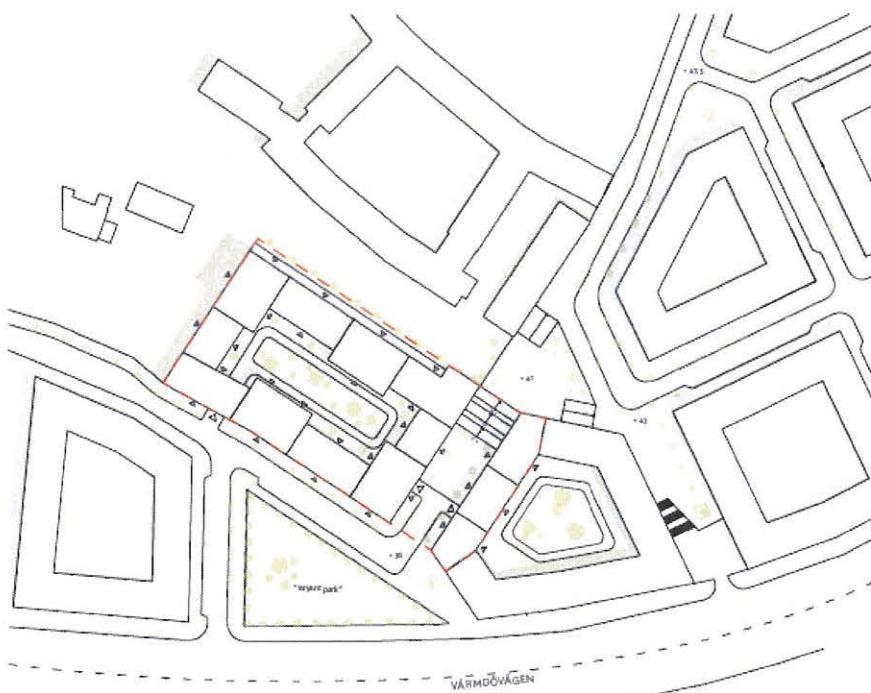
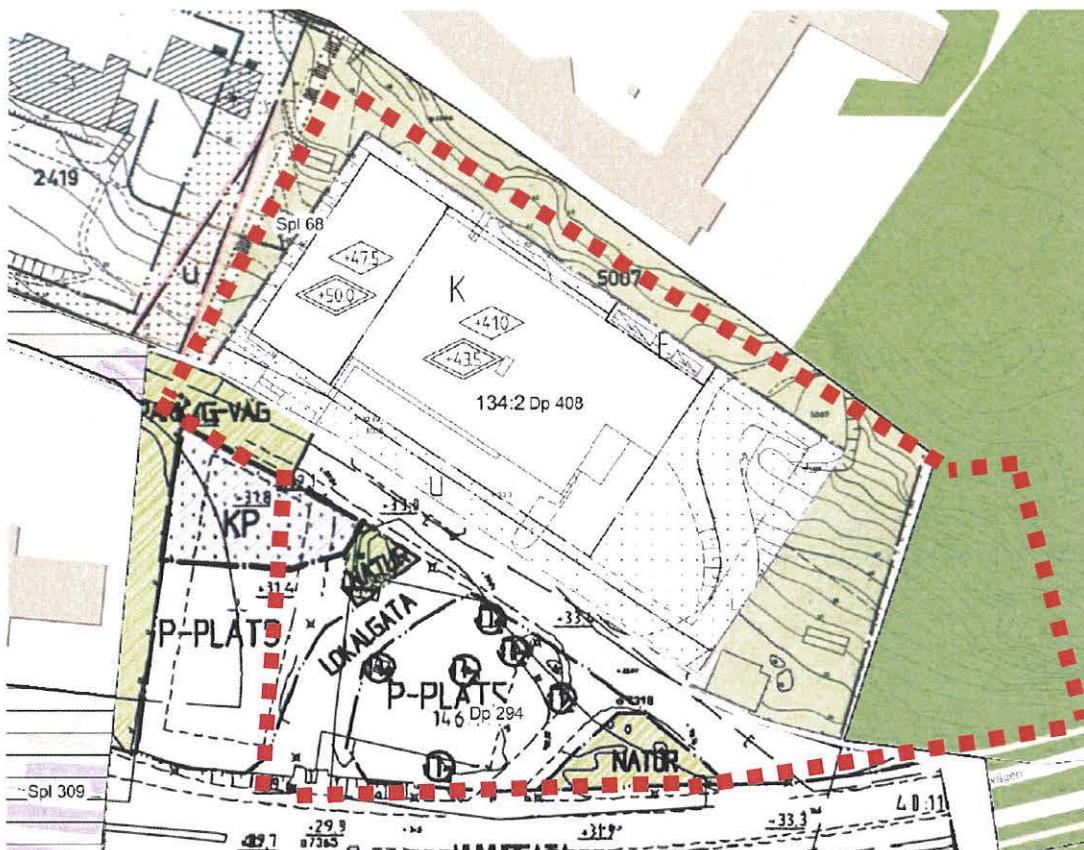


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.

M



Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner (DP 408 & DP 294) och en gällande stadsplan (SPL 68), se bild nedan. Ett mindre område med skogsmark i föreslaget planområdets östra del omfattas inte av någon gällande plan.



Utsnitt ur kommunens planmosaik som redovisar gällande planer. Preliminär planområdesgräns illustrerad med röd streckad linje.

4.3.2 Fundamenta

Nacka kommun har tagit fram skriften *Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad*. Fundamenta är grunden för kommunens syn på den växande staden och där fastställs ett antal begrepp som ska vara grundläggande för stadsbyggandet i Nacka stad. Fundamenta beskriver inte exakt hur byggnader, kvarter och platser ska gestaltas, men Fundamenta ska vägas in i allt arbete med Nacka stad både från kommunens sida och från exploater.

4.3.3 Gestaltning

I det här skedet av processen är bedömningen att särskild vikt ska läggas på följande gestaltningsprinciper (med utgångspunkt i Fundamenta samt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka):

- Nya kvarter ges öppna, aktiva bottenvåningar med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata.
- Kvarteren bidrar till att skapa en tät bebyggelsefront mot omgivande gator och torg. Fasader gestaltas med varierande fasadutformning.

Ul



- Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.
- Ny bebyggelse förses i högsta möjliga mån med vegetationstak.

5 Om projektet

5.1 Planarbete

Planarbetet kommer sannolikt att genomföras med ett så kallat standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

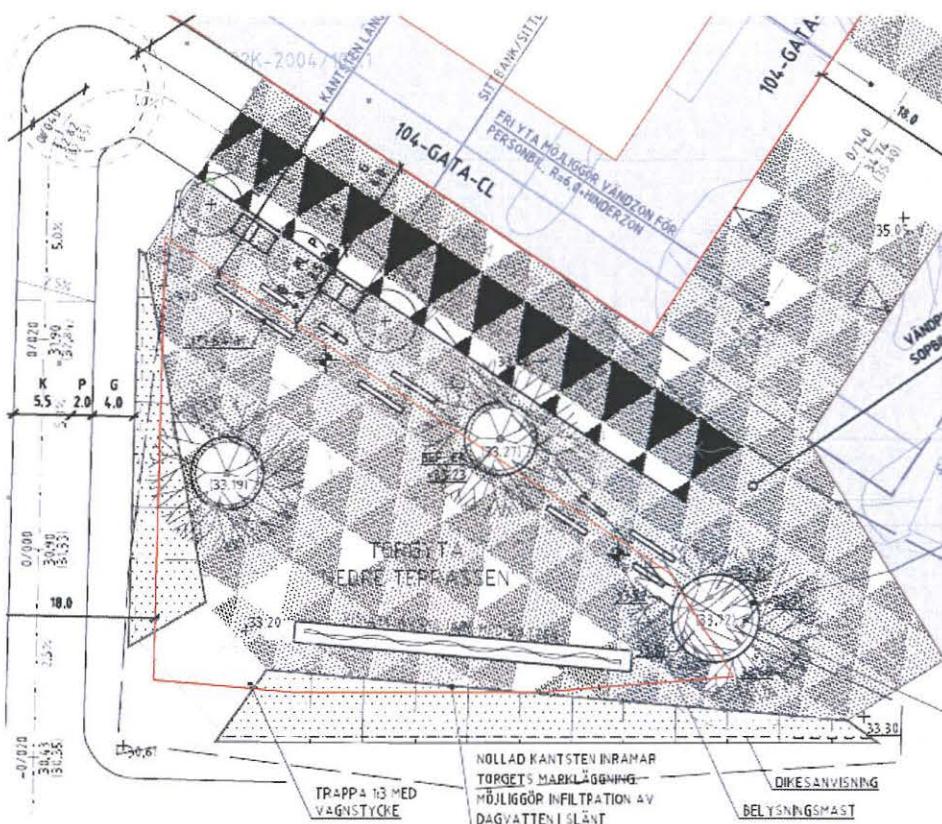
I samband med detaljplanearbetet kommer utredningar att behöva tas fram som ett komplement till det utredningsarbete/framtagande av underlag som sker internt på kommunen inom ramen för projektgruppen. I detta tidiga skede av processen bedöms dessa inkludera en trafikbullenutredning, en översiktig markundersökning på grund av däckverkstaden samt en dagvattenutredning. Hanteringen av dagvatten är en central fråga som kräver bra lösningar för att klara av de exploateringsnivåer som föreslås i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Ytterligare utredningar kan komma att behöva tas fram under processens gång.

Detaljplan kommer att tas fram parallellt med en angränsande detaljplan för de övriga markområden som ingår i stadsbyggnadsprojektet för Nya Gatan. Samordning mellan dessa planer samt vidare hänsyn till angränsande förslag till nya strukturer som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka är av stor vikt.

5.1.1 Torg

Befintlig infartsparkering kommer att omvandlas till en attraktiv torgyta för att möjliggöra ett levande stadsliv. Platsen skall upplevas liten och intim med möjligheter till uteservering från lokaler i bottenvåningarna på omgivande byggnader. Omgivande gator skall anpassas efter platsens förutsättningar, där gående och cyklande prioriteras, vilket kan säkerställas genom shared space lösning. En utgångspunkt är att befintliga träd skall bevaras och integreras i den publika miljön.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the responsible authority or project manager.



Utsnittet ovan illustrerar en grov förstudie av torgplatsen. Senare under planprocessen kommer platsen att detaljstuderas. Detaljstudien kommer i olika skeden att förankras inom styrgruppen för centrala Nacka.

5.1.2 Förstudie

En förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att tas fram för hela stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan. Förstudien skall tydligt redovisa höjdsättningen på allmän platsmark och anslutande kvarter, samt ange gatans funktion.

5.2 Utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploater. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

5.3 Rättsligt genomförande

Ett ramavtal kommer att tecknas mellan kommun och exploater för att säkra upp förutsättningar för projektets framdrift.

I ramavtal definieras exploateringsbidraget inom byggherreprojektet för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Nivå och förutsättningar för uttag av gatukostnad kommer fastställas i ram- och exploateringsavtal.

Ramavtalet sätter principer och omfang för inlösen av allmänplats och byte av kvartersmark mellan exploater och kommun.



Exploateren kommer att erlägga bidrag enligt de principer som Nacka kommunfullmäktige beslutat angående medfinansiering tunnelbana.

Fastighetsbildning initieras vid laga kraft vunnen detaljplan och exploateringsavtal. Särskild vikt kommer att läggas på utredning av fastighetsrättsligafrågor inom planområdet, eftersom ett flertal servitutsrättigheter berörs.

5.3.1 Arrende – däckverkstad

Inom planområdet finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts med anledning av att verksamheten är lokaliserade till kvarteret öster om Elverkshuset (Sicklaön 134:19). Markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017.

5.3.2 Markanvisning – östra kvarteret

Inför samråd av detaljplanen kommer del av det östra kvarteret, även benämnt **kv.** **Brytaren mindre**, att markanvisas för hyresrätt. Kvarteret har brutits upp i två delar, där den västra delen förädlas och utvecklas av ägaren till Elverkshuset, medan den östra delen anvisas till privat aktör. Ram- och markanvisningsavtal förutsätter att garage, gård och angöring skall samordnas inom kvarteret. Formen för markanvisningen kommer att vara viktad gestaltning där inkomna bidrag värderas utifrån avgäld, gestaltning och funktionskrav. Inför antagande av detaljplan kommer exploaterings- och genomförandeavtal att tecknas med berörda exploaterer enligt de förutsättningar som ram- och markanvisningsavtal anger.

6 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad

Kommunen samordnar, projekterar och handlar upp entreprenad för allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.

Utbyggnaden av den allmänna infrastrukturen inom Nya Gatan skall finansieras via exploateringsbidrag och markförsäljning. Infrastruktur för vatten och avlopp finansieras genom VA-kollektivet. Exploater skall vid anslutning till det kommunala VA-nätet erlägga vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. För hyresrätt inkluderas exploateringsbidrag och medfinansiering tunnelbana i avgälden. På sikt kommer markanvisningen generera en årlig inkomst till Nacka kommun i form av tomträttsavgäld.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mf".



Ulf Crichton
Exploateringschef

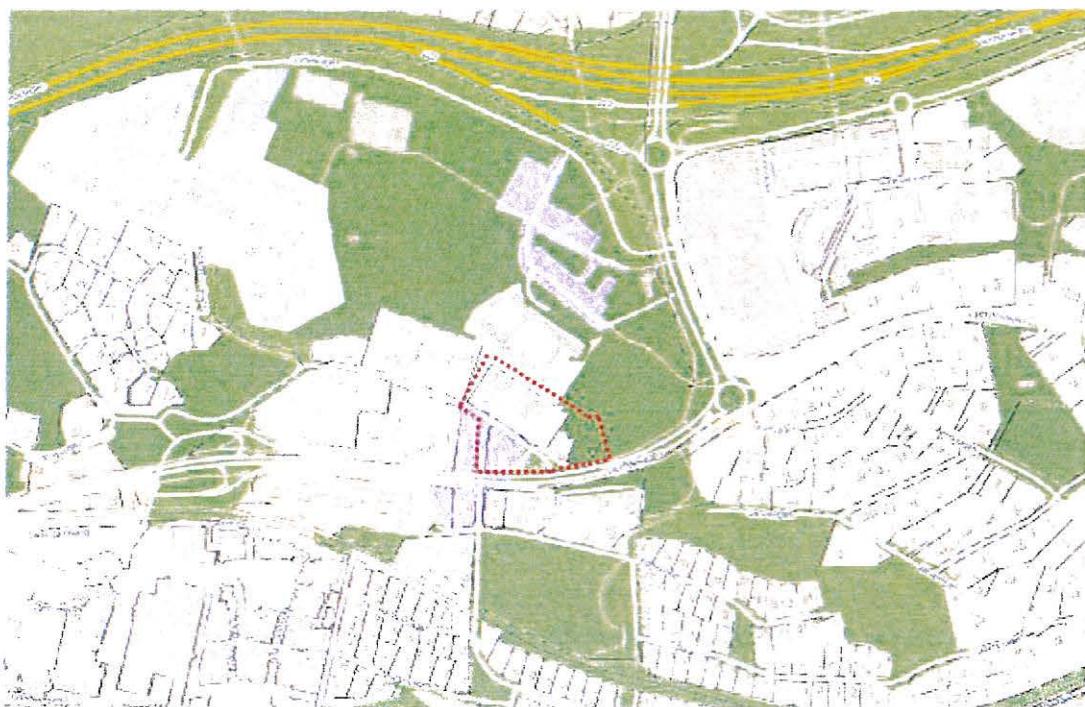
Nina Åman
Planchef

Karl Hallgren
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar
Planarkitekter

Ulf

BILAGA 1 - KARTA



OM

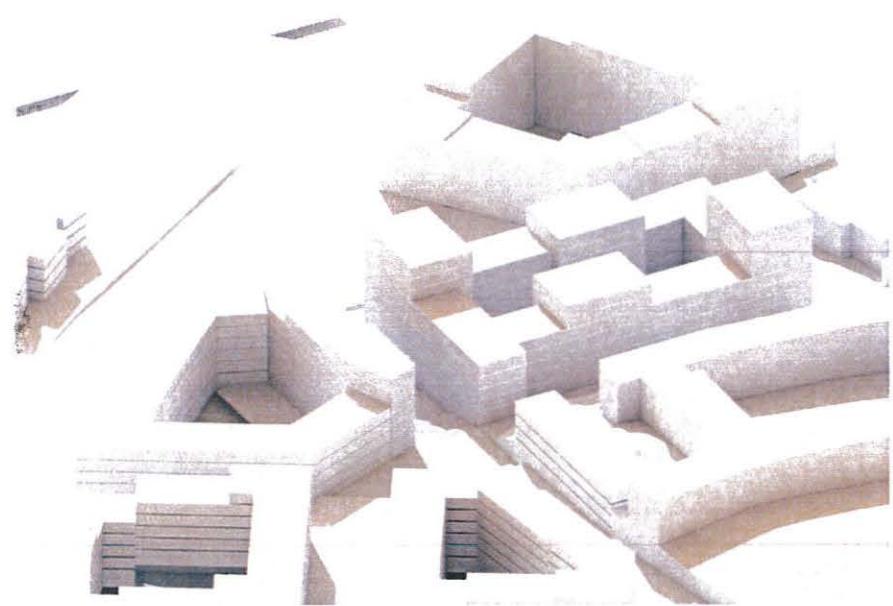
Bilaga 5.1

Area och 3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal

LJUS BTA Väst		
AREA-TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 146
BTA	PLAN 2	2 965
BTA	PLAN 3	2 965
BTA	PLAN 4	2 965
BTA	PLAN 5	2 965
BTA	PLAN 6	2 138
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	666
BTA	PLAN 10	333
		21 693 m²

LJUS BTA Öst		
AREA-TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 1	876
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
		4 692 m²

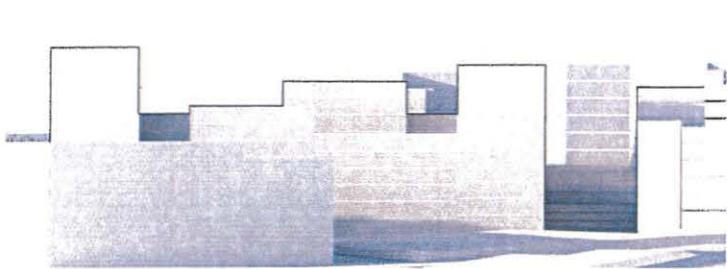
LJUS BTA Totalt **26 385 m²**



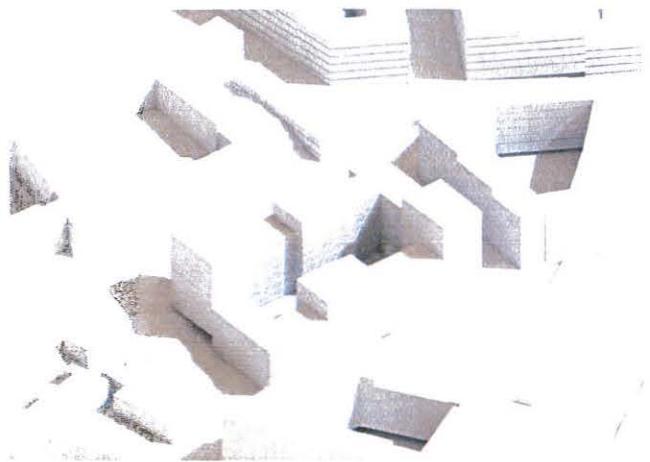
Vy från nordost 0515 kl. 14

U

Bilaga 5.1
3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal



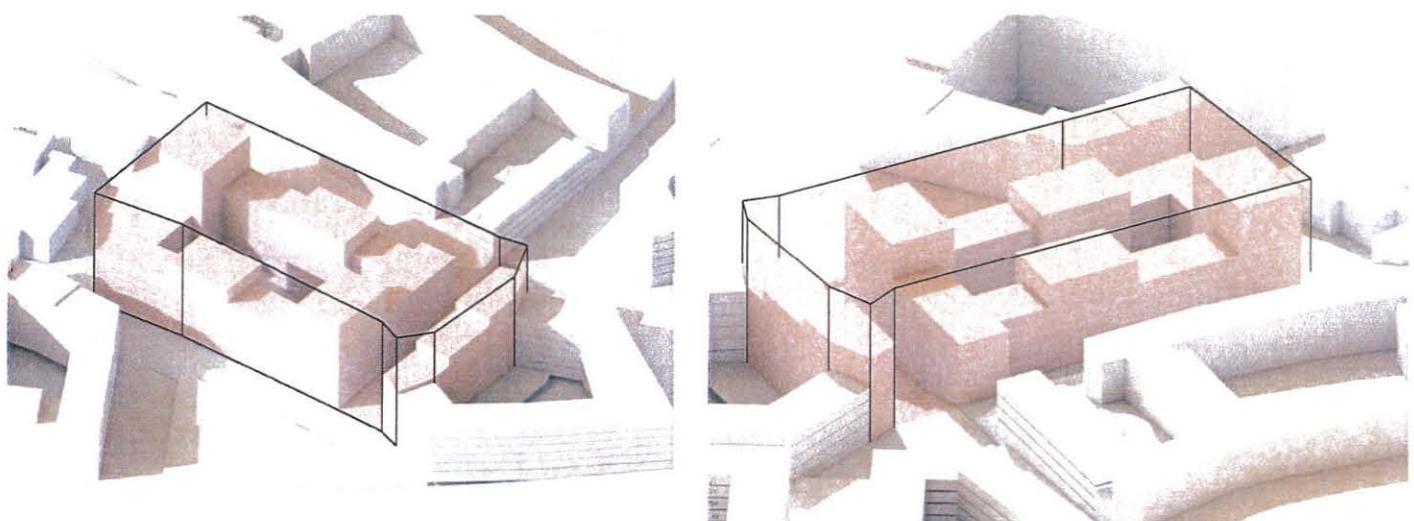
arkfasad ö522 kl. 19



Vy från sydväst ö515 kl. 11

OU

Bilaga 5.1
3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal

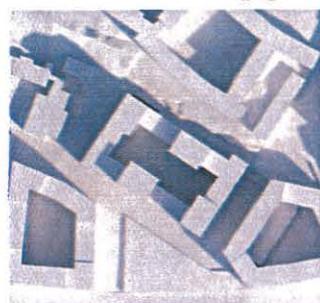


Bearbetning höjd- och planmässigt innanför den "rosa boxen" i kommande planprocess.

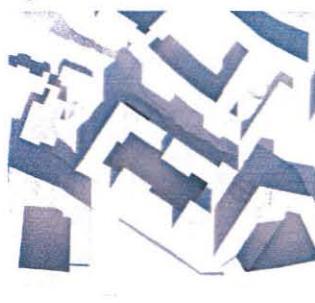
OM

Bilaga 5.1
Solstudie
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal

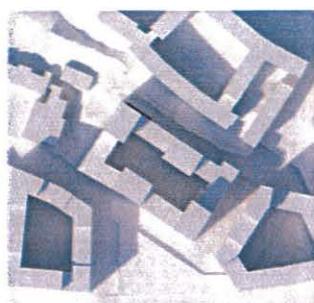
Vår- och höstdagsjämning



09.00



12.00

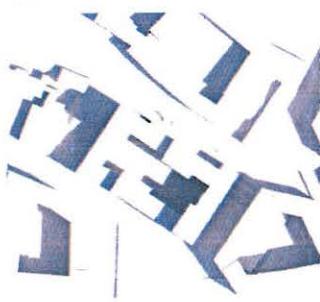


15.00

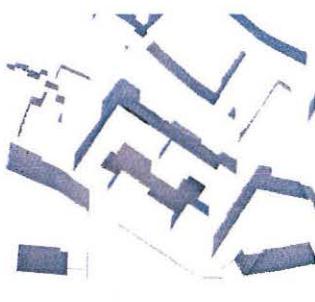


17.00

Midsommar



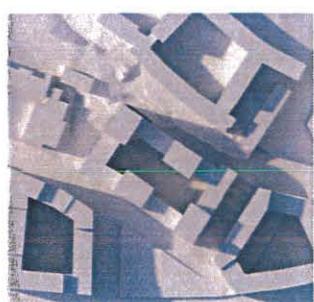
09.00



12.00

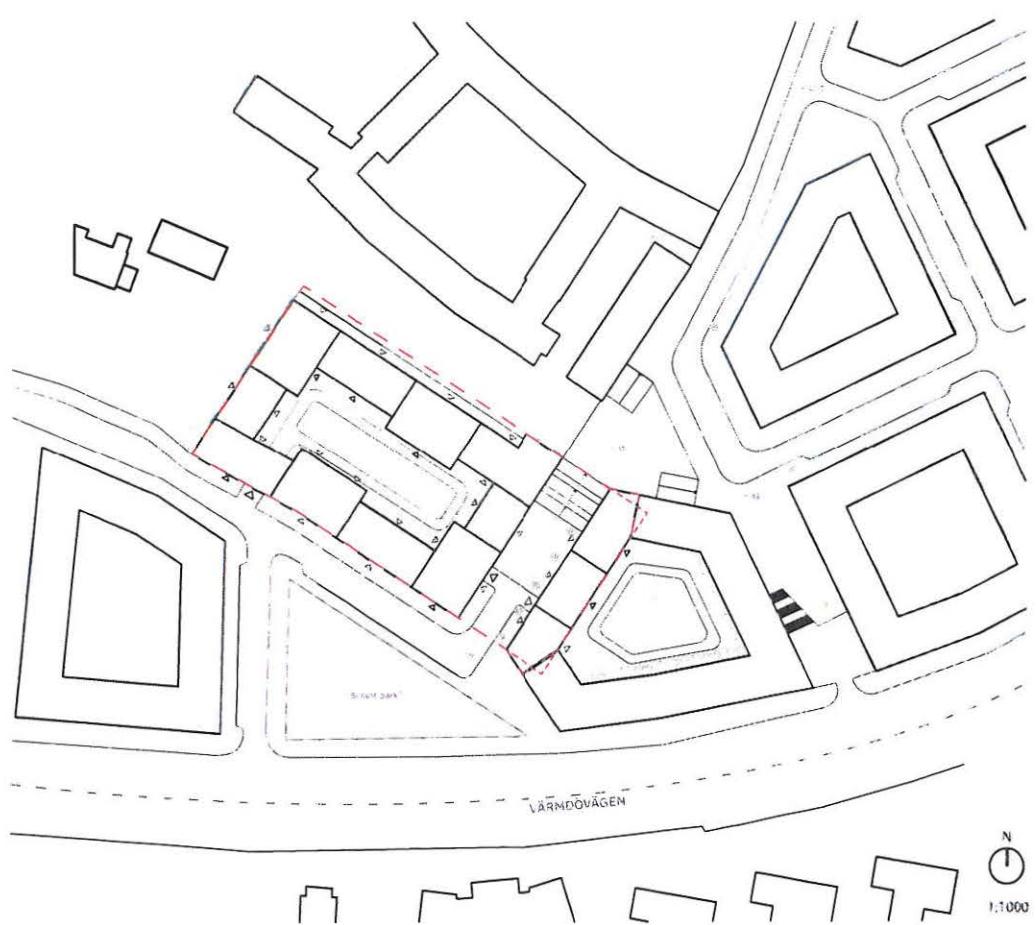


15.00

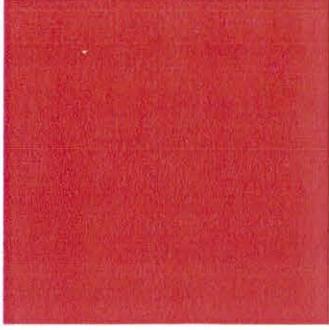
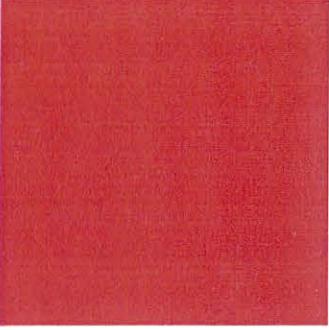


18.00

QW



OM



Värde-
utlåtande

*Fastighetsreglering för allmän plats berörande
Nacka Sicklaön 134:26*



Ordernummer 156 068
 Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

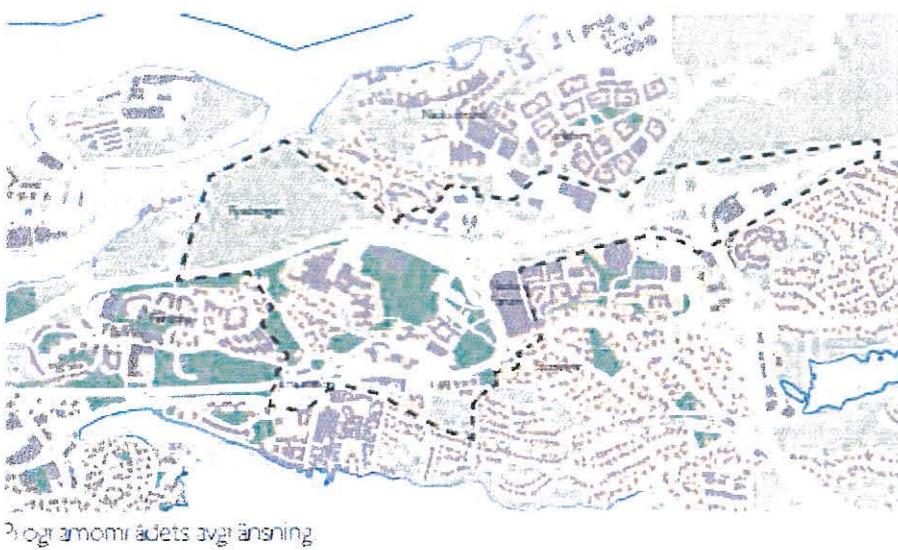
1	Uppdragsbeskrivning.....	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Värderingsobjekt.....	4
1.3	Uppdragsgivare	4
1.4	Syfte.....	4
1.5	Värdetidpunkt	4
1.6	Förutsättningar	4
1.7	Särskilda förutsättningar	4
2	Värderingsunderlag.....	5
3	Beskrivning.....	5
3.1	Området	5
3.2	Planförhållanden	5
3.3	Fastigheten Sicklaön 134:26	6
4	Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats.....	7
5	Fastighets- och hyresmarknaden	8
5.1	Generella marknadsförutsättningar	8
5.2	Objektets marknadsförutsättningar	9
6	Värdering.....	9
6.1	Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor	9
6.2	Intrångsersättning.....	10
6.3	Tomtanläggning.....	11
7	Sammanfattning.....	12

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Bakgrund

Detaljplanering skall inledas i centrala Nacka, bl.a. berörande värderingsobjektet. Programområdet är uppdelat i etapper med utbyggnad fram till år 2030. Ca 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser skall tillskapas i hela programområdet.



För värderingsobjektet föreslås bostäder. Dock föreslås en mindre del bli gatumark - allmän plats i detaljplan (gulmarkerad med gröna prickar på karta nedan).



Förslag på ny markanvändning

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1.2 Värderingsobjekt

Nacka Sicklaön 134:26.

1.3 Uppdragsgivare

Nacka kommun, genom Karl Hallgren.

1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma en rättsenlig ersättning med anledning av blivande fastighetsreglering då marken avses överföras till allmän platsmark. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:s) ersättningsregler/principer.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt för bedömningarna är i oktober 2015.

1.6 Förutsättningar

NAI Svefa ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Inom värderingsobjekten kan ha bedrivits verksamhet vilka påverkar miljön. Syftet med de besiktningar och undersökningar som utförts i samband med föreliggande värdering har ej varit att upptäcka eventuellt förekommande miljöskador på mark eller byggnader.

Värderingen gäller endast under förutsättning att ”mark eller byggnader inom berörda områden ej är i behov av sanering”. Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjekten kan fortsätta att bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande eller framtidiga miljölagstiftning.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktig information av värderingsobjekten. Besiktningen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för ersättningsbedömningen. Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar. Observera dock att det som i dessa villkor står om kontroll av rättigheter och skyldigheter genom utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) enbart gjorts i den omfattning som specifikt omnämns i värderingen. Detsamma gäller studier av hyres- och arrendeavtal samt nyttjanderättsavtal.

1.7 Särskilda förutsättningar

Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

2 Värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utvändigt utfördes 2015-09-28 av Staffan Bäckman.

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- Inhämtade uppgifter från uppdragsgivare.
- LMV rapport 1986:16, "småhustomters marginalvärden"
- LMV rapport 2012:6, "tomtanläggningsmetoden".
- Ortsprismaterial

3 Beskrivning

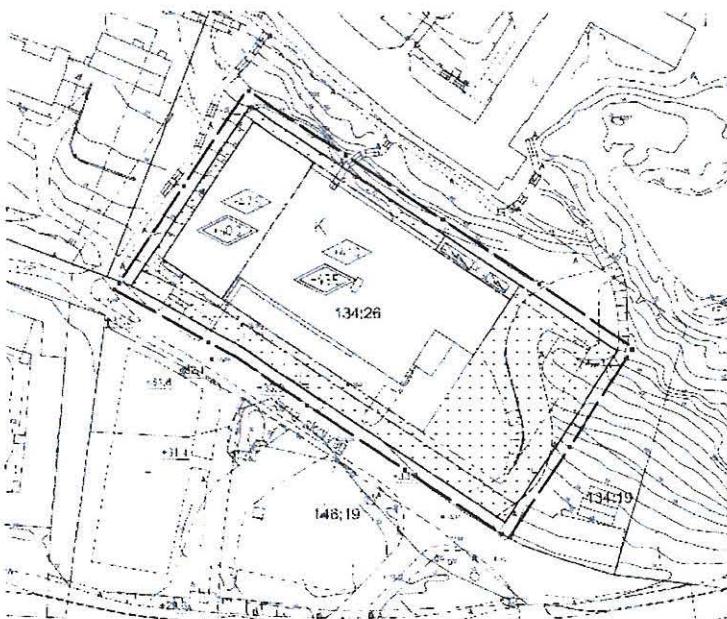
3.1 Området

Värderingsobjektet är beläget invid Nacka Centrum. Gatuadressen är Järla Skolväg 23. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skol och bostadsfastigheter. Nacka Stadshus är beläget alldeles i närheten. Service finns närmast i Nacka Centrum (Forum). Allmänna kommunikationer finns i form av bussar på nära avstånd. Större trafikleder (länsväg 222, Värmdöleden) finns på nära avstånd.

3.2 Planförhållanden

Gällande detaljplan för Sicklaön 134:26 är en detaljplan från 2007. Planen anger beteckningen "K" innehärande kontor, lager, utbildningslokaler eller garage. Ca 9 - 20 meters byggnadshöjd. Syftet med detaljplanen var att stadfästa den verkliga användningen av fastigheten då den tidigare var planlagd för allmänt ändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan från 2007

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

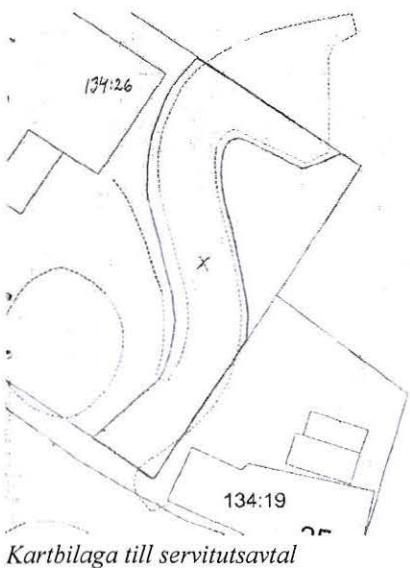
Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Byggnaden består av en högre del i fyra våningar (varav två i souterräng) samt en lägre del i två våningar (i souterräng). I byggnaden finns garage och lagerutrymmen samt kontors och undervisningslokaler.

Den uthyrningsbara ytan är 5 010 kvm. Nybyggnadsår 1970 och tillbyggnadsår år 2008. Källa: taxeringsregistret.

Lagfaren ägare är Elverkshuset AB. Byggnaden har två hyresgäster med fler än 5 anställda; Nacka kommun (utbildning) och Nacka Energi. Källa www.datscha.se.

Fastigheten belastas av servitut för väg till förmån för Nacka Sicklaön 134:1(Nacka kommun). Servitutet innebär att för ut och infart använda det område som markerats med x.



Se även fotobilaga.

4 Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsreglerings-åtgärder finns i 5:10-12 §§ FBL. Där finns en direkt hänvisning till expropriationslagen (ExL) att ExLs regler skall tillämpas vid värderingen om det är möjligt att genomföra åtgärderna med hjälp av ExLs regler. Aktuell åtgärd, d.v.s. överföring av mark är möjliga att genomföra enligt Plan och bygglagen (PBL) genom bestämmelserna i 6 kap. 13 §. Samma hänvisning till ExL finns i PBL (6 kap. 17§ PBL).

Enligt 4:1 ExL skall **intrångersättning** utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för fastighetens ägare skall även sådan skada ersättas, genom s.k. **annan ersättning**. Ersättningen skall syfta till att fastighetsägaren är i samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits. Fr.o.m. 1 augusti 2010 gäller dessutom att förutom marknadsvärde minskning ersätts ett belopp av 25 procent utöver marknadsvärdeminskningen som ett schablonpåslag.

Från denna huvudregel finns ett undantag nämligen den så kallade *influensregeln* i 4 kap. 2 §. Influensregeln avser expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena och innebär i korthet att man under vissa förutsättningar ska bortse från negativ inverkan av själva expropriationsföretaget vid ersättningens bestämmande, så kallad *företagsskada*. Företagsskada kan till exempel innehålla utsiktsstörning, psykiska immissioner etc. Sådan skada ersätts normalt inte om den är bagatellartad eller orts- eller allmänvanligt förekommande och enbart utöver en viss toleransnivå, normalt cirka 5 procent av det oskadade värdet.

Positiv värdeinverkan av expropriationsföretaget, så kallad *företagsnytta*, ska normalt inte beaktas (få tillgodoräknas fastighetsägaren) endast om nytta (värdestegringen) är att anses som orts- eller allmänvanlig samt i den mån det kan anses skäligt. Den exproprierande skall inte behöva betala för sådan värdeökning han själv åstadkommit.

Vid värdering av mark som skall ingå i *allmän platsmark* är reglerna i ExL följande. Fastighetsägaren skall minst ha ersättning för värdet enligt pågående markanvändning, d.v.s. markanvändningen enligt aktuell detaljplan. Till denna regel finns ett tillägg i 4:3a ExL: ”Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats”. *Denna värdering grundar sig därmed på 2007 års detaljplan.*

För kommersiella fastigheter, likt värderingsobjektet, är det framförallt om intrånet bedöms medföra intäktsminskningar och/eller kostnadsökningar som får bedömas. Om inte det upplåtna området kan anses bidra till fastighetens samlade driftsnetto, eller påverkar framtidiga byggrätt påverkar marköverföringen endast marginellt fastighetens marknadsvärde i normalfallet.

5 Fastighets- och hyresmarknaden

5.1 Generella marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi är fortsatt relativt stark och tillväxten stärks även i omvärlden, om än i relativt långsam takt. Osäkerheten i såväl svensk ekonomi som i omvärlden kvarstår dock och riskerna för bakslag domineras fortfarande.

Drivkraften i den svenska ekonomin är framförallt hushållens konsumtion och stora bostadsinvesteringar. Även exporten, som under en längre period varit en besvikelse, väntas få en god tillväxt de närmaste åren. Enligt Riksbankens prognos väntas BNP för 2015 och 2016 uppgå till 2,9 respektive 3,6 procent (Konjunkturinstitutets prognos pekar på något lägre nivåer).

Vid Riksbankens sammanträde i juli sänktes reporäntan till -0,35 procent och köpen av statsobligationer utökades med ytterligare 45 mdkr som en reaktion på den fortsatta ekonomiska osäkerheten i omvärlden. Detta trots att den expansiva penningpolitiken haft effekt med stigande inflation och stärkt konjunktur till följd. Räntebanan är i stort sett oförändrad, men lämnar utrymme för ytterligare sänkning vid behov. Vidare har Riksbanken signalerat att man har beredskap för ytterligare åtgärder, även mellan de ordinarie penningpolitiska mötena. Den expansiva penningpolitiken ses som en förutsättning för att nå inflationsmålet, men samtidigt poängteras riskerna med de låga räntorna som bidrar till stigande bostadspriser och en ökad skuldsättning hos de svenska hushållen.

Under 2015 och 2016 väntas sysselsättningen enligt Arbetsförmedlingens prognos öka med 50 000 respektive 61 000 personer. Trots detta väntas arbetslösheten endast minska till cirka 7,8 respektive 7,4 procent (från 8,0 procent under 2014) då även tillgången på arbetskraft ökar. De tre storstadsregionerna samt Uppsala och Östergötlands län får starkast jobbtillväxt, men antalet jobb blir fler i hela landet. De nya jobben väntas främst komma inom offentlig sektor och de delar av det privata näringslivet som har en tydlig koppling till den inhemska ekonomin. Kraven på kompetens ökar och det krävs en ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning.

Den svenska fastighetsmarknaden har trots lågkonjunktur och det osäkra omvärldsläget varit god med bibehållna, eller sjunkande, avkastnings- och prisnivåer inom de flesta segment och geografiska delmarknader.

Stark efterfrågan, goda finansieringsmöjligheter och förmånliga räntor innebär att transaktionsvolymen nu är tillbaka på nivåer motsvarande den vid senaste fastighetshögkonjunkturen. Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden kommer att ses som ett fortsatt intressant investeringsalternativ under det kommande året.

Objekt i storstads- och tillväxtregionerna – och då främst bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt – är fortsatt attraktiva investeringar. Riskaptiten har dock ökat med ett stigande intresse för kontorsfastigheter utanför A-läge, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell.

Det bedöms finnas potential, om än begränsad, för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav för attraktiva objekt inom stora delmarknader. Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (modernisering-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

5.2 Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett intressant läge för den i detaljplanen angivna användningen (Kontor m.m.). Kommunikationsnärlhet i form av vägar och kollektiva färdmedel i form av bussar, ca tio minuters färdväg från Slussen.

Bra byggbarhet, undergrunden består av morän (källa SGUs jordartskarta).

Bedömda marknadshyror för nyproducerade kontorsytör bedöms vara beläget inom intervallet 1 800 – 2 000 kr/kvm (varmhyra) för nyproducerade ytor.

6 Värdering

6.1 Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor

En ortsprisundersökning har genomförts inom Storstockholm under senare år försålda obebyggda byggrätter för kontor.

Efter genomförd gallring med avseende på ovanstående kvarstod 10 genomförda fastighetsförsäljningar, se nedanstående ortsprismaterial.

Köp nr	Kommun	Område	Fastighets beteckning	Datum för köp/markanvisning	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan [BTA alt st]	Köpesumma [kr/st alt BTA]
1	Stockholm	Norra stationsområdet av	Vasastaden 1:16, del	2008-03-19	Markanvisning om totalt 33 000 kvm BTA, 26 000 kvm BTA kontor samt 7 000 kvm BTA handel.	33 000	8 000
2	Stockholm	Norra stationsområdet av	Vasastaden 1:16, del	2009-11-01	Markanvisning om totalt ca 40 000 kvm BTA. På fastigheten skall två höga huskroppar byggas innehållande kontor samt hotell.	40 000	8 250
3	Stockholm	Hammarby Sjöstad	Mårtensdal 6 m.fl.	2011-12-21	Markanvisning för kontor om cirka 55 000 kvm BTA. Villkorat köp.	55 000	5 000
4	Nacka	Älta	Älta 10:1, del av	2012-01-01	Bedömd byggrätt om cirka 1000 kvm BTA industri, handel alternativt kontor. Köpeskilling baseras på markareal.	1 000	4 048
5	Stockholm	Norra Djurgårdssidan	Antwerpen 2, Hull 2 & Ladugårdsgården 1:9	2011-04-01	Markanvisning om 90 000 kvm kontor. Extraordinära kostnader om 10 mkr ingår i köpeskillingen.	90 000	5 611
6	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Markanvisning gällande kontor i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 8 100 kvm.	8 100	3 800
7	Stockholm	Brommaplan	Grammet 1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende handel i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 4351 kvm.	4 351	4 200
8	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende lokaler i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 501 kvm.	501	2 998
9	Stockholm	Hagastaden		2013-10-14	NCC förvärvar byggrätt i Hagastaden, kvarter 35, av Staden. I köpet ingår jus BTA för kontor samt mörk för handel.	25 500	9 490
10	Stockholm	Hagastaden	Del av Vasastaden 1:45	2013-04-10	DP medger 36 000 kvm jus BTA för kommersiellt bruk. Atrium Ijungberg har erhållit en tidig markresenation för att utreda möjligheterna till byggnation av verksamhet med inriktning mot life science.	36 000	8 500

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

- Byggrätter har sålts i Norra stationsområdet/Hagastaden för ca 8 000 – 9 000 kr/kvm bruttoarea ovan mark (BTA).
- I Hammarby sjöstad finns en notering om ca 5 000 kr/kvm BTA.
- Vid Brommaplan finns tre noteringar om ca 4 000 kr/kvm BTA.
- Vid Norra Djurgårdsstaden såldes en byggrätt för kontor med ett analysvärde om ca 5 600 kr/kvm BTA.
- En enskaka försäljning från Nacka (Älta) återfinns i materialet. Där såldes en byggrätt för kontor för ca 4 000 kr/kvm BTA. Köparen var en egenanvändare och uppförde sedan sitt huvudkontor på platsen.

Det bedöms att samtliga områden utom Älta har en högre hyresnivå (för nyproduktion kontor) jämfört med värderingsobjektet. Noteringen i Älta antyder motsatsen. Det bedöms att denna försäljning inte helt speglar marknadssituationen på grund av att köparen var en egenanvändare och uppenbarligen inte köpte fastigheten för uthyrning.

En annan värderingsmetod är att studera taxeringsvärdet. Sicklaön 134:26 ingår i värdeområde 0182290 (omfattande de centrala delarna av Sicklaön). Riktvärdet är där satt till 2 000 kr/kvm BTA inkl. VA, tomtanläggningar. Om man drar av 250 kr/kvm BTA för VA, tomtanläggningar återstår 1 750 kr/kvm BTA. Ett taxeringsvärdet skall motsvara 75 procent av ett bedömt marknadsvärde, vilket då skulle indikera ca 2 300 kr/kvm BTA som en indikation på tomtens marknadsvärde.

Om man väger värderingsområdets för- och nackdelar, med ortsprismaterialet samt taxeringsanalysen som grund, bedöms ett rimligt byggrättsvärde om ca 3 000 kr/kvm BTA eller totalt 16 800 000 kr (5 600 kvm x 3 000). Detta innebär 2 755 kr/kvm tomttyta.

6.2 Intrångsersättning

De aktuella 930 kvm är belägna i östra delen av fastigheten, se nedanstående karta där området är översiktligt inlagt med gul färg.



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

Jag väljer här att dela in området i två delområden:

Område 1



Område 1 – areal ca 700 kvm

Område 1 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas av servitut för väg, se kapitel 3.3. Fortsatt åtkomst till den övre delen av fastigheten förutsätts här kunna ske via den allmänna platsmarken¹. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms som marginell. Marginalvärdet sätts till 5 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **96 425 kr** ($0,05 \times 2\ 755 \text{ kr/kvm} \times 700 \text{ kvm}$).

Område 2



Område 2 – areal ca 230 kvm

Område 2 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas inte av servitut för väg, se kapitel 3.3. Pågående markanvändning utgörs till stora delar av en möjlighet till rundkörning i samband med ut- och inlastning till byggnaden samt in- och utfart till garage. I samband med aktuell marköverföring bedöms denna rundkörningsmöjlighet försvinna. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms vara högre jämfört med område 1 ovan. Dock inte av allvarlig art då funktionen (in- och utlastning respektive garage) fortfarande kan bedrivas. Byggrätten på fastigheten påverkas inte. Marginalvärdet sätts till 30 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **190 095 kr** ($0,3 \times 2\ 755 \text{ kr/kvm} \times 230 \text{ kvm}$).

6.3 Tomtanläggningar

Några tomtanläggningar som kan anses innehålla påverkan på marknadsvärdet på fastigheten kunde inte identifieras vid besiktningen.

¹ Om t.ex. ett utfartsförbud skulle införas i samband med planläggning torde en ersättningsfråga enligt 14:3 § Plan- och bygglagen uppkomma vid denna tidpunkt.

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

7 Sammanfattning

Marknadsvärdeminskningen har bedömts till 286 520 kr (96 425 + 190 095). På detta skall ett påslag om 25 procent göras i enlighet med ExL vilket innebär en summa av 358 150 kr vilket skäligen avrundas till **360 000 kr.**

Någon s.k. annan skada enligt ExLs terminologi har inte identifierats.

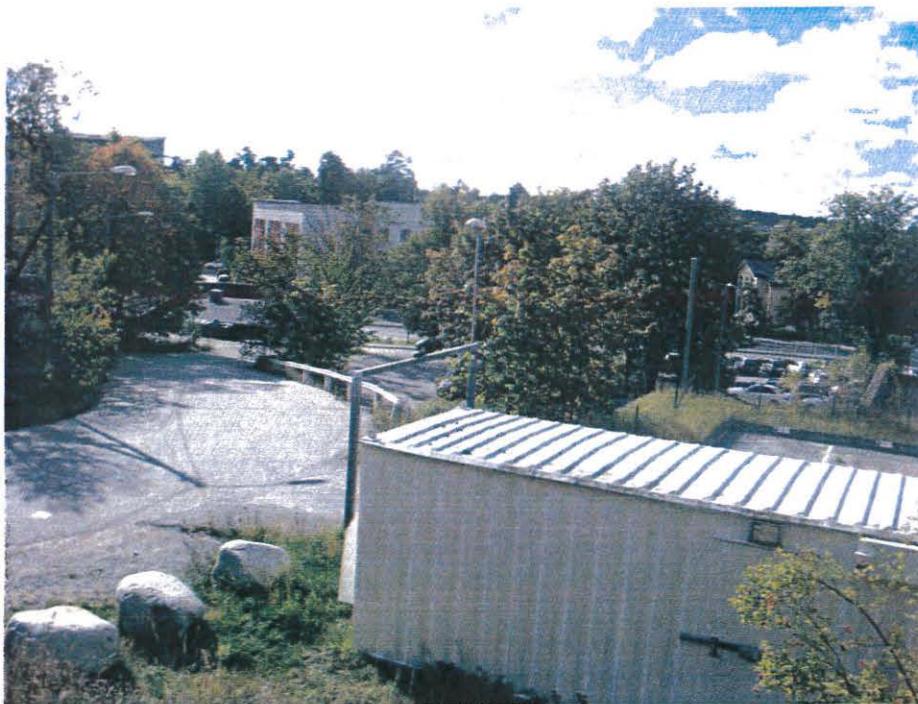
Stockholm 2015-10-07

Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

- | | |
|--------|--|
| Bilaga | Fotobilaga |
| Bilaga | FDS-utdrag |
| Bilaga | Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar |

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



2015-10-07

Fotobilaga

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



FASTIGHET				
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
NACKA SICKLAÖN 134:26 Nyckel: 010382226	2014-09-18	2006-10-02	2015-10-01	
Församling				
NACKA INGÅR I KVARTERET BRYTAREN				
ADRESS				
Adress				
Järla skolväg 23 131 40 Nacka Järla östra skolväg 23 131 40 Nacka				
LÄGE, KARTA				
Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)
1	6578647.1	679829.9		Registerkarta NACKA
AREAL				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	6098 kvm	6098 kvm	0 kvm	
LAGFART				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM Köp: 2006-10-01 Köpeskillning: 28 000 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2006-10-02	06/50588	
ANTECKNINGAR				
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.				
INSKRIVNINGAR				
Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt	
1	Avtalsservitut IN- OCH UTFART	2004-08-12	04/39130	
2	Avtalsservitut RESERVELVERK MM	2004-09-06	04/43971	
INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 15 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	15 000 000 SEK	2006-10-02	06/50983
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR				
Planer	Datum	Akt		
Detaljplan: DP 408 Populärnamn: ELVERKSHUSET	2007-03-05 Genomf. start: 2007-04-12 Genomf. slut: 2012-04-11 Laga kraft: 2007-04-11 Registrerad: 2007-05-04	0182K-2007/58		
RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.				
Ändamål	Rättighetsförhållande	Rättighetstyp berörkrets	Rättighetsbeteckning	
VA IN-OCH UTFART RESERVELVERK MM	Last Last Last	Ledningsrätt Avtalsservitut Avtalsservitut	0182K-2004/105.1 0182IM-04/39130.1 0182IM-04/43971.1	
TAXERINGSINFORMATION				
Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår		
HYRESHUSENDET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 134628-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2014	2013		
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark		
31 000 000 SEK	21 600 000 SEK	9 400 000 SEK		
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form	
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren/Tomträtsinneh.	Övriga aktiebolag	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300703864 (Id-vemark 300704089)				

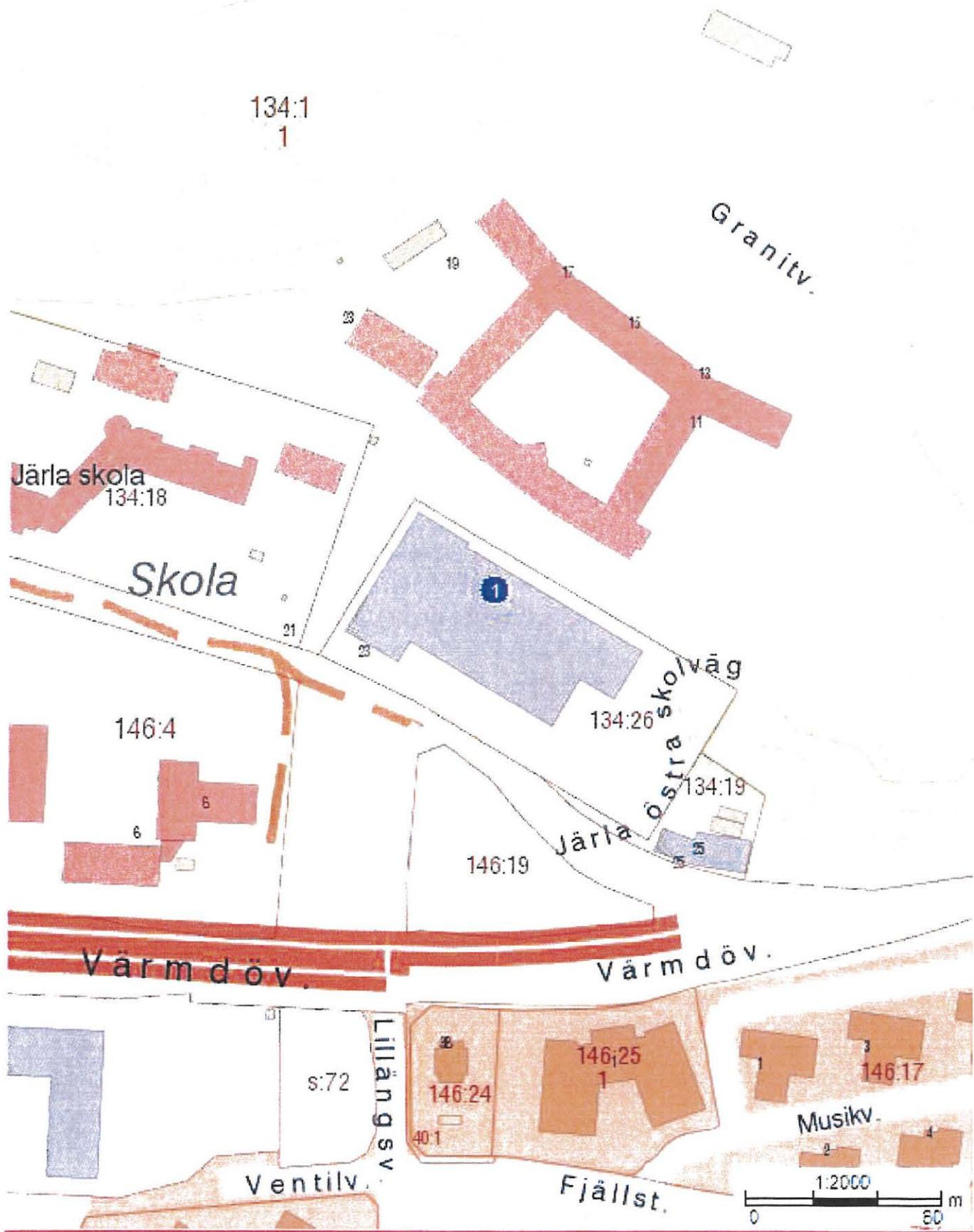
Taxvärde 21 600 000 SEK	Värde före ev. justering Nybyggnadsår 1970	Justeringsorsak Okänd Tillbyggnadsår 2008	
Värdeår 1970	Lokalyta Under byggnad	Hyra	Årtal hyresnivå
Värderingenhet hyreshusmark för lokaler 300704089			
Taxvärde 9 400 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Yta byggrätt 5600 kvm	Klassificering Uppgift saknas	Riktvärde byggrätt 1 700 SEK/kvm	
ATGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum Sammanläggning 1972-10-09	Akt 0182K-8357	
Ledningsåtgärd	2004-10-16	0182K-2004/105	
URSPRUNG			
NACKA SICKLAÖN 40:7 NACKA SICKLAÖN 134:23 NACKA SICKLAÖN 134:24 NACKA SICKLAÖN 134:25			
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning A-NACKA SICKLAÖN 134:26	Omregistreringsdatum 1983-06-15	Akt 0182K-RF2709	



KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tområtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Sävitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänsynsfullt till värderingsobjekten.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industri tillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information däröm lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjekten inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra grivationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekten inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderätshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjekten är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Berorende på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdeutlåtandet med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 183

Dnr KFKS 2015/173-040

Investeringsbeslut- och sammanställning tertial I 2016 kommunen totalt

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 171,4 miljoner kronor och notera kommunens totala investeringssammanställning enligt stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Ärende

Investeringsramen prognostiseras till 961 miljoner kronor för 2016. Bedömningen är att maximalt 800 miljoner kronor kommer att gå åt under 2016. Det ackumulerade utfallet till och med tertial 1 uppgår till 130 miljoner kronor. Totalt för perioden föreslås beslut om tillkommande medel, exklusive exploateringsverksamheten med 124,1 miljoner kronor. Av dessa avser 54,4 miljoner kronor medel för tre nya projekt och 69,7 miljoner kronor avser tillägg för fyra tidigare beslutade projekt. För exploateringsverksamheten föreslås en utökad budgetram med 47,3 miljoner kronor.

Om investeringsbeslut fattas enligt förslag, kommer de pågående investeringarna omsluta 3,4 miljarder kronor för åren 2016- 2019, varav 1,7 miljarder kronor för exploateringsområdet. Förfärlagen omfattar i korthet i övrig följande.

- 53,8 miljoner kronor för markförvärv / inlösen av mark och tilläggisolering av Björknäs ishall.
- Bostäder inom socialnämndens, äldrenämndens och arbets- och företagsnämndens ansvarsområden (beviljat 87,5 mnkr), tillkommande 66,5 miljoner kronor.
- Natur- och trafiknämnden föreslår utökad investeringsram för två tidigare beslutad projekt; Långsjöns dagvattenreningsanläggning, 2,2 miljoner kronor och utepaket lekplatser, 1,0 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 81

Controllerenhets tjänsteskrivelse den 18 maj 2016

Bilagor till investeringsbesluten finns publicerade på www.nacka.se

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 81

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram, för inköp av ett nytt mästinstrument under tertial 2 år 2016, om 630.000 kronor.

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 82

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 171,4 miljoner kronor och notera kommunens totala investeringssammanställning enligt stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

Maria Raner (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Den moderata kortsiktigheten är talande i denna punkt. Moderaterna ägnar sig åt massförsäljning av kommunal mark, vilket kan liknas vid ett förskott på hyran av marken; en kortsiktig och ohållbar dopning av kommunekonomin. För att senare istället köpa tillbaka marken. Att sälja en del mark för att öka byggandet är i sig inte konstigt, men den omfattning som sker i Nacka är beklämmande. Vi ser också att markinköpet motsvarar ca hälften av satsningen för sociala bostäder.

Ärendet vittnar om exceptionellt dålig framförhållning. Vi har varit medveten om situationen med både Björknäs ishall och behovet av bostäder för sociala ändamål. Det har också funnits i vår S-budgeten med mer satsningar redan förra året."

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

Det finns många exempel på investeringar som är direkt ekonomiskt lönsamma men som ändå inte genomförs på grund av ett ekonomiskt feltänk från kommunen. T.ex. borde isoleringen av Björknäs ishall ha gjorts redan långt tidigare, både av ekonomiska, miljömässiga och tillgänglighetsskäl. Ett annat typexempel är den saktfärdiga renoveringen av gamla belysningsanläggningar. Kommunen planerar att byta ut 600 armaturer från 1970-talet när man egentligen borde byta ut 4300. Gammal belysning kostar enormt mycket mer i både drift och underhåll än dagens mer moderna belysningsalternativ.

Istället för att genomföra alla investeringar som är ekonomiskt lönsamma väljer man att bara ut så många den dumsnålt tilltagna investeringsramen räcker till. Miljöpartiet har vid upprepade tillfällen föreslagit en förändring av kommunens investeringsmodell och separera investeringar som är ekonomiskt lönsamma sett ur ett livscykelperspektiv (LCC) från "olönsamma" investeringar. Lönsamma investeringar bör alltid genomföras

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

skyndsamt. Investeringarna skulle med fördel kunna finansieras via de gröna obligationer vi föreslagit i en motion.

Att inte genomföra ekonomiskt lönsamma investeringar är missshushållning med skatemedel, vilket skulle kunna rendera i en anmärkning från kommunens revisorer. För att nå upp till miljö-, och klimatmålen krävs också mer av ett livscykelperspektiv när vi ser till planering, projektering, byggande och användning av vår infrastruktur. Miljöpartiet anser det nu är hög tid att börja använda både livscykelkostnader (LCC) och livscykelanalyser (LCA) när vi räknar på investeringar.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut- och sammanställning tertial I 2016 kommunen totalt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 171,4 miljoner kronor och notera kommunens totala investeringssammanställning enligt stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Investeringsramen prognostiseras till 961 miljoner kronor för 2016. Bedömningen är att maximalt 800 miljoner kronor kommer att gå åt under 2016. Det ackumulerade utfallet till och med tertial 1 uppgår till 130 miljoner kronor. Totalt för perioden föreslås beslut om tillkommande medel, exklusive exploateringsverksamheten med 124,1 miljoner kronor. Av dessa avser 54,4 miljoner kronor medel för tre nya projekt och 69,7 miljoner kronor avser tillägg för fyra tidigare beslutade projekt. För exploateringsverksamheten föreslås en utökad budgetram med 47,3 miljoner kronor.

Om investeringsbeslut fattas enligt förslag, kommer de pågående investeringarna omsluta 3,4 miljarder kronor för åren 2016- 2019, varav 1,7 miljarder kronor för exploateringsområdet. Förfälgan omfattar i korthet i övrig följande.

- 53,8 miljoner kronor för markförvärv/ inlösen av mark och tilläggsisolering av Björknäs ishall.
- Bostäder inom socialnämndens, äldrenämndens och arbets- och företagsnämndens ansvarsområden (beviljat 87,5 mnkr), tillkommande 66,5 miljoner kronor.
- Natur- och trafiknämnden föreslår utökad investeringsram för två tidigare beslutad projekt; Långsjöns dagvattenreningsanläggning, 2,2 miljoner kronor och utepaket lekplatser, 1,0 miljoner kronor.



Ärendet

Tabell 1. Nya projektmedel T1 2016 (tusentals kronor)

Nämnd/ Projekt	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny projektram	Prognos		Prognos		Prognos 2020 o senare	Prognos årlig kapitaljäns tkostnad	Prognos årlig driftkostna	Planerad ianspråktag ande år o mån
				2016	2017	2018	2019				
Enheter för fastighetsutveckling och lokalenheten (KS)											
Kommunens behov av markförvärvt samt inlösen av mark	0	-45 000	-45 000	-37 000	-8 000	0	0	0	-1 260	0	jan-17
Björknäs ishall tilläggsisolering	0	-8 800	-8 800	-8 800	0	0	0	0	-439	0	jan-17
Social-och ärlidrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder	-85 000	-65 000	-150 000	-115 343	-12 651	-5 606	0	0	-3 316	0	dec-18
Förstudie avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter	-2 500	-1 500	-4 000	-3 098	-902	0	0	0	0	0	apr-17
Lantmäterienheten (KS)											
Nytt mätinstrument	0	-630	-630	-630	0	0	0	0	0	0	dec-16
Natur och -trafiknämnden/ gata trafik- park											
Utepaket lekplatser	-25 000	-1 000	-26 000	-6 000	-10 000	-10 000	0	0	-728	0	jan-19
VA-verket											
Långsjöns dagvattenreningsanläggning	-2 000	-2 200	-4 200	-4 200	0	0	0	0	-328	-50	dec-16
Summa nämnder exkl exploatering	-124 130	-238 630	-175 071	-31 553	-15 606	0	0	0	-6071	-50	
Exploateringsenheten (KS)											
Upphöjning av Saltsjöbanan	0	-10 400	-10 400	0	-10 400	0	0	0	0	0	dec-22
Tvärbanan	-64 800	-19 300	-84 100	-20 000	-64 100	0	0	0	0	0	dec-17
Vikingshillsvägen	-45 500	-45 300	-90 800	-7 000	-45 000	-30 000	-8 800	0	0	0	dec-19
Program för Planiaområdet	-1 500	-2 500	-4 000	-4 000	0	0	0	0	0	0	dec-16
Mjölkudden/Gustavsviksgård	0	8 400	8 400	-3 000	-9 000	-9 000	-1 000	30 400	0	0	dec-22
Tollare I:16 m fl	3 600	2 200	5 800	-2 000	-5 000	1 000	4 000	7 800	0	0	dec-22
Tollareängen	21 300	4 800	26 100	0	0	26 100	0	0	0	0	dec-18
Södra Hedvikslund, Älta	-11 400	8 800	-2 600	-8 000	-5 000	16 000	-5 600	0	0	0	dec-19
Fågelstigen	-6 100	6 000	-100	-1 000	-1 000	-2 000	3 000	900	0	0	dec-20
Summa exploatering	-218 900	-47 300	-151 700	-45 000	-139 500	2 100	-8 400	39 100	0	0	
Totalt		-171 430	-390 330	-220 071	-171 053	-13 506	-8 400	39 100	-6 071	-50	

Nedan redovisas det samlade förslaget på investeringar inom respektive område, per nämnd/verksamhet. Slutligen redovisas den totala investeringssammanställningen.

Tillkommande medel för kommunstyrelsen/ enheten för fastighetsutveckling: 120,3 miljoner kronor

Kommunens behov av markförvärvt samt inlösen av mark för att genomföra detaljplaner under 2016: 45 miljoner kronor

Med begärda medel skapas ett handlingsutrymme för strategiska markförvärvt i syfte att underlätta utvecklingen i kommunen. Det finns behov av att ha beredskap för inlösen av mark för att genomföra detaljplaner samt mindre markförvärvt. Förvärvt av fastigheter innebär en investering som över tid kan inbringa intäkter till följd av exempelvis exploatering. Investeringsmedel, för inlösen av mark vid genomförande av detaljplaner, skapar ett handlingsutrymme hos markgruppen att kunna förhandla och skapa frivilliga överenskommelser med extern fastighetsägare. Därmed minskar risken för en process i tingsrätten.

Tilläggsisolering Björknäs ishall: 8,8 miljoner kronor

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och därefter med plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare



än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall med utökad kapacitet för föreningsslivet. Därutöver kommer värme och kyla att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparningar samt lägre driftskostnader. Investeringen återfinns under kommunstyrelsen men innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 475,2 tusen kronor per år i 25 år. Totalt räknas energibesparingen motsvara cirka 300 tusen kronor per år. I och med en isolering av hallen blir det ett drägligare klimat för barn och ungdom att utöva sina aktiviteter och besparar dem onödiga resor under för- och eftersäsong. Fler träningstillfällen kommer även kunna beredas barn och unga.

Tillkommande medel för kommunstyrelsen: lantmäterienheten, 0,63 miljoner kronor

Nytt mätinstrument 0,63 miljoner kronor

För att kunna tillgodose ett ökat behov av grundkortor har lantmäterienheten utökats med fler medarbetare under det senaste året. Det är nu nödvändigt att leasa ytterligare en mätbil vilken behöver kompletteras med mätinstrument. Ärenden inom stadsutvecklingsprocessen har under det senaste året ökat avsevärt. För lantmäterienhetens innehåll det att antalet leveranser av grundkortor ökar markant. I varje detaljplan krävs en grundkarta där gränspunkter kontrolleras och mäts in i fält och där även andra markdetaljer såsom hus och vägar ska finns med. Eftersom stadsutvecklingsprocessen har en tydlig tidsplanering är det numera även möjligt och önskvärt att mätningsingenjörerna arbetar proaktivt och gör nödvändiga gränspunktsmätningar på en grundkarta redan innan beställning inkommit till enheten. För att kunna arbeta tillräckligt effektivt är det nödvändigt att köpa in ytterligare ett mätinstrument på enheten. Idag leasas tre bilar till enheten, i varje bil finns en uppsättning med mätinstrument och special-mättillbehör. För att arbetet ska kunna utföras krävs att ytterligare en bil leasas, vilken behöver utrustas med mätinstrument och special-mättillbehör. En effektiv mätning möjliggör att lantmäterienheten kan leverera grundkortor i tid till stadsbyggnadsprojekten så att inte de blir försenade. Detta för att kunna uppfylla kommunens mål om *Stark och balanserad tillväxt*.

Tillkommande medel för natur- och trafiknämnden: 3,2 miljoner kronor

Dagvattenreningsanläggningar: 2,2 miljoner kronor

Långsjöns dagvattenanläggning anlades år 1994 för att rena dagvatten från ett ca 60 ha stort område mestadels bebyggelse, vägar och hårdgjorda ytor. Inga större underhållsinsatser av anläggningen har behövts de senaste 15 åren. Sedimentet på botten, d.v.s. grövre partiklar som sand och grus bundet med föroreningar, näringssämnen och oljor, behöver nu rensas bort för att reningen ska fungera optimalt. Flytväggarna i dammen är också trasiga och behöver lagas. För att optimera dammens reningskapacitet behöver anläggningens funktion



uppdateras genom att bygga fler ”zoner” vilket ökar vattnets uppehållstid och därmed ökar reningen.

De senaste två åren har Långsjön varit drabbad av höga fosforhalter. Källan till detta är nu funnen. För att reparera skadan i sjön kommer, i sommar, Långsjön att fallas med aluminium. Eftersom dagvattendammen har tagit emot stora mängder fosfor behöver underhållsåtgärder göras i samband med att åtgärderna i sjön genomförs. Detta för att undvika att näringssämnen kommer ut i Långsjön efter att fällningen i sjön har gjorts. Under vintern har upphandling av ramavtal utförts för underhåll av dagvattenanläggningar i kommunen. Anläggningen i Långsjön är högprioriterad och anbud för sedimentrensning och renovering har infördrats. Utifrån anbuden framgår att åtgärderna inte rymmer inom beslutad ram varför ytterligare 2,2 miljoner kronor erfordras till sammantaget 4,2 miljoner kronor.

Utepaket lekplatser 2016-2018: 1 miljon kronor

Investeringen avser upprustning av kommunens gångväg med kringliggande mark mellan Gillevägen och badplatsen vid Sickla Strand. Målet är att tydliggöra entrén till badet och parken genom att låta allmänheten rösta på tre framtagna förslag som en del i projektet ”Konsten att skapa stad”. Ett program ska under 2016 tas fram för ombyggnation av hela Sickla Strandpark. Lekplatsen och parkstråket (från Gillevägen) planeras att rustas upp i början av 2017. Upprustningen ska göras i enlighet med pågående investeringsprojekt ”Utepaket lekplatser 2016-2018” För upprustning av parkstråket från Gillevägen till badet vid Sickla Strand finns inga medel avsatta. Därför föreslås en utökad investeringsram för projektet ”Utepaket lekplatser 2016-2018” om 1 miljon kronor. Den totala investeringsramen för projektet blir då 26 miljoner kronor under 2016-2018.



Ökning projektporrföljen kommunstyrelsen/exploateringsverksamheten: 77,5 miljoner kronor

Upphöjning av Saltsjöbanan: 10,4 miljoner kronor

Planering av en upphöjning av Saltsjöbanan pågår. Avsikten är att höja upp banan så att en trafikmässig koppling kan åstadkommas mellan Värmdövägen och Planiavägen i Sickla. Begärda medel för upphöjningen av Saltsjöbanan uppgår till 10 miljoner kronor och är en initial budget som endast omfattar utgifter för detaljplanearbete och projektering av systemhandlingar. När projekteringen är klar kommer den att möjliggöra en bra kalkyl för projektets genomförande. Då kommer också en budget för själva genomförandet att begäras. Parallelt pågår förhandlingar med Trafikförvaltningen om ett genomförandeavtal.

Tvärbanan: 19,3 miljoner kronor

Utbyggnaden av tvärbanan fortsätter och beräknas vara klar hösten 2017. Den tidigare budgeten var för låg avseende hantering av miljöfarliga massor och markförvärv, för dessa poster fanns sedan tidigare 10 miljoner kronor budgeterade. Enligt avtalet med Trafikförvaltningen ska kommunen och förvaltningen dela på ansvaret för hantering av miljöfarliga massor. Utgifterna för detta ligger för kommunens del idag på 12 miljoner kronor. Även utgifter för markåtkomst beräknas bli högre än tidigare planerat. Detta handlar bland annat om marklösen, etableringsplatser och flytt av parkeringsytor. Projektets utgifter bedöms öka med 19 miljoner kronor och den totala utgiften blir därmed 84 miljoner kronor.

Vikingshillsvägen: 45,3 miljoner kronor

Efter slutförd projektering har en kalkyl tagits fram inför ut- och ombyggnaden av Vikingshillsvägen. Projekteringen visar att de grundförstärkningsåtgärder som krävs är betydligt mer omfattande än vad som var känt när budget begärdes förra gången. Detta projekt har hanterats enligt en äldre arbetsmodell där projektering och därmed bra kalkyler tagits fram i ett sent skede. I andra liknande projekt idag görs projekteringen innan detaljplanen antas vilket gör att kalkyler och budget blir mer tillförlitliga i ett tidigare skede. Vikingshillsvägen går över ett område med svåra dagvattenproblem och mycket lera, vilket kräver omfattande förstärkningsåtgärder för att vägen ska hållas på plats och inte röra på sig. Detta är även viktigt med tanke på att VA-ledningarna försörjer stora delar av norra Boo med vatten och avlopp. Utbyggnaden av vägen är också viktig för att möjliggöra utbyggnaden av flera andra projekt i norra Boo.

I projektet ingår den miljödom, som Nacka kommun har att verkställa, på dagvattenhanteringen i norra Boo. Miljödomen stipulerar högsta vattennivå i vattendrag och hur vatten ska avledas ner till Saltsjön. Åtgärderna enligt miljödomen kommer att ske inom ramen för Vikingshillsvägens entreprenad. Utgifterna i projektet beräknas öka med 45 miljoner kronor till sammanlagt 91 miljoner kronor.



Program för Planiaområdet: 2,5 miljoner kronor

Kompletterande utredningar och omfattande revideringar utav programmet, med en förlängd tidplan till följd och därmed ökade utgifter i form av projektledning och övriga resurser, medför ett behov av utökad budget. Totalt bedöms projektet fördyras med 3 miljoner kronor. Nettobudgeten ändras från 1 miljoner kronor till 4 miljoner kronor.

Minskning av projektportföljen kommunstyrelsen/exploateringsverksamheten: 30,2 miljoner kronor

Mjölkudden/Gustavsviks gård 8,4 miljoner kronor

Mjölkudden/Gustavsviks gård är ett förnyelseområde med föreslaget kommunalt huvudmannaskap i sydöstra Boo utmed strandlinjen. Gatukostnaderna kommer i sin helhet att kunna debiteras fastighetsägarna. Noteras bör att gatukostnaderna blir höga och att möjligheten till avstykningar i detta strandnära läge är begränsad. VA-utbyggnaden ser ut att lämna ett överskott i detta område. De totala utgifterna för Mjölkudden beräknas uppgå till 134 miljoner kronor och de totala inkomsterna till 142 miljoner kronor. Projektet förvänts därmed att ge ett överskott om 8 miljoner kronor.

Tollare fastigheten I:16 - 2,2 miljoner kronor

VA-taxan är uppdaterad för kommande etapper vilket påverkar det redan positiva nettot i projektet ytterligare med 2,2 miljoner kronor. Beviljade medel förändras därmed från 4 miljoner kronor till 6 miljoner kronor.

Tollareängen: 4,8 miljoner kronor

Kommunens utgifter minskar i projektet med 3,8 miljoner kronor i enlighet med exploateringsavtalet varvid byggherren tar på sig ansvaret och kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Intäkterna från förväntad markförsäljningen ökar med 1,1 miljoner kronor jämfört med tidigare budget. Total positiv budgetförändring är 5 miljoner kronor. Positiv nettobudget inklusive markförsäljning ändras från 21 miljoner kronor till 26 miljoner kronor.

Södra Hedvikslund: 8,8 miljoner kronor

Projektets budget bedöms förbättras med 9 miljoner kronor från negativa 11 miljoner kronor till en nettoutgift på 2 miljoner kronor. Förändringen är i sin helhet förknippad med att 9 miljoner kronor historiskt tillförts projektet från projektet Trafikplats Skrubba, vilket är en redovisningsmässig justering som inte påverkar årets resultat.



Fågelstigen: 6,0 miljoner kronor

I detaljplanen föreslås flera avstyckningar än tidigare planerat vilket förbättrar ekonomin. VA-intäkterna ökar samtidigt som kostnaderna för VA-utbyggnaden beräknas bli lägre än tidigare kalkylerat. Även intäkterna för gatukostnaderna beräknas bli högre än tidigare budgeterat. En förväntan om ökade inkomster samt minskade utgifter ger att projektets netto förbättras med 6 miljoner kronor. Den negativa nettobudgeten ändras från 6 miljoner kronor till ett nollresultat.

Ny totalprognos 2016-2019

Kommunens totala prognos för investeringsprojekt för åren 2016-2019, enligt förslag i detta ärende, uppgår till 3,4 miljarder kronor, varav nettoinvesteringar nämnder och enheter exklusive exploatering 1,7 miljarder och exploateringsenheten 1,7 miljarder. Totalt är 858 miljoner kronor mer jämfört med tertialrapport 3 2015. Tillkommande medel inklusive exploateringsverksamheten föreslås med 171,4 miljoner kronor och år 2019 inkluderar nu perioden (621 miljoner kronor).

**Tabell 2. Prognos 2016-2019 nettoinvesteringar inklusive exploatering T1 2016
(miljoner kronor)**

Investeringar	2016	2017	2018	2019	Totalt 2016-2019
Nettoinvesteringar nämnder och enheter exkl exploateringsenheten	-693	-666	-350	-26	-1 735
Inkomster exploateringsenheten	80	145	498	510	1 233
Utgifter exploateringsenheten	-348	-558	-879	-1 105	-2 890
Nettoinvesteringar exploateringsenheten	-268	-413	-381	-595	-1 657
Totalt nettoinvesteringar inkl exploateringsenheten T3 2015	-991	-841	-703	0	-2 535
Totalt nettoinvesteringar inkl exploateringsenheten T1 2016	-961	-1 079	-731	-621	-3 393
Förändring T3 2015 -T1 2016 inkl år 2019	-30	238	28	621	858

Fördelningen av kommunens totala prognos per år ser ut enligt följande. Prognos för 2016 är 961 miljoner kronor, 2017 ligger prognosen på 1,1 miljard kronor för att sedan sjunka 2018 och 2019 till 731 miljoner kronor respektive 621 miljoner kronor. De nu föreslagna nya medlen för investeringar påverkar kommunens driftbudget kommande åren med ca 6 miljoner kronor i form av kapitaltjänst- och övriga driftkostnader.



Kommunens största projekt framgår av tabellen nedan.

Tabell 3. Stora projekt T1 2016 (tusentals kronor)

Stora nettoinvesteringar tertial I 2016 tkr	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Södra Hedvikslund Älta	-44 597	26 439	-19 973	6 466	-38 131
Finnboda varv	-2 425	4 542	-130	4 412	1 987
Ältabergs verksamhetsområde	-53 746	1 951	-89	1 862	-51 885
Kvarnholmsförbindelsen	-155 569	0	-24 064	-24 064	-179 632
Ny påfartsramp vid Björknäs	-29 133	0	-11 318	-11 318	-40 451
Reinvestering ledningsnät	-21 619	0	-6 817	-6 817	-28 436
Strandparkens förskola lokalanpassning	4 441	0	-4 939	4 939	-498
Driftövervakningssystem skolor /förskolor	0	0	-5 013	-5 013	-5 013
Norra skuru	-26 434	83	-4 404	-4 321	-30 754
Reinvestering gatubelysning 2016	-2 339	0	-3 244	-3 244	-5 583

*IB står för ingående balans, d.v.s. föregående års sammanlagda belopp, och UB står för utgående balans, vilket är IB plus periodens utfall

Detaljplanen för södra Hedvikslund Älta omfattar cirka 430 bostäder, småhus och flerbostadshus. Området gränsar i söder mot Ältabergsvägen/Tyresövägen och i öster mot Ältabergsvägen/ Lovisedalsvägen. I området finns inga andra vägar utbyggda. Lovisedalsvägen kräver om/utbyggnad. Utbyggnad av allmänna anläggningar sker i etapper och principen för driftövertagande sker efter färdigställande av de allmänna anläggningarna för en etapp där ingen mer byggtrafik kommer att passera kan slutbesiktgas och övertas av kommunen. Inkomster 26 miljoner kronor, utgifter 20 miljoner kronor, netto för året 6 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 38 miljoner kronor.

Finnboda varv, exploateringen avser ca 850 lägenheter i bostadsrätt, för kontor, service- och centrumfunktioner. HSB bygger ut gång och cykel stråket längs kajen samt ett gångstråk genom området i nord-sydlig riktning samt en dagvattenledning och tar del av kostnaden. Inkomster 4,5 miljoner kronor, utgifter 130 tusen kronor, netto för året 4,4 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 2 miljoner kronor.

Ältabergs verksamhetsområde är planerad för verksamheter - industri, kontor och en mindre del för handel till exempel blomsterbutik, kiosk eller lunchrestaurang. En värdig infart till Storkällans kyrkogård ska också skapas genom detaljplanen. Inkomster 2 miljoner kronor, utgifter 89 tusen kronor, netto för året 1,9 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 52 miljoner kronor.

Kvarnholmsförbindelsen, ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum som ska skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Inga inkomster under året, utgifter 24 miljoner kronor,



nettoufall för året 24 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 180 miljoner kronor.

Ny påfartsramp vid Björknäs, en utbyggnad av en ny påfartsramp från Värmdövägen till väg 222, Värmdövägen som Trafikverket är huvudman till. Nacka kommun ansvarar för att anpassa lokalgänet till den nya påfartsrampen. Inga inkomster under året, utgifter 11 miljoner kronor, netto för året 11 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 40 miljoner kronor.

Reinvesteringar ledningsnät, avslutade delar tom april är Tunnelvägen, Torsvägen, Fannydals strandväg, Kvarnholmsvägen. Stiltjevägen och Ekvägen pågår och Lännerstavägen samt Skogsövägen kommer att på börjas inom kort. Ytterligare minst ett område kommer att påbörjas under 2016. Inga inkomster under året, utgifter 7 miljoner kronor, netto för året 7 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 28 miljoner kronor.

Strandparkens förskola lokalpassning, det finns idag inget underlag för att driva en förskoleverksamhet i området och genom en anpassning av lokalerna kan huset istället användas för att tillgodose behovet av genomgångsbostäder. Projektet fick statsbidrag om 4,4 miljoner kronor år 2015 därför positiv ingående balans. Inga inkomster under året, utgifter 5 miljoner kronor, netto för året 5 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 500 tusen kronor.

Driftövervakningssystem skolor/ förskolor. Kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokal enheten att belysa konsekvenserna av att energikostnaderna kopplade till kommunens fastigheter läggs utanför hyran och betalas direkt av hyresgästen. Lokalenheten har genom teknikgruppen genomfört en förstudie rörande hur uppdraget på bästa sätt kan utföras. Förstudien har resulterat i slutsatsen att ett driftövervaknings och-optimerings-system bör installeras i relevanta byggnader som lokal enheten avser att välja ut. Inga inkomster under året, utgifter 5 miljoner kronor, netto för året 5 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 5 miljoner kronor.

Norra Skuru området består av cirka 85 fastigheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus. Utbyggnad av gator och VA-ledningar pågår sedan sommaren 2015 med JM Entreprenad som entreprenör. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp, ordna angöring till fastigheterna och möjliggöra kompletteringsbebyggelse är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen är markägare till två lite större markområden som kan exploateras med ca 20-25 bostäder. Kommunen är även markägare till mindre markområdet där 8 villatomter kan tillskapas och säljs. Inkomster 83 tusen kronor under året, utgifter 4,4 miljoner kronor, netto för året 4,3 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 31 miljoner kronor.



Reinvestering gatubelysning. Under 2016 kommer cirka 1 000 meter kabel att bytas ut i Finntorpsområdet. Stolpbryten planeras i Boo, Krokhöjden där anläggningen är cirka 40 år. Utbyte av 600 armaturer till LED planeras. För att minska underhållskostnader och driftkostnader och succesivt höja standarden på nätet så är behovet att byta cirka 1200 stolpar, cirka 4300 armaturbyten, cirka 4000 meter kabelbyte samt seriebyta 9000 stycken ljuskällor. Prioriteringar kommer att göras för att maximera nyttan för de ramar som idag är beviljade. Inga inkomster under året, utgifter 3 miljoner kronor, netto för året 3 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 5 miljoner kronor.

Tillkommande medel 2016-2019 (171,4 miljoner kronor)

Totalt föreslås beslut om tillkommande medel med 171,4 miljoner kronor. Av dessa avser 54,4 miljoner kronor medel för 2 nya projekt inom enheten för fastighetsutveckling och ett nytt projekt inom lantmäterienheten. 69,7 miljoner kronor avser tillägg för 2 tidigare beslutade projekt inom enheten för fastighetsutveckling och 2 tidigare beslutat projekt inom natur- och trafiknämnden. 47,3 miljoner kronor avser projekt inom exploateringsenheten.

Ett antal projekt har förskjutits framåt i tiden.

Inom Natur- och trafiknämnden

- Strandpromenader, servitutsavtal inte tecknat mellan Nacka Kommun och Skanska/HSB.
- Tattbybron där tidigare anbud var för högt, ny utredning samt planering pågår
- Älta strandnära park
- Utepaket näridrottsplatser
- Lekplatser 2016-2017 upphandling inom lekplatser är på gång, vilket kommer underlätta avrop för kommande åren.
- Naturreservat Svärdsö

Inom fastighet

- Komponentinvesteringar
- Förskolor reinvesteringar äldre
- Kundvalsanpassning
- Köks- och matsal ombyggnader
- Arbetsmiljöåtgärder i kommunägda byggnader
- Myndighetsåtgärd hissar har flyttats fram till 2020 - 6,5 mnkr jämfört med T2 2015

Att flertal projekt förskjutits framåt beror främst på avvaktan på förstärkning på projektledarresurser. Därutöver har behov om nya investeringsmedel för flera projekt föreslagits.



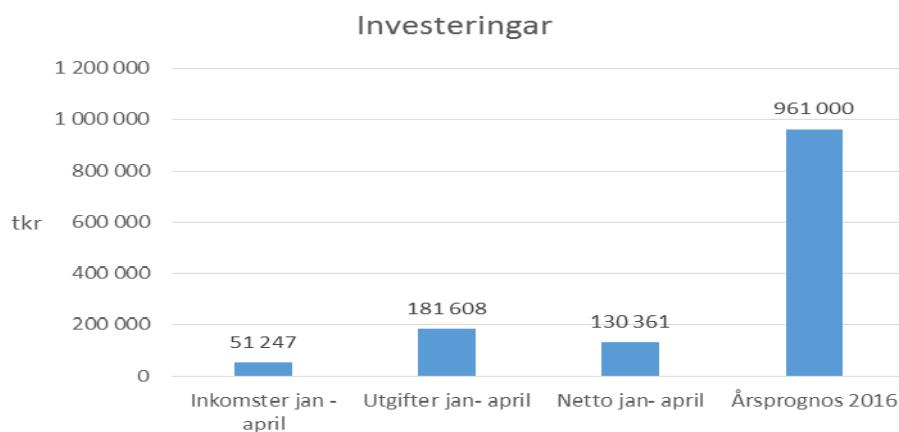
Tabell 4. Utfall och prognos nettoinvesteringar per nämnd inklusive exploatering T1 2016- 2019 (miljoner kronor)

Investeringar per nämnd	Utfall T1 2016	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Totalt 2016-2019
	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	2019
Kommunstyrelsen (KS)	-102	-742	-858	-598	-618	-2 816
Stadsledningskontoret och stödenheter (KS)	-1	-16	-10	0	0	-26
Enheten för fastighetsutveckling och lokal enheten (KS)	-45	-431	-404	-181	-23	-1 038
Exploateringenheten (KS)	-55	-268	-413	-381	-595	-1 657
Lantmäterienheten (KS)	0	-1	0	0	0	-1
Välfärd skola (KS)	-1	-25	-30	-35	0	-90
Välfärd samhällsservice (KS)	0	-2	-2	-2	0	-5
Fritidsnämnden	-1	-6	-3	-3	0	-12
Kulturnämnden	0	-1	0	0	0	-1
Natur-och trafiknämnden	-26	-210	-217	-130	-3	-561
Gata, trafik, park och natur	-17	-125	-170	-103	-3	-401
Affallsverket	0	-10	-11	0	0	-21
VA-verket	-9	-75	-36	-27	0	-138
Socialnämnden	-1	-3	-1	0	0	-4
Totalt nettoinvesteringar per nämnd	-130	-961	-1 079	-731	-621	-3 393

Störst investeringsmedel finns inom kommunstyrelsen med totalt 2,8 miljarder kronor där verksamheterna fastighet och exploatering prognostiseras med 2,7 miljarder kronor för perioden 2016-2019. Prognosen för fastighet är drygt 1 miljard med prognos på 431 miljoner kronor för 2016, 404 miljoner kronor för 2017 och för åren 2018 och 2019 med 181 miljoner kronor respektive 23 miljoner kronor. Exploateringenheten har en totalprognos för perioden om 1,7 miljarder kronor. År 2016 ligger prognoserna på 268 miljoner kronor, år 2017 prognostiseras med 413 miljoner kronor. Åren 2018 och 2019 prognostiseras till 381 miljoner kronor respektive 595 miljoner kronor.

Prognos 2016

I senaste beslutade budget (tertial 3 år 2015) redovisades kommunens totala prognos för investeringar år 2016 med 991 miljoner kronor. Under första tertial 2016 har flertalet projekt blivit försenade och förskjutits framåt i tiden. Utfallet första tertialet uppgår till 130 miljoner kronor. Prognoserna för 2016 enligt nämnderna uppgår till 961 miljoner kronor.

Figur 1

En sammanvägd bedömning utifrån historik och utfall till och med april 2016 är att maximalt 800 miljoner kronor kommer att gå åt under året vilket är lägre än nämndernas prognoser (961 miljoner kronor).

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. I en del av de förslag till beslut som ligger till grund för det samlade förslaget till investeringsbeslut blir dessa konsekvenser också belysta.

Många av de föreslagna investeringarna kommer att påverka barns hälsa, säkerhet, utveckling samt den också i barnkonventionens fastslagna rätten till fritid, lek och rekreation, bland annat genom förbättring av parkområden och upprustning av lekplatser, förbättrade möjligheter till att kunna cykla på ett tryggt sätt, förbättrad tillgänglighet till och vid strandbad, m.m. Kommunen behöver fortsätta att utveckla arbetet med att lyfta fram och använda konsekvenser för barn som en av beslutsgrunderna inom investeringsprocessen.

Bilagor

Bilagor till investeringsbesluten finns publicerade på www.nacka.se.

Eva Olin
Ekonomidirektör

Auli Puustinen
Controller

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 184

Dnr KFKS 2016/300

Tertiabokslut I 2016 för Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 1 för 2016.

Ärende

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari-april 2016. Det ekonomiska utfallet för perioden var 62 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Helårsprognosén för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Högre skatteintäkter, realisationsvinster och finansnetto än budgeterat bidrar till den positiva avvikelsen. Det är positivt att socialnämnden och äldrenämnden, som haft underskott de senaste åren, nu lämnar positiva årsprognoser. Kommunens investeringstakt låg på en låg nivå under perioden och låneskulden ligger kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor.

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare har ökat i jämförelse med motsvarande period föregående år och ligger nu på 6,9 procent.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 84

Redovisningenshetens tjänsteskrivelse den 18 kaj 2016

Bokslut för tertial 1 2016 för Nacka kommun

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 84

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 1 för 2016.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskotts förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Protokollsanteckningar

Maria Raner (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Det är oroande att se den ökade sjukfrånvaron. Våra samtal med personalen visar på stor utmaning gällande psykosociala arbetsmiljön, detta är något som behöver åtgärdas tidigt. Vårt förslag om arbetsmiljöråd och även vår satsning på högre Lönecompensation. Låga lönenivåer gör att Nacka tappar både erfarna medarbetare och har svårt att rekrytera. Konsultkostnaderna ökar, vilket är oroande, dyrt och även skapar problem med att få hållbarhet i verksamheten över tid. Bostadssituationen och byggande som riktar sig till olika grupper i Nacka är fortfarande inte löst för 2016 och det är bekymmersamt. Krafttag måste tas för att skapa fler hyresrätter och bostäder där personer kan bo till rimliga kostnader. Vi ser även en fortsatt ökning av det långvariga beroendet av försörjningsstöd i kommunen. Detta är mycket allvarligt och denna trend måste ses över och åtgärdas. Övertagandet av försörjningsstödet från socialnämnden till arbets- och företagsnämnden var illa genorträkt och fortsätter skapa problem.

Bra att upphöjning av Saltsjöbanan nu läggs in, dock önskar vi socialdemokrater att en station byggs vid Finntorp som ersättning för Nacka station som tas bort. Vi har inte fått besked på vad en sådan station ger för ekonomiska konsekvenser.

Angående den kraftiga ökningen av budgeten för Vikingshillsvägen så är Kommunalt VA en av de viktigaste och mest angelägna åtgärderna för systematiskt miljöarbete. Det är viktigt att detta blir gjort. Redan för 20 år sedan lovade den dåvarande moderatledda majoriteten att området ska få kommunalt VA. Efter en chockerande lång väntan ser projektet äntligen ut att bli verklighet. Det är dock inte utan att det känns överraskande att projektkostnaden ökar så mycket."

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tertiabokslut I 2016 för Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 1 för 2016.

Sammanfattning

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari-april 2016. Det ekonomiska utfallet för perioden var 62 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Helårsprognos för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Högre skatteintäkter, realisationsvinster och finansnetto än budgeterat bidrar till den positiva avvikelsen. Det är positivt att socialnämnden och äldrenämnden, som haft underskott de senaste åren, nu lämnar positiva årsprognoser. Kommunens investeringstakt låg på en låg nivå under perioden och låneskulden ligger kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor.

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare har ökat i jämförelse med motsvarande period föregående år och ligger nu på 6,9 procent.

Ärendet

I detta ärende beskrivs utfallet för kommunens ekonomi och verksamhet för perioden januari-april 2016, och lämnas en årsprognos för det ekonomiska utfallet. Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden. Det ekonomiska utfallet för perioden var 62 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Helårsprognos för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Det som bidrar positivt till resultatet är högre skatteintäkter, finansnetto och realisationsvinster än budgeterat. Nämndernas sammantagna årsprognos är också positiv, 23 miljoner kronor bättre än budget. Socialnämnden och äldrenämnden, som senaste åren har haft underskott, prognostiseras nu ekonomiska utfall i linje med eller bättre än budget. Tre nämnder lämnar prognosar som innebär underskott: utbildningsnämnden (-6 miljoner kronor), arbets- och företagsnämnden (-2,5 miljoner kronor) och kulturnämnden (-2 miljoner kronor).



Investeringstakten var under perioden relativt låg. Nettoinvesteringarna var 130 miljoner kronor, vilket är knappt 14 procent av prognosén för helåret. På grund av den låga investeringstakten ligger låneskulden kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor.

Som läget ser ut nu kommer kommunen att kunna nå tre av de fyra finansiella målsättningarna. Kostnadernas andel av skatteintäkter och utjämning kommer med det prognostisera resultatet att bli 97,5 procent, vilket ligger precis i linje med målsättningen. Kommunens soliditet kommer att öka och kommunens låneskuld kommer med stor sannolikhet att kunna hållas betydligt under det beslutade taket för 2016 på 1,5 miljarder kronor. Däremot ser självfinansieringsgraden av investeringar ut att bli lägre än 2015.

Samtliga nämnder bedömer den sammanvägda måluppfyllelsen för sina verksamhet som god, även om det finns områden där måluppfyllelsen brister och där det finns oroande tendenser. Kundundersökningar inom förskola och grundskola visar på nöjda föräldrar och elever, generellt sett nöjdare än snittet för jämförbara kommuner. För gymnasieskolan ligger nöjdheten dock på snittet eller under, och inom flera områden hade nöjdheten sjunkit.

Svårigheter att rekrytera medarbetare inom individ- och familjeomsorgen har nu också börjat märkas i Nacka, vilket lett till att konsulter fått tas in. Det har skett en stor inflyttning av äldre personer från andra kommuner till särskilda boenden i Nacka.

Den totala sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare för perioden januari-mars 2016 var 6,9 procent, vilket innebär en ökning med 0,6 procentenheter jämfört med motsvarande period 2015.

Konsekvenser för barn

Alla nämnder och verksamheter har under perioden bedrivit verksamhet som påverkar barns och ungas livssituation och livsförutsättningar. Exempel på vad nämnderna lyfter fram är:

- Öppna jämförelser inom grundskola visade att Nacka hamnade på tredje plats i riket i en sammanvägd bedömning av hur kommunerna lyckas i sitt kunskapsuppdrag.
- 14 barn/ungdomar har tvångsomhändertagits (enligt lagen om vård av unga, LVU) under perioden, vilket är en ökning jämfört med förra året. Därutöver finns 11 barn som utreds och där graden av oro är mycket hög och där LVU kan bli aktuellt.
- Trenden med en allt mer liberal inställning gällande cannabis bland unga fortsätter.
- 355 barn som kommit som ensamkommande fanns under perioden i kommunens mottagning. Alla har fått en handläggare. Flera av barnen har haft stora psykosociala svårigheter och mått dåligt utifrån krig de flytt från och den långa och svåra flykten.
- Tillgången på gode män för ensamkommande barn är god.



- Under perioden har 2,3 miljoner kronor delats ut i lokalt aktivitetsbidrag till 68 föreningar i Nacka – varav 59 procent gick till sammankomster för pojkar och 41 procent till sammankomster för flickor.
- Samverkan har inletts med andra kommuner i länet och kulturförvaltningen vid Stockholms läns landsting för att kunna erbjuda barn och unga ett bredare utbud av aktiviteter inom kultur- och musikskola, bl.a. smalare ämnen och utbud för barn med omfattande funktionshinder.
- I projektet Gå och cykla till skolan (tidigare Säkra skolvägar) har flera aktiviteter genomförts under våren, bl.a. gå och cykla med klassen och bilfria veckan.

Bilagor

Bokslut för tertial 1 2016 för Nacka kommun (pdf).

Eva Olin
Ekonomidirektör

Maria Karlsson
Redovisningsexpert

RAPPORT

Tertiabokslut i 2016 för Nacka kommun

Bilaga KFKS 2016/300

INNEHÅLL

Läget i korthet s. 1-6

Sjukfrånvaro bland medarbetarna s. 7

Fördjupad ekonomisk analys s. 8-14

Nämndernas analys s. 15-30

Läget i korthet

Konjunktur och omvärld

Liksom under 2015 fortsätter Sveriges ekonomi att utvecklas starkt under 2016, till skillnad från situationen i många andra Europeiska länder. Arbetsmarknaden i Sverige förväntas befina sig i högkonjunktur från och med halvårsskiftet 2016. Detta innebär en positiv utveckling av skatteunderlaget generellt sett i riket.

Det mycket stora antalet asylsökande personer som kom till Sverige 2015 har ställt många kommuner inför stora utmaningar. Nacka kommuns ökade mottagande av nyanlända och ensamkommande barn ställer kommunen inför nya utmaningar utifrån uppdraget som kommun. En stor utmaning som Nacka delar med många kommuner är att skapa bostäder för nyanlända flyktingar och ensamkommande barn.

Många kommuner i landet har under flera år haft stora svårigheter att rekrytera personal inom socialtjänstens områden. Nacka har tidigare varit förskonade och klarat av kompetensförsörjningen, men nu märks svårigheterna också i Nacka. Konsulter har fått tas in och sjukskrivningar p.g.a. utmattningsskäl har ökat. Liksom i landet i stor ökar sjukskrivningarna bland alla kommunens medarbetare också generellt.

Befolkningsstillsväxten i kommunen var vid ingången av 2016 knappt 98 000 personer och i slutet av april nästan 98 500 personer. Befolkningsstillsväxten var ganska jämnt utspridd över hela kommunen. Under perioden har inflyttningen fortsatt i den nybyggda hyresrätterna på Lokomobilvägen i Nacka strand. Prognoserna för helåret är att folkmängden kommer att uppgå till lite drygt 100000 personer i slutet av året.

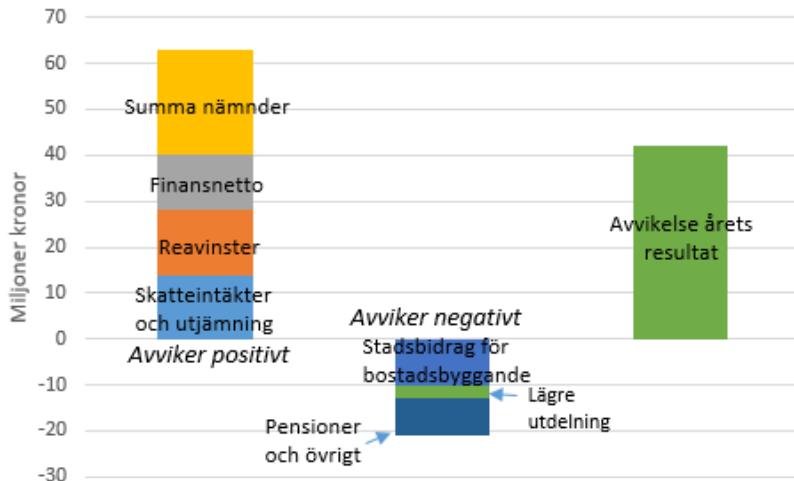
Kommunens ekonomiska utfall bättre än budget och positiv årsprognos

Det ekonomiska utfallet för perioden januari-april var 65 miljoner kronor vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Den sammantagna årsprognos för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Det som bidrar till den positiva avvikelsen är att skatteintäkterna, kommunens reavinster från försäljningar och finansnettot ser ut att bli högre än budgeterat.

Flera nämnder prognostiseras också överskott. Nämndernas sammantagna årsprognos är 23 miljoner kronor bättre än budget. Både socialnämnden och äldrenämnden, som haft underskott de senaste åren, lämnar nu årsprognoser som ligger i linje med eller bättre än budget, vilket är mycket positivt. Tre nämnder lämnar dock årsprognosser som innebär underskott; utbildningsnämnden (-6

miljoner kronor), arbets- och företagsnämnden (-2,5 miljoner kronor) och kulturnämnden (-2 miljoner kronor).

Avvikeler årsprognos jämfört med budget för 2016



Något förbättrad årsprognos jämfört med mars

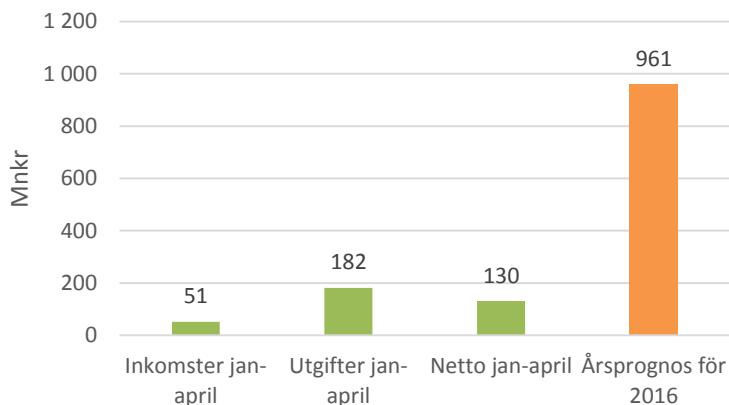
I mars lämnades en årsprognos för kommunen på 138 miljoner kronor, vilket innebär att den aktuella prognosen är 4 miljoner kronor högre. Prognosen för nämndernas samlade resultat ligger betydligt högre, vilket främst beror på att socialnämnden och äldrenämnden, som tidigare befarat underskott, nu alltså lämnar positiva årsprognoser. När det gäller skatteintäkter och utjämning har prognosens däremot försämrats med 16 miljoner kronor.

Låg nivå på nettoinvesteringar

I det senaste beslutet avseende investeringar (tertial 3 2015) var kommunens totala prognos för investeringar år 2016 991 miljoner kronor. Många projekt har blivit försenade, i stor omfattning p.g.a. personalbrist. Nämndernas prognos för helåret 2016 är därför nedskriven med 30 miljoner kronor, till 961 miljoner kronor.

Större investeringsprojekt som pågått under tertial 1 är exempelvis Kvarnholmsförbindelsen och lokal anpassning till genomgångsbostäder av tidigare Strandparkens förskola i Älta. Under årets fyra första månader var nettoinvesteringarna 130 miljoner kronor, vilket motsvarar knappt 14 procent av de investeringar som förväntas ske under 2016. Motsvarande period 2015 var nettoinvesteringsutfallet 93 miljoner kronor, och utfallet för hela 2015 blev 387 miljoner kronor. Utifrån detta görs den samlade bedömningen att kommunens investeringsutgifter kommer att uppgå till max 800 miljoner kronor under 2016.

Investeringar under 2016 – utfall och nämndernas årsprognos



Tre av fyra finansiella mål nås med prognostiserat resultat

Fyra finansiella nyckeltal följs för att bedöma huruvida kommunen har en god ekonomisk hushållning; nettokostnadsandelen, förändring av självfinansieringsgrad av investeringar och av soliditet samt storleken på kommunens låneskuld. Med det prognostiserade resultatet blir nettokostnadsandelen, d.v.s. kostnadernas storlek i förhållande till skatteintäkter och utjämning, 97,5, vilket är målet. Likaså nås målet att kommunens soliditet ska öka. Kommunens låneskuld ligger kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor, som följd av den låga investeringstakten, och bedömningen är att låneskulden kommer att hamna betydligt lägre än beslutade taket på 1,5 miljarder kronor. Med den prognos för nettoinvesteringarna som nämnderna lämnar blir självfinansieringsgraden av investeringar lägre än 2015, vilket innebär att målet för nyckeltalet inte nås. Sannolikt kommer dock investeringsnivån bli något lägre.

Nämnderna har bra verksamhetsresultat men också utmaningar

Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som ”bra”, d.v.s. att målen överlag nås. En stor del av nämnderna har inte genomfört mätningar under årets första månader men rapporterar att verksamheten löper på enligt plan.

Under våren kom SKL:s rapport för öppna jämförelser inom grundskoleområdet, som visade att Nacka kommun hamnade på tredje plast i SKL:s rankning av bästa skolkommuner 2015. I rankningen görs en sammanvägning av olika resultatomrått och hänsyn tas också till kommunens socioekonomiska förutsättningar. Utbildningsnämndens kundundersökningar genomfördes under tertial 1, och de visar att en stor andel av föräldrarna och eleverna är nöjda. Dock har en del resultat försämrats för gymnasieskolan och där ligger nöjdheten bland Nackaeleverna på snittet eller lägre än jämförbara kommuner, till skillnad från förskola och grundskola där Nacka generellt sett ligger över snittet.

Arbets- och företagsnämnden rapporterar att kommunens ökade mottagande av nyanlända och ensamkommande barn innehåller nya utmaningar. Kommunen har mött såväl ett stort engagemang och nyfikenhet som oro inför vad flyktingmottagandet innehåller. Hittills under 2016 har 43 nyanlända flyktingar fått bostad

genom kommunen. Det finns en relativt god planering för bostadsförsörjningen för de planerade anvisningarna fram till och med oktober november. För 140 personer som anvisas i slutet av året finns ännu inte någon planerad boendelösning.

Övrigt som nämnderna lyfter fram om verksamheten under årets första fyra månader:

- Fem förskolor, sex grundskolor och fyra gymnasieskolor har mindre än 80 procent nöjda elever/föräldrar och särskild uppföljning kommer att göras av dessa verksamheter.
- 87 procent fick sitt förstahandsval av skola (92 procent till förskoleklass, 79 procent till åk 7), målvärde 95 procent.
- Svårigheter att rekrytera socialsekreterare har nu börjat märkas i Nacka.
- Många äldre från andra kommuner flyttar till Nackas särskilda boenden (under tertial 1 lika många ansökningar som under hela 2015)
- Inom kultur och fritid har samarbete inletts med andra kommuner i länet för att kunna erbjuda barn och unga ett bredare utbud av aktiviteter, exempelvis smalare kurser samt aktiviteter för barn med funktionsnedsättning.
- Intensivsimskola har erbjudits under våren i samverkan mellan boenden för nyanlända flyktingar och simföreningen i Saltsjöbaden med stöd från kommunen.

God ekonomisk hushållning under årets första tertial

Ett arbete pågår med att utveckla kommunens mål- och resultatstyrning. I Mål och budget för 2016 fastställdes fyra nya kommunövergripande mål, som ersatte de tidigare åtta övergripande målen. Som konstateras i Mål och budget för 2016-2018 blir 2016 ett mellanår, då nämndernas strategiska mål fortfarande utgår från de tidigare övergripande målen. Bedömningen av måluppfyllelse – och därmed också bedömningen av huruvida kommunen har en god ekonomisk hushållning – görs genom en sammanvägning av nämndernas måluppfyllelse av sina strategiska mål. Av stor vikt är också hur de finansiella målsättningarna nås.

Den sammantagna bedömningen är att kommunen har en god ekonomisk hushållning. Samtliga nämnder bedömer att måluppfyllelsen för verksamhetsresultaten är bra och de flesta av nämnderna lämnar årsprognoserna som innebär en ekonomi i balans med eller bättre än budget. Det är mycket positivt att socialnämnden och äldrenämnden lämnar positiva årsprognoserna, efter flera år med underskott. Tre nämnder prognostiseras underskott, dock är dessa underskott relativt små, och den sammantagna bilden är att nämnderna har en fortsatt god ekonomisk styrning och kostnadskontroll.

Måluppfyllelsen ser ut att bli god när det gäller kommunens finansiella målsättningar, där bland annat nivån för kommunens resultatöverskott nås. Det är positivt med tanke på de investeringar som planeras att göras under året.

Det har ännu bara gått fyra månader in i 2016 och risker för såväl verksamhetsresultat som ekonomi finns. Inom flera av kommunens verksamheter är det svårt att rekrytera medarbetare, vilket försämrar kommunens förutsättningar att leverera tjänster och en livsmiljö med hög kvalitet till medborgarna, till förseningar i tänkta projekt och leder också i vissa fall till fördyning, då konsulter måste tas in. Flera nämnder lyfter också att prognoserna är osäkra när det gäller kostnader förknippade med mottagande av nyanlända flyktingar och ensamkommande barn.

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Den totala sjukfrånvaron för perioden januari-mars 2016 var 6,9 procent, vilket innebär en ökning med 0,6 procentenheter jämfört med motsvarande period 2015. Den långa sjukfrånvaron (sjukperioder överstigande 59 dagar) uppgick till 32,4 procent av den totala sjukfrånvarotiden, vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den korta sjukfrånvaron (sjukperioder understigande 60 dagar) ligger för årets första tre månader på 4,6 procent vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Total sjukfrånvaro perioden januari-mars (procent)	Förändring				
	2013	2014	2015	2016	2015-2016
Summa kvinnor och män	6,1	5,8	6,3	6,9	0,6
Kvinnor	6,8	6,6	6,9	7,7	0,8
Män	3,9	3,2	4,3	4,3	0,0
Skillnad mellan könen	2,9	3,4	2,6	3,4	0,8

Korttidsjukfrånvaron för kvinnor uppgår till 5,1, vilket är en ökning med 0,5 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Korttidssjukfrånvaron för män uppgår till 3,1 procent, vilket är en minskning med 0,1 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för kvinnor ligger på en oförändrad nivå för perioden och uppgår till 33,4 procent, Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för män uppgår till 30 procent, vilket är en ökning med 4,7 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Den högsta sjukfrånvaron, inom de större yrkesgrupperna, finns som tidigare år inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete. Den totala sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar med vård- och omsorgsarbete uppgår för perioden till 8,5 procent, vilket är en ökning med 1,1 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den totala sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar inom skol- och förskolearbete uppgår för perioden till 7,1 procent, vilket är en ökning med 1,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Kommunens arbete med att sänka korttidssjukfrånvaron har intensifieras under våren genom att bl. a utveckla de obligatoriska hälsosamtalen som chefer genomför med medarbetare med upprepad sjukfrånvaro och genom nytt samarbete med företagshälsovården kring hälsosamtal. Utbildningar för alla chefer och skyddsombud har genomförts under våren i den nya föreskriften kring organisatorisk och social arbetsmiljö för att öka kunskaperna kring framgångsfaktorer för attraktiva arbetsplatser och tidiga signaler på ohälsa.

En fördjupad analys av sjuktalen och kostnaderna för sjukfrånvaron pågår och kommer att redovisas vid nästa tertialuppföljning.

Fördjupad ekonomisk analys

I detta avsnitt kommenteras utfall och årsprognos gällande drift och investeringar mer i detalj. En längre redogörelse om kommunens finansförvaltning lämnas görs också.

Resultaträkning

Mnkr	Januari-april 2016			Helår 2016		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	452	470	-18	1 383	1 401	-18
Verksamhetens kostnader	-1 943	-1 985	42	-5 895	-5 927	32
Avskrivningar	-69	-77	8	-227	-232	5
Verksamhetens nettokostnader	-1 560	-1 592	32	-4 739	-4 759	19
Skatteintäkter	1 667	1 663	3	5 000	4 990	10
Generella statsbidrag och utjämning	-34	-35	1	-102	-106	4
Finansiella intäkter	-1	1	-3	22	25	-3
Finansiella kostnader	-7	-17	10	-38	-50	12
Årets resultat	65	21	44	142	100	42

Verksamhetens intäkter och kostnader: Verksamhetens intäkter uppgick till 452 miljoner kronor för perioden januari-april. Det var 4 procent lägre än budgeterat. Avvikelsen beror på lägre intäkter för taxor och avgifter inom bygglov och lantmäteri samt lägre statsbidrag för bostadsbyggande och 20 miljoner kronor lägre statsbidrag för flyktingmottagande från Migrationsverket. I årsprognosen ingår en ökning jämfört med budget avseende reavinster för försäljning av anläggningstillgångar med 14 miljoner kronor t.ex. ger en försäljning av en tänkt skolbyggnad på Kvarnholmen i gamla Makaronifabriken en reavinst på 22 miljoner kronor.

Verksamhetens kostnader uppgick till knappt 2 miljarder kronor för perioden januari-april. Det är en minskning mot budget med 42 miljoner kronor eller 2 procent. Under perioden har kommunens kostnader för skötsel och underhåll av gator och parker varit lägre än budgeterat. Många planerade åtgärder kommer istället att utföras senare under året. Kommunens kostnader för flyktingmottagande har hittills i år varit 20 miljoner kronor lägre än budgeterat. Istället har kostnaderna för gymnasieskola och äldreomsorg varit högre. Den samlade årsprognosen för verksamhetens kostnader beräknas bli 32 miljoner kronor lägre än budget.

Skatteintäkter och generella statsbidrag: Skatteintäkter inklusive generella statsbidrag och utjämning visade för perioden januari-april ett överskott jämfört med budget med cirka 4 miljoner kronor, varav skatteintäkter 3 miljoner kronor och generella statsbidrag 1 miljon kronor. Periodens skatteintäkter har belastats med negativ slutavräkning för år 2015 på 4,4 miljoner kronor.

Årsprognoserna för skatter och generella statsbidrag är ett överskott på totalt 14 miljoner kronor. Skatteintäkterna beräknas bli 5 miljarder kronor, vilket är drygt

10 miljoner kronor bättre än budget. Orsaken är främst en betydligt starkare sysselsättningstillväxt och skattunderlagprognos, där såväl arbetade timmar som timlönen förväntas öka.

De generella statsbidraget ger en positiv avvikelse på drygt 4 miljoner kronor jämfört med budget (-106 miljoner kronor). Det generella statsbidraget för flyktingmottagande bidrar till den positiva avvikelsen medan främst kostnadsutjämningen men även fastighetsavgiften medför en negativ avvikelse.

Finansiella intäkter och kostnader: Lägre utfall än budget för finansiella intäkter beror på att utdelningen från dotterbolaget Nacka stadshus blev 2,8 miljoner kronor lägre än förväntad utdelning som bokfördes i årsbokslutet 2015. Lägre utfall än budget för finansiella kostnader beror på den låga skuldsättningen samt lägre räntekostnader för pensionsskulden. Låneskulden ligger kvar på 700 miljoner kronor vilket var samma som i årsbokslutet för 2015.

Årets resultat: Sammantaget blev det ekonomiska utfallet för perioden januari-april 65 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Den sammantagna årsprognosen för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Det som bidrar till den positiva avvikelsen är att skatteintäkterna, kommunens reavinster från försäljningar och finansnettot ser ut att bli högre än budgeterat.

Uppföljning av finansiella nyckeltal

För att följa upp att kommunen har en god ekonomisk hushållning görs en uppföljning av kommunens finansiella nyckeltal, soliditet, nettokostnadsandel, självfinansiering av investeringar samt låneskuld.

Finansiella nyckeltal	Målvärde	Utfall 2016	Läge 2016	Utfall 2015
Nettokostnadsandel	>97,5 %	97,5%	●	98,7%
Soliditet*	Ska öka	+0,7 % -enheter	●	+0,3 % -enheter
Soliditet inklusive ansvarsförbindelse*	Ska öka	+1,1 % -enheter	●	+1,7 % -enheter
Självfinansieringsgrad av investeringar	Ska öka	41%	▲	81%
Låneskuld (målvärdet är beslutat tak)	1,5 mdkr	700 mdkr	●	700 mdkr
<i>*avser utfall för perioden 2016-04</i>				

Soliditet för perioden uppgår till 39,1 procent vilket är en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med i årsbokslutet 2015. Soliditeten inklusive ansvarsförbindelser uppgår till 17 procent, en ökning med 1,1 procentenheter sedan årsbokslutet 2015. Ökningen beror på det positiva resultatet på 65 miljoner kronor för perioden samt att ansvarsförbindelsen avseende pensioner sjunker. Målet att soliditeten ska öka är därmed uppfyllt.

Årsprognosen för nettokostnadsandelen är 97,5 procent, en klar förbättring jämfört med årsbokslutet 2015 då motsvarande belopp uppgick till 98,7 procent.

Förbättringen beror på att skatteintäkterna har ökat mer än vad nettokostnaderna har gjort. Det som starkt bidrar till detta är nämndernas positiva budgetförläggning. Om årsprognosens för årets resultat står sig kommer alltså målet för nettokostnadsandelen (97,5 procent) att uppnås.

Årsprognosens för självfinansieringsgrad av investeringar är 41 procent, vilket är en minskning sedan årsbokslutet 2015. Om prognosens håller i sig kommer målet om att självfinansieringsgraden ska öka inte att hållas.

Låneskulden per sista april uppgår till 700 miljoner kronor. Det är på samma nivå som i årsbokslutet 2016. Kommunens låneskuld vid utgången av 2016 kommer med stor sannolikhet att ligga betydligt lägre än det beslutade taket på 1,5 miljarder kronor.

Investeringar

I senaste beslutade budget (tertial 3 år 2015) var kommunens totala prognos för investeringar år 2016 991 miljoner kronor. Nettoutfallen av kommunens investeringar under perioden var 130 miljoner kronor. Under första tertialen 2016 har flera projekt blivit försenade och skjutits framåt i tiden.

Exempel på projekt som blivit framskjutna inom natur- och trafiknämnden är bl.a. projekt strandpromenader, Älta strandnära park och Utspaketet – näridrottsplatser. En av orsakerna till förseningarna är personalbrist som resulterar i att det inte går att genomföra projekt inom planerade tidsramen.

Även inom fastighetsområdet är flera projekt framflyttade p.g.a. personalbrist. Några av de största framflyttade projekten är komponentinvesteringar, reinvestering i äldre förskolor, kundvalsanpassning, köks- och matsalsombyggnader, arbetsmiljöåtgärder i kommunägd byggnader.

På grund av förseningar har nämnderna reviderat prognosens för investeringar, och den ligger nu på 961 miljoner kronor, 30 miljoner kronor lägre än vid tertial 3 2015.

Stora nettoinvesteringar tertial I 2016 tkr	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Södra Hedvigslund Älta	-44 597	26 439	-19 973	6 466	-38 131
Finnboda varv	-2 425	4 542	-130	4 412	1 987
Ältabergs verksamhetsområde	-53 746	1 951	-89	1 862	-51 885
Kvarnholmsförbindelsen	-155 569	0	-24 064	-24 064	-179 632
Ny påfartsramp vid Björknäs	-29 133	0	-11 318	-11 318	-40 451
Reinvestering ledningsnät	-21 619	0	-6 817	-6 817	-28 436
Strandparkens förskola lokalanpassning	4 441	0	-4 939	4 939	-498
Driftövervakningssystem skolor /förskolor	0	0	-5 013	-5 013	-5 013
Norra skuru	-26 434	83	-4 404	-4 321	-30 754
Reinvestering gatubelysning 2016	-2 339	0	-3 244	-3 244	-5 583

*IB står för ingående balans, d.v.s. föregående års sammanlagda belopp, och UB står för utgående balans, vilket är IB plus periodens utfall.

Investeringar per nämnd (mnkr)	Utfall TI 2016	Prognos 2016
	(netto)	(netto)
Kommunstyrelsen (KS)	-102	-741
Stadsledningskontoret och stödenheter (KS)	-1	-16
Enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten (KS)	-45	-431
Lokalenheten		
Exploateringsenheten (KS)	-55	-268
Myndighets- & huvudmannaenheter		
Välfärd skola (KS)	-1	-25
Välfärd samhällsservice (KS)	0	-2
Arbets- och företagsnämnden	0	0
Fritidsnämnden	-1	-6
Kulturnämnden	0	-1
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	0	-1
Natur-och trafiknämnden	-26	-210
Gata, trafik, park och natur	-17	-125
Avfallsverket	0	-10
VA-verket	-9	-75
Socialnämnden	-1	-3
Utbildningsnämnden	0	0
Äldrenämnden	0	0
Överförmyndarnämnden	0	0
Totalt nettoinvesteringar per nämnd	-130	-961

En fortsatt aktiv finansförvaltning

Kommunen fortsätter under 2016 sitt aktiva arbete med att utveckla finansförvaltningen. Minst en gång i månaden träffas finansgruppen, där ekonomidirektör, budgetchef, controller redovisning och kassafunktionen deltar, för genomgång av kommande likviditetsbehov. Med utgångspunkt från likviditetsprognos, till stor del baserad på information både från verksamheten, beslutas vilka upplåningar eller placeringar som ska genomföras för perioden. Under perioden januari till april har kommunen vid sex tillfällen gjort certifikatupplåning med nio affärer som följd samt två placeringar. Samtliga upptagna certifikatån är en refinansiering för lån som förfallit, medan placeringar är en utökning. Ingen obligationsupplåning har genomförts.

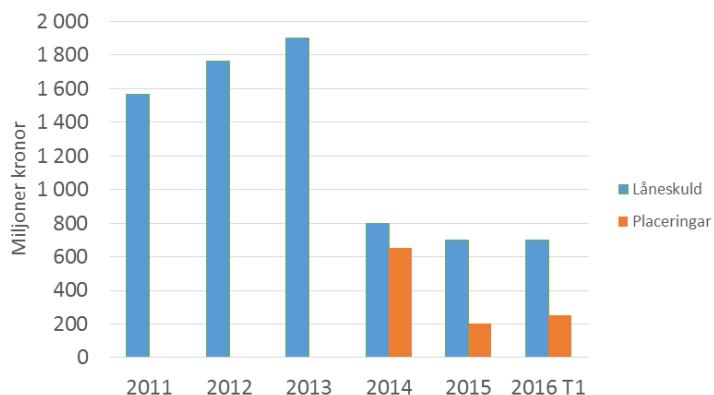
Under hösten 2015 genomförde revisorerna (Ernst & Young) en granskning av finanshanteringen. De noterade särskilt att processen för att bedöma prognostiserade likviditetsflöden har förbättrats väsentligt under senare tid, men rekommenderade andra utvecklingspunkter. Vissa åtgärder har genomförts såsom uppdatering av delegationsordning, rutiner för delegationbeslut samt utveckling av säkringsredovisning, medan arbetet kring uppdatering av reglementet kring medelsförvaltning är påbörjt.

Finansrapport

Kommunens hade ett positivt saldo på likvidkontona den 30 april 2016, på 118 miljoner kronor, samt en checkkredit på 1 miljard kronor. I syfte att diversifiera låneportföljen har kommunen tillgång till flera lånealternativ såsom ett obligationsprogram (Medium Term Note program) som uppgår till 1 miljard kronor, varav 300 miljoner nyttjats, och ett certifikatprogram som uppgår till 1 miljard kronor, varav 400 miljoner har nyttjats. Genom att fortfarande vara aktiv och närvarande på marknaden säkerställer Nacka att investerarna fortsätter att ha intresse av att finansiera kommunens verksamhet till bästa villkor.

Kommunens låneskuld låg i slutet av tertial 1 kvar på 700 miljoner kronor, vilket är samma nivå som vid ingången av 2016.

Kommunens överskottslikvid på 250 miljoner kronor den sista april var placerad hos Swedbank i deposit med förfall om 6 månader (förfall augusti och september). Placeringarna har ökat med 50 miljoner kronor jämfört med årets början, till följd av en lägre investeringstakt än planerat.



Nivån på låneskulden är den längsta på mer än fem år, vilket är en effekt av den fastighetsförsäljning som genomfördes i slutet av 2014 och som förändrade Nacka kommuns finansiella ställning väsentligt. Överskottslikvid uppstod, vilket placerades kortsiktigt för att användas vid investeringar i stället för upplåning. Den låga låneskulden är en god plattform inför framtiden, då lånebehovet återigen förväntas öka till följd av kommunens ökade befolkningstillväxt.

Portföljdata		Policy	30/4 2016	31/12 2015	31/8 2015	30/4 2015
Nettoskuld (tkr)			700 000	700 000	700 000	900 000
Derivatvolym (% av skuld)			100%	100%	100%	78%
Ränta			2,45%	2,46%	2,27%	1,73%
Marginal			0,21%	0,27%	0,19%	0,13%
Ränterisk (12 mån, tkr)			0	0	0	2 284 310
Räntekostnad (12 mån, tkr)			17 606 000	17 688 350	16 317 000	16 101 750
Räntebindningstid (år)	I-5 år		4,75	5,05	5,46	4,46
Räntebindning (<1 år)	Max50%		0%	0%	0%	22%
Kapitalbindningstid (år)			0,79	0,84	0,99	0,85
Kapitalbindning (<1 år)	Max50%		57%	57%	57%	67%
Antal lån			6	8	6	8
Största långivare		Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank	Handelsb	
Största långivare (andel)	Max50%	50%	63%	63%	44	
Största derivatmotpart		Nordea	Nordea	Nordea	Nordea	
Största derivatmotpart (andel)		57%	57%	57%	57%	

Ovanstående sammanställning visar nuvarande externa skuldsättning exklusive utnyttjandet av checkkrediten hos Nordea.

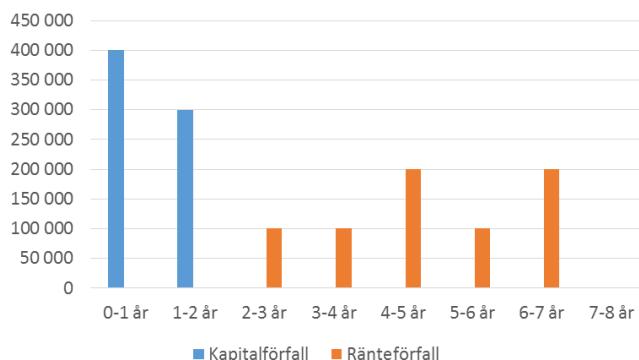
I februari sänkte Riksbanken reproräntan till den historiskt lägsta nivån, -0,5 procent. Marginalen jämfört med stibor har vid upplåningen ökat men då stibor varit negativ har certifikatlån ändå upplånats till negativ ränta. Marginalerna (0,21 procent) har ökat jämfört med motsvarande period förra året (0,13 procent), men minskat något jämfört med årsskiftet.

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,45 procent, vilket är högre än motsvarande period förra året. Det som drar upp snitträntan är främst de uteslagna ränteswapparna som uppgår till totalt 700 miljoner kronor. Exkluderas dessa skulle den genomsnittliga räntan varit -0,05 procent. Placeringarna har skett till positiv ränta.

Att Nacka kan finansieras sig billigt på kapitalmarknaden är viktigt för framtiden då kommunen, för att klara framtida investeringsbehov till följd av den ökade tillväxten av kommunens befolkning, åter förväntas öka sin skuldsättning.

Att låneskulden har minskat kraftigt under det senaste 1-2 åren medför att portföljen fortfarande är utanför ramarna för räntebindning och kapitalbindning. Givet prognos om nyupplåning de närmsta åren kommer portföljen hamna inom policyramarna efterhand som ny finansiering upphandlas. Danskebank är störst långivare vid balansomdagen (50 procent) då de lämnat bästa räntan, vilket innebär att vi, till skillnad från vid årsskiftet, ligger inom kommunens reglemente.

Figur Förfallopprofil



I ovanstående diagram framgår fördelningen mellan ränte- och kapitalbindning dvs när nästa ränteomsättning respektive kapitalförfall sker. Kapitalbindningen ligger inom 1-2 år vilket är naturligt då större delar av portföljen är finansierat kort (3 månader) via certifikatprogrammet. Övrig finansiering på 300 miljoner kronor är obligation som har drygt 1 år i återstående löptid. Räntebindningen har skapats med hjälp av ränteswappar, totalt 700 miljoner kronor, som innebär att en fast ränta betalas med löptider från 2018 till 2022.

Vi ser ett fortsatt stort intresse från investerarna när det gäller placering i kommunpapper. Emissioner av certifikat har sänkt finansieringskostnaderna väsentligt för kommunen och vi ser fortsatt ett mycket stort intresse. I kapitalmarknaden däremot, har den stibor som fixas gällt vilket innebär att Nacka i flera emissioner har finansierat sig till negativ ränta. I utestående obligationslån betalas emellertid marginalen på 0,19 procent givet att stibor är fastställt till 0 procent. Säkringen i låneportföljen har effektivitetstestats och är uppfylld.

Motpartsfordelning

Kommunen har arbetat aktivt med alla banker för att säkerställa en god spridning av krediterna. I nuläget kvarstår enbart kapitalmarknadsfinansiering fördelat på följande motparter. Inga ränteswappar har stängts eller omstrukturerats.

Motpartstabell						
(Tkr)	Nominellt (lån)	Relativt (lån)	Antal	Nominellt (derivat)	Relativt (derivat)	Antal
Danske bank	350 000	50%	3			
Handelsbanken	275 000	39%	2	100 000	14%	1
Nordea				400 000	57%	4
SEB				100 000	14%	1
Swedbank	75 000	11%	1	100 000	14%	1
Summa	700 000	100%	6	700 000	100%	7

Nämnderna analys

I det följande sammanfattas nämndernas verksamhet och ekonomiska utfall för årets första fyra månader fram. Sammanfattningen görs utifrån nämndernas egn bokslut. Nedan visas nämndernas ekonomiska utfall för perioden och prognos för helåret 2016.

Utfall och årsprognos för nämnder och verksamheter

Driftredovisning (mnkr)	Utfall 2016-04	Budget 2016-04	Avvikelse	
			för perioden	för års- prognos
Kommunstyrelsen totalt	● -14	-39	25	21
Kommunfullmäktige (KS)	-1	-2	0	0
varav revision	0	-1	0	0
Kommunstyrelsen (KS)	-21	-30	10	10
varav tunnelbanan	-3	-13	10	10
Stadsledning & stödenheter (KS)	-33	-30	-2	0
Söderörnsbrandförsvar (KS)	-12	-12	0	0
Fastighetsutveckling (KS)	2	2	0	0
Lokalenheten (KS)	16	8	9	12
Myndighet- och huvudmannaenheter (KS)	1	1	0	-1
Välfärd skola (KS)	18	11	6	0
Välfärd samhällsservice (KS)	4	3	1	0
Arbets- och företagsnämnden	▲ -61	-60	-1	-3
Fritidsnämnden	● -43	-45	2	1
Kulturnämnden	▲ -44	-43	-1	-2
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	● -10	-10	1	0
Natur- och trafiknämnden	● -64	-85	21	4
Socialnämnden	● -226	-229	3	7
Utbildningsnämnden	▲ -871	-865	-6	-6
Äldrenämnden	● -237	-239	2	1
Överförmyndarnämnden	▲ -2	-2	0	-1
Finansförvaltningen (skatter, finans, pensioner, reavinster)	1 648	1 650	-1	19
Summa Nacka kommun	65	21	44	42

▲ =nämnden/ verksamheten prognostiseras underskott

Kommunstyrelsen

Verksamhet Bra

Lokalenheten arbetar med flera aktiviteter för att öka nöjdheten bland sina hyresgäster, då nöjd-kund-index har sjunkit under senaste tiden. Enheten har under perioden skapat flera boenden för nyanlända flyktingar i exempelvis tomställda skolor och bostadsrättsföreningar och också genom inhyrning av boenden från privatpersoner. Ett boende för ensamkommande barn skapades i en tomställd villa och driftsattes i mars. Ett intensivt arbete pågår med att planera flera alternativa lösning för att möta alla sorters behov av boende.

Enheten för fastighetsutveckling rapporterar att produktionen av förskolan Lotsen, med åtta avdelningar på Lots- och Galärvägen i Boo är i slutfasen och inflytning beräknas ske i augusti. Projektavslut pågår gällande ombyggnad av Myrsjöskolans skolkök och provisorisk parkering vid Sickla skola. I det nya avtalet för strategisk partnering har enheten under första halvåret arbetet med upphandling av resurser samt projektering av Myrsjöskolan/Rödmyrans och Utskogens förskola, bågge under bygglovsprövning för byggstart till hösten. Avtalet omfattar även byggnation av sociala bostäder.

Inom **Välfärd skola** har kundundersökningar genomförts inom förskola, grundskola och gymnasieskola och resultatet visar en fortsatt hög nöjdhet bland elever och föräldrar i Nackas kommunala förskolor och skolor. En ökning i nöjdhet syns inom årskurs 8 och fritidshem. Inom gymnasieskolan behöver skolorna förbättra hur informationen till eleven ser ut under kursernas gång. 80 procent av eleverna på YBC och Nacka gymnasium kan rekommendera sina skolor, vilket är höga siffror. Skolvalet visade att många av de kommunala skolorna är populära och flera skolor har nått sitt kapacitetstak.

Inom **Välfärd samhällsservice** arbetar man vidare med att åstadkomma delaktighet för sina olika målgrupper, vilket är en utmaning när det gäller personer med nedsatt kognitiv förmåga. En metod som här visat sig vara en framkomlig väg inom LSS-verksamheterna är Happy-or-Not, en digital metod för mätning av direkt kundrespons. Inom Nacka seniorcenter har en verksamhet fått beviljade stimulansmedel för att utveckla kvalitet och trygghet på demensenheterna nattetid.

Risk- och konsekvensbedömning för tunnelbaneavtalet

Under hösten 2014 togs en risk- och konsekvensanalys gällande tunnelbaneavtalet fram. I den lyftes de som bedöms vara de största riskerna för Nacka kommuns del med utbyggnaden av tunnelbana till Nacka fram. Det som fortsatt bedöms som mest kritiskt i dagsläget är att öka effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen, så att kommunen kan klara sitt åtagande avseende takten i bostadsbyggandet fram till 2030. I en uppföljning som gjorts av stadsbyggnadsprojekt i förhållande till mål om nya bostäder och arbetsplatser (KFKS 2016/293) framkommer att utifrån den gällande genomförandeplaneringen, och de uppdaterade tidplanerna i de enskilda stadsbyggnadsprojekten, är bedömningen att det finns goda förutsättningar att nå kommunens övergripande mål gällande bostadsbyggande och nya arbetsplatser.

Som konstaterades i årsbokslutet för 2015 så klarar stadsbyggnadsprocessen av kompetensförsörjningen i dagsläget, men det är svårt att få tag på nyckelkompetens. Av stor vikt för kompetensförsörjningen att Nacka är en attraktiv arbetsgivare både för befintlig personal och kommande medarbetare.

Risk	Läge
Vi klarar inte takten i bostadsbyggandet	■
Kompetensförsörjning	■
Vikande efterfrågan på bostäder/mark	●
Hinna bygga ut välfärdstjänster	●
Opinionen hos medborgarna	●
Tunnelbanan blir försenad och dyrare	●

Insatta resurser ■ **Bra**

Det ekonomiska utfallet för kommunstyrelsen för perioden var 25 miljoner kronor bättre än budget. Prognoserna för helåret är ett överskott på 21 miljoner kronor jämfört med budget. Medfinansiering av tunnelbanan innebär lägre KPI-uppräkning och därmed lägre kostnader med drygt 9,5 miljoner kronor.

Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling hade ett sammantaget utfall för perioden på 19 miljoner kronor, vilket var 9 miljoner kronor över budget. Årsprognoserna för enheterna är sammanlagt 40 miljoner kronor, vilket är 12 miljoner kronor än budget. Den positiva avvikelsen beror på ökade hyresintäkter kopplat till lokaler som hyrs av kultur- och fritidsnämnden, högre försäkringsersättning för Långsjöns förskola, som brann ned, lägre kostnader för underhåll och skötsel än budgeterat samt lägre kapitaltjänstkostnader.

Välfärd skola hade ett ekonomiskt utfall för perioden som var 17,7 miljoner kronor, vilket var 6,4 miljoner kronor bättre än budget. Prognoserna för helåret är en ekonomi i balans. Välfärd skola har ett budgeterat överskottsmål på 9,2 miljoner kronor. I en långsiktig bedömning av risker och utmaningar lyfter produktionsdirektören bl.a. fram ett fortsatt lågt underlag av förskolebarn, lärarbrist och höga lärarlöner och ett gott mottagande och snabb integrering av nyanlända elever i verksamheten.

Välfärd samhällsservice hade ett ekonomiskt utfall för perioden som innebar ett överskott med 1,4 miljoner kronor jämfört med budget. Prognoserna för helåret är en ekonomi i balans.

Lägesrapportering avseende särskilda uppdrag till nämnden i Mål och budget 2016-2018

- Kommunstyrelsen gavs i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innehållande att ytter skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärdens. Införandet av ny gränsdragningslista som styr ansvarsfördelningen mellan verksamheterna och fastighetsägaren (lokalenheten) pågår sen den 1 maj. Den nya gränsdragningslistan kommuniceras med varje kund och kommer också att läggas på fastighets hemsida på intranätet.

- Kommunstyrelsen gav i uppdrag att inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en ”giftfri förskola”. Lokalenheten har som plan att planera in ett uppstartsmöte före juli månad tillsammans med miljöenheten och expertisstöd från KTH, gällande denna fråga.
- Kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden. Stadsledningskontoret jobbar med frågan. Se ärende 19 april 2016, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott KFKS 2016/269. Förslag till beslut beräknas läggas fram under hösten 2016.
- Kommunstyrelsen gavs i uppdrag att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas. Arbetet löper på och ett inledande möte med representanter för berörda enheter, bland annat enheten för strategisk stadsutveckling, har genomförts med fokus på upplägg framgent samt vad arbetet ska mynna ut i. En kartläggning har påbörjats i samtliga stadsdelar. Under hösten planeras kartläggningen och strategin att redovisas.

Arbets- och företagsnämnden

Verksamhet **Bra**

Under perioden fick 67 personer egen försörjning efter insats från kommunen, vilket är en ökning med motsvarande 28 personer (70 procent) i förhållande till föregående tertial.

Nacka kommuns ökade mottagande av nyanlända och ensamkommande barn ställer kommunen inför nya utmaningar utifrån dess uppdrag som kommun. Kommunen har mött stort engagemang och nyfikenhet i civilsamhället men också oro inför vad ett ökat flyktingmottagande innehåller.

Under våren avslutades uppdraget i Saltsjö-Boo, Graninge stiftsgård, där evakueringsboende bedrivits med ett otroligt engagemang från grannar och medborgare i Nacka. I februari öppnade kommunala produktionen Välfärd samhällsservice sitt första HVB hem för ensamkommande barn i Storängen. Även denna verksamhet fick mycket positivt mottagande av närboende.



Öppet hus på boendet i Storängen, där ungdomarna och personalen fick besök av grannar, som erbjöd sig att hjälpa till i trädgården, bjuda hem ungdomarna på middag och starta fotbollslag.

Hittills har 43 nyanlända flyktingar fått bostad genom kommunens omsorg. Sju personer har fått bostad hos privatpersoner och fyra personer har fått bostad genom inköp av bostadsrätt. Efter ombyggnation i den före detta förskolan Strandparken på Flädervägen i Älta har 32 personer erbjudits boende, merparten barnfamiljer. Det finns en relativt god planering för bostadsförsörjningen för de planerade anvisningarna fram till och med oktober november. Dock kvarstår det cirka 140 hyresgäster, som anvisas i slutet på året där det idag inte finns någon planerad lösning.

Kommunfullmäktige har i mars 2016 beslutat om en utveckling av kundvalet arbetsmarknadsinsatser som inkluderar insatsformen språk- och arbetsintroduktion och gäller från 1 april 2016. Syftet med insatsen är att 50 procent av insatstiden ska förläggas till en arbetsplats och därmed påskynda språkkompetensen.

Insatta resurser ▲ Har brister

Utfallet för årets första tertial på nettokostnader på 60,7 miljoner kronor, en negativ avvikelse med 1,2 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosén för året är en negativ avvikelse på 2,5 miljoner kronor i förhållande till budget. Största negativa avvikelse, -6 miljoner kronor, återfinns inom verksamheten ensamkommande barn. Orsaken är dels högre utrednings- och uppföljningskostnader och dels högre boendekostnader.

Vidare avviker kostnaderna för ekonomiskt bistånd negativt. Det är ingen stor avvikelse men det finns tendenser som kan orsaka större avvikeler. När nyanlända Nackabor etablerar sig i Nacka dröjer det innan de får sin etableringsplan och därmed kan få sin etableringsersättning. Detta tidsglapp genererar fler hushåll med ekonomiskt bistånd.

Positiva avvikeler finns för verksamheten communal vuxenutbildning om totalt 2,1 miljoner kronor. En orsak är högre statsbidrag. Kundvalet arbetsmarknadsinsatser beräknas få en positiv ekonomisk avvikelse på 2 miljoner kronor och förklaras av färre kunder jämfört med budgetantagande.

Fritidsnämnden

Verksamhet ■ Bra

Satsningar på fritid för alla har varit i fokus under perioden, bland annat har 300 barn och unga erbjudits gratis sportlovsverksamhet.



En speciell publikation med tips på kultur- och fritidsaktiviteter för personer med funktionsnedsättningar har tagits fram i samverkan med flera kommuner i regionen.

Grönt ljus, ett miljösmart belysningsprojekt, har sjösatts och installerats på Boovalen för att spara energi och minska störande belysning för grannar. Drygt 2,3 miljoner kronor har fördelats i stöd till 68 fritidsföreningar i Nacka. Av utbetalningarna gick 59 procent till pojkar och 41 procent till flickor. Annat som nämnden tar upp:

- Intensivsimskola har erbjudits under våren i samverkan mellan boenden för nyanlända flyktingar och simföreningen i Saltsjöbaden med stöd från kommunen.
- Färdigställandet av Älta IPs motorikbana för barn mellan 7-11 år har påbörjats och väntas vara klart under sommaren 2016. Även en beachvolleybollplan på Älta IP har påbörjats under perioden.
- Kommunen har under perioden ingått två kommunövergripande överenskommelser för att öka tillgängligheten till anläggningar och bli mer resurseffektiva;
 - Nacka ska tillsammans med flera kommuner i länet och Stockholms läns landsting hitta modeller för att öka utbud av aktiviteter genom faktisk samverkan över kommungränserna främst gällande tillgång till anläggningar för mindre/smalare och ofta ytkrävande idrotter, satsningar på idrott för personer med funktionsnedsättningar samt publika arenor med specifika tävlingskrav.
 - Nacka ska tillsammans med 126 kommuner i Sverige skapa framtidens boknings- och bidragssystem för kultur- och fritidsverksamhet. Systemet ska förenkla för föreningar, privatpersoner och företag att använda kommunala lokaler och göra det lättare att söka bidrag.

Insatta resurser ■ Bra

Utfallet för perioden var ett positivt utfall på 1,9 miljoner kronor jämfört med budget. Nettoutfallet är 43,2 miljoner kronor mot budgeterade medel om 45,1 miljoner kronor. Av överskottet för perioden avser 1,3 miljoner kronor ej

debiterade hyror av projekt som inte färdigrapporterats som bland annat Myrsjö IP och Björknäs IP. 0,6 miljoner kronor avser övriga driftverksamheter där medlen kommer att förbrukas under året.

Årsprognosens pekar i dagsläget på ett positivt resultat på 1 miljon kronor, som beror på lägre lokalkostnader än budgeterat enligt ovan.

Kulturnämnden

Verksamhet ■ Bra

Under perioden ingår Nacka kommun i ett samarbete med andra kommuner i länet och Stockholms läns landstings kulturförvaltning för att kunna erbjuda barn och unga ett bredare och bättre utbud av aktiviteter inom kultur- och musikskola. Samverkan syftar del till att kunna erbjuda smalare ämnen och kurser, dels att kunna öka utbudet för barn och unga med omfattande funktionsnedsättningar.

- Verksamheten vid museet Hamn har utvecklats och fler besökare och även större grupper och skolklasser besöker museet
- Två nya konstverk har producerats under perioden; Långsjöodjuret vid Långsjöns förskola, som skapats av konstnären Torbjörn Berg tillsammans med barnen på förskolan – och verket Skulpturer i omvandlingen vid Lotsens förskola av konstnären Roland Persson, även det tillsammans med barnen på förskolan.



Konstnären Torbjörn Berg vid verket Långsjöodjuret som producerats tillsammans med barnen på Långsjöns förskola.

Insatta resurser ▲ Har brister

Perioden uppvisar en nettokostnad på 43,7 miljoner kronor, en negativ avvikelse på 0,7 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosens för helåret är en negativ avvikelse jämfört med budget på 2,2 miljoner kronor, varav 800 tusen kronor avser minskade kostnader för utebliven hyreshöjning samt ett underskott på 3 miljoner kronor för musikskolan i likhet med föregående år.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Verksamhet Bra

Bedömningen är att verksamheten löper enligt plan. Handläggningstiderna är överlag korta inom nämndens ansvarsområde och måluppfyllelsen god för perioden med undantag för nybyggnadskartor och lantmäteriförättningsar.

Insatta resurser Bra

Resultatet för perioden är -9 840 tkr, en positiv avvikelse från årsbudgeten med 652 tusen kronor. Avvikelsen beror till stor del på att kostnaderna för projektverksamheten är lägre än vad som budgeterats för perioden. Två för året nya projekt, inventera markföroreningar och arbetet med att avsluta äldre ärenden bygglov, har ännu inte medfört några större kostnader vilket bidrar till avvikelsen för perioden. Årsprognosens är ett ekonomiskt utfall i linje med budgetet.

Natur- och trafiknämnden

Verksamhet Bra

Nämndens verksamhet och ekonomi påverkas starkt av vädret. Den överlag milda vintern 2015/16 ledde till låga kostnader för vinterunderhåll, men då året inleddes med stora temperaturvariation uppstod fler s.k. potthål i gator och vägar än normalt. Potthålgarantin – som innebär att – fungerade någorlunda men det har varit vissa inkörningsproblem med en ny entreprenör.

När det gäller belysningsnätet i kommunen så kommer ett stort antalträstolpar och rostangripna stålstolpar behöva byta ut inom en snar framtid och planering för detta pågår. Det har varit många felanmälningar av belysning, framför allt på Sicklaön och i delar av Boo. Aktuella anläggningar närmrar sig sin tekniska livslängd, vilket har bidragit till att entreprenören haft svårigheter att åtgärda fel inom den tid som är avtalad och även återkoppling till medborgarna har tagit för lång tid i vissa fall. Åtgärder har vidtagits för att förbättra situationen.

- Uppföljning som gjorts under våren av införandet av parkeringsavgifter på västra Sicklaön visar att framkomligheten har ökat avsevärt och tillgång på parkering har förbättrats på de avgiftsbelagda gatorna.
- Flera cykelmätare har köpts in och placerats ut i kommunen för att bättre kunna följa målet att fler ska cykla.
- I kommunens naturreservat har bl.a. en stig anlagts i Skogsö i närheten av Skutviken och mot Fisksätra marina och nya passager för gående har skapats i Knarrnäs. Svärdsö naturreservat har vunnit laga kraft då miljö- och energidepartementet beslutade att avslå överklagan.



I april påbörjade arbetet med fällning av aluminium i Långsjön, en miljövänlig åtgärd som görs i syfte att få ner de höga fosforhalterna som bidrog till förra sommaren algblooming i sjön och som ledde till avrådan från bad. Allmänhetens stora intresse har visat att Långsjön betyder mycket för många.

Vatten och avlopp

- Vädret har varit positivt för VA-verksamheten med liten nederbörd och långsam avrinning och snösmältnings.
- Ny teknik har provats på en pumpstation i syfte att få ned svavelvätehalterna, som blivit ett ökande problem p.g.a. luktstörningar men framför allt snabbare nedbrytning av anläggningar och rörnät. Metoden är relativt kostsam i drift men förlänger livstiden på anläggningarna och minskar risken för luktstörningar i närområdet.
- De stora planerade ledningsarbetena i samband med utbyggnaden av tvärbanan är inne i en intensiv genomförandefas.
- Ett nytt övervakningssystem för driften av VA-anläggningen är installerat. I samband med det genomförs nu en översyn av kommunikationsfunktionen mellan det överordnade systemet och anläggningarna i syfte att ge en kapacitetsstarkare och säkrare dataöverföring.

Avfall

- Boo ÅVC har blivit fördröjd och kommer tidigast att invigas i början av kvartal 4 2016. Inget bygglov har erhållits för att etablera en ÅVC i Älta, och därför kommer inte någon ÅVC att driftstartas under 2016.
- Förstudien rörande gemensam kretsloppspark i Kil, tillsammans med Värmdö kommun, pågår enligt plan.
- Antal matavfallskunder och mängden insamlat matavfall fortsätter att öka. Från januari 2015 kan andelen utsorterat matavfall följas upp fördelat för hushåll och verksamheter. Detta leder till att en mer detaljerad analys av utfallet kan göras.

Insatta resurser Utmärkt

Gata, väg, park och natur hade ett överskott på 12,3 miljoner kronor för perioden. Av dessa berodde 4,6 miljoner kronor på lägre kapitalkostnaderna än budgeterat p.g.a. senareläggning av investeringar. Resterande överskott fanns framförallt inom park och natur, 2,8 miljoner kronor, vinterunderhållet 2,2 miljoner kronor samt lägre kostnader inom väg och trafik på grund av årsvariationer. Årsprognosens för gata, väg, park och natur är 3,3 miljoner kronor.

VA-verksamheten ett överskott på ca 6 miljoner kronor under perioden. Lägre kapitaltjänstkostnader är budgeterat utgjorde 3,5 miljoner kronor, något högre

intäkter än budgeterat 0,7 miljoner kronor samt lägre kostnader på 2,1 miljoner kronor, majoriteten från avloppsrenings 1,2 mnkr.

Avfallsverksamheten hade för perioden ett överskott på 4,1 miljoner kronor mot budget. Kostnaderna följe budgeten med undantag för driftskostnaderna för ÅVC:er, som gav ett överskott på 0,4 miljoner kronor. Intäkterna visade också på ett överskott, insamling slam 0,7 miljoner kronor. Samt övriga taxor ger ett överskott på 1,4 miljoner kronor. Lägre kapitalkostnaderna än budgeterat gav ett överskott på 0,3 miljoner kronor.

Lägesrapport avseende särskilda uppdrag nämnden fick i Mål och budget 2016-2018

Nämnden fick i uppdrag att se över möjligheterna att få statliga medel, t.ex. ur stadsmiljöavtalet, för investeringar som krävs för att kunna utöka pendelbåtstrafiken. Frågan att utöka den permanenta pendelbåtstrafiken ligger hos Trafikförvaltningen (Stockholms Läns Landsting). Innan byggnationer av bryggor eller kaj påbörjas behöver överenskommelser med Trafikförvaltningen samt övriga berörda kommuner vara färdiga. Andra externa aktörer tittar på möjligheterna, men om det verkligen sjösätts är ytterst osäkert.

Idag äger inte kommunen några av de kajanläggningar som skulle kunna bli aktuella för en utökad pendelbåtstrafik. För att söka pengar från stadsmiljöavtalet behöver det vara en egen anläggning och byggstart vara nära. När ett övertagande av anläggningar kan ske beror på många faktorer, men ligger troligtvis inte inom de kommande åren. Byggstart kommer inte att fattas beslut om förrän en överenskommelse med Trafikförvaltningen är färdig. För stadsmiljöavtal gäller att stöd endast kan tilldelas åtgärder som färdigställs senast 2018, vilket bedömningen är att kommunen inte hinner med. Enligt förordning 1009:237 finns varje år möjlighet att söka om statlig medfinansiering för summor under 25 mnkr.

Socialnämnden

Verksamhet ■ Bra

Situationen kring ensamkommande barn har medfört att personal inom myndighetsutövningen har fått ställas om, vilket har lett till att uppföljningar inom individ- och familjeomsorgen för barn och unga inte kunnat genomföras enligt plan.

Svårigheter att rekrytera inom barn och unga – som de flesta kommuner i länet och landet sedan en tid vittnat om – har nu börjat märkas i Nacka. Personalomsättningen har ökat och konsulter har fått tas in, både vad gäller chefer och socialsekreterare. Sjukskrivningar inom individ- och familjeomsorgen p.g.a. utmattningssymtom har ökat.

Inom individ- och familjeomsorgen för vuxna pågår ett arbete med att motivera, med stöd av motiverande samtal, till frivillig vård och öppenvård istället för tvångsvård. Det är ett arbete som har fått genomslag och enheten har därmed lyckats hålla kostnaderna nere.

Resultaten för kvalitetsbarometern för LSS 2016 visar att utvecklingen är positiv inom serviceboenden och gruppboenden, men negativ för daglig verksamhet. För alla verksamheter ligger dock kundernas bedömning av verksamheterna över det som anses vara tillfredsställande resultat.

Insatta resurser **Bra**

Det ekonomiska utfallet för perioden var 3 miljoner kronor bättre än budget. Alla verksamheter med undantag från barn och unga och myndighet och huvudman hade ett positivt resultat. Årsprognosens för socialnämnden är 6,5 miljoner kronor. För verksamheten barn och unga prognostiseras ett underskott på 6 miljoner kronor och för nämnd och myndighet och huvudman underskott på 2 miljoner kronor, medan områdena individ- och familjeomsorg för vuxna, funktionsnedsättning och socialpsykiatri har prognoser enligt budget eller bättre.

Inom området funktionsnedsättning skulle ett gruppboende i Tollare med 18 platser startats i början av året, men inflyttning har födröjts, vilket bidrar till en positiv budgetavvikelse med cirka 10 miljoner kronor. Arbetet med att ompröva ärenden som gäller insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) fortsätter. Omprövningarna leder till att besluten anpassas till aktuell rättspraxis. Arbetet har lett till en ökad kostnadskontroll.

Kostnaderna har fortsatt att öka för barn och unga som är placerade i dagbehandling med skola. Antalet barn och unga som tvångsomhändertagits enligt lagen om vård av unga (LVU) har ökat under perioden, jämfört med motsvarande period föregående år. Kostnaderna för LVU-placeringar har ökat med 39 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

När det gäller nämnd, myndighet och huvudman så beräknas driftprojektet Pulsen Combine gå med överskott. Det beror bl.a. på att investeringsmedel räcker längre som följd av en ökad kostnadskontroll med den nya projektorganisationen (t.ex. kommunintern projektledare), då driftsmedel inte behöver användas till externa konsulter. Kostnaderna inom barn och unga har dock ökat p.g.a. ökad personalomsättning och behov av att ta in konsulter.

Utbildningsnämnden

Verksamhet **Bra**

Resultatet är överlag bra för de nyckeltal som ingår i utbildningsnämndens måluppföljning som grundar sig på en undersökning där elever och föräldrar besvarat enkäter om de ser på verksamheten i förskolan och skolan. De flesta förskolor och skolor har en hög andel nöjda föräldrar och elever. På de fem

förskolor, sex grundskolor och fyra gymnasieskolor som har mindre än 80 procent nöjda kommer särskild uppföljning att göras.

Förskola

För förskolan är resultaten övervägande positiva. Ett nytt nyckeltal som följs handlar om förskolans arbete med naturvetenskap och matematik och 84 procent av föräldrarna är nöjda inom det området, vilket är högre än i andra jämförbara kommuner.

Strategiska mål och nyckeltal förskola¹

Strategiskt mål och lägesbedömning	Nyckeltal	Mål- Utfall värde 2016	
Maximal utveckling och stimulerande lärande	Andel föräldrar som anser att verksamheten är stimulerande för deras barn	95	96
	Andel föräldrar som anser att förskolan arbetar med att utveckla mitt barns förståelse för naturvetenskap och teknik.	80	84
	Andel förskolor med minst 80 procent nöjda föräldrar.	100	95
Reellt inflytande	Andel föräldrar som anser att deras barns tankar och intressen tas tillvara.	85	85
	Andel föräldrar som får tydlig information om hur barnet utvecklas.	90	86
Valmöjligheter	I alla kommundelar ska utbudet av platser i förskolan motsvara efterfrågan.	4	4
Trygg och säker arbetsmiljö	Andel föräldrar som anser att barnet är tryggt i verksamheten.	95	96

Grundskola

När det gäller grundskolan ligger nöjdheten bland eleverna generellt sett högre än i jämförbara kommuner. När det gäller uppfattningarna om trygghet och fokusering på lektionerna är resultatet i nivå med snittet.

Andelen elever som fick sitt förstahandsval av skola till höstterminen 2016 är 87 procent, en procentenhets lägre än 2015 (målvärde 95 procent). I valen till förskoleklass fick 92 procent sitt förstahandsval, en viss minskning jämfört med föregående år. I årskurs sju fick 79 procent sitt förstahandsval, vilket är en något större andel än föregående år.



Nackas grundskoleelever hör till de elever som lyckas bäst i hela landet. Det visar en ny nationell rapport, Öppna jämförelser, från Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Nackas skolor får mycket höga poäng vad gäller elevresultat i betyg och nationella prov läsåret 2014-2015. Av landets 290 kommuner kommer grundskolorna i Nacka på en tredjeplats.

¹ Utbildningsnämnden följer fler nyckeltal än som visas i tabellerna i detta avsnitt. Här visas de nyckeltal, främst från kundundersökningen, där mätningar har skett under 2016 och utbildningsnämndens uppdaterade lägesbedömningar utifrån dessa.

Strategiska mål och nyckeltal grundskola

Strategiskt mål och lägesbedömning	Nyckeltal	Mål- värde	Utfall 2016
Maximal utveckling och stimulerande lärande	Andel elever som lär sig nya saker varje dag i skolan.	90	78
	Andel personal med pedagogisk högskoleutbildning i fritidshemmet.	36	27
	Andel skolor med minst 80 procent nöjda elever.	100	83
Reellt inflytande	Andel elever som anser att de har inflytande på skolarbetet (genomsnitt av tre enkätfrågor).	75	69
	Andel elever som anser att de får veta hur det går för dem i skolarbetet.	90	82
	Andel elever som anser att de får vara med och bestämma på sitt fritidshem.	75	89
Valmöjligheter	Andel föräldrar som har fått sitt förstahandsval tillgodosett vid val av skola.	95	87
	Andel elever som anser att de är trygga i skolan.	95	90
Trygg och säker arbetsmiljö	Andel elever som anser att de kan fokusera på skolarbetet på lektionerna.	75	79
	Andel elever som varje skoldag deltar i någon form av fysisk aktivitet i skolan.	75	60

Gymnasieskola

Enkätsvaren för gymnasieskolan visar att eleverna i relativt hög grad är nöjda med sin skola men för områden som återkoppling, motivation att lära sig mer och inflytande är resultaten långt från målet och de har i en del fall försämrats.

Resultatet på ett flertal nyckeltal har försämrats mellan 2014-2016 och målnivåerna nås inte. Till skillnad från resultaten i förskola och grundskola har Nacka när det gäller resultaten i gymnasieskolan inte något försprång jämfört med andra kommuner. Resultatet är i nivå eller under genomsnittet i länet.

Andelen skolor som har minst 80 procent nöjda elever har minskat de senaste åren. Eleverna på naturvetenskapsprogrammet är de som i högsta grad kan rekommendera sitt gymnasieprogram.

Strategiska mål och nyckeltal gymnasieskola

Strategiskt mål och lägesbedömning	Nyckeltal	Mål- värde	Utfall 2016
Maximal utveckling och stimulerande lärande	Andel elever som anser att undervisningen motiverar till att vilja lära sig mer.	65	48
	Andel skolor med minst 80 procent nöjda elever.	100	56
Reellt inflytande	Andel elever som anser att de kan påverka arbetsättet under lektionerna.	55	40
	Andel elever som får information om hur de ligger till under kursens gång.	65	45
Trygg och säker arbetsmiljö	Andel elever som känner sig trygga i skolan.	95	92
	Andel elever som anser att det är arbetsro på lektionerna.	60	51

Insatta resurser ▲ Har brister

Det ekonomiska resultatet prognostiseras till ett underskott på 5,6 mnkr.

Underskottet finns inom gymnasieskolan (-6 mnkr) och beror på att det är fler

elever i gymnasieskolan än prognostiseras och fler nyanlända elever som går språkintroduktionsprogrammet än beräknat i budget. Prognosens bedöms dock som osäker. För vårdnadsbidraget prognostiseras ett överskott på 0,4 mnkr.

Lägesrapport avseende särskilda uppdrag nämnden fick i Mål och budget 2016-2018

- En uppdatering av den utbildningsstrategiska strategin pågår och nämnden kommer ta beslut i frågan under hösten 2016.
- Översynen av checkarna för förskola och fritidshem kommer att redovisas till nämnden i september.
- Projektet för att stimulera läslust hos barn och unga sker tillsammans med kulturnämnden. Skolorna har fått möjligheten att för en summa pengar per inskrivet fritidshemsbarn göra insatser som ska redovisas till utbildningsenheten i oktober.
- Genom satsningen ”En giftfri förskola” har alla förskolor möjlighet att för en summa pengar per barn byta ut äldre utrustning och leksaker. Förskolorna ska redovisa sina inköp senast maj månad till utbildningsenheten.
- Utbildningsenheten har genomfört två undersökningar inom området fysisk aktivitet, och resultaten kommer att redovisas till nämnden vid sammanträdet i september.

Äldrenämnden

Verksamhet Bra

Antalet personer från andra kommuner som ansöker och beviljas plats i särskilda boenden i Nacka ökar. Fram till den 30 april hade 32 ansökningar inkommit, jämfört med 33 ansökningar totalt under 2015. I princip inga äldre med behov av boende flyttar från Nacka.



I slutet av april öppnade ett nytt särskilt boende i Tollare, Villa Tollare. Hittills har 16 personer erbjudits plats och 12 personer flyttat in på boendet. 5 av de som tackat ja till plats flyttar till Nacka från en annan kommun.

Behovet av s.k. profilplatser i särskilda boenden – d.v.s. platser för personer med särskilda behov – ökar. Dessa platser kostar betydligt mer per dygn jämfört med checkarna i kundvalet.

Nyckeltal	Utfall	
	Utfall perioden	2015
Antal unika kunder med hemtjänst, ledsagning , avlösning (kvartal I)	I 402	I 393
Antal personer i särskilt boende, kundval i kommunen		
- medel under perioden	610	609
- i april 2016	618	
Avtalsplatser särskilt boende, profilplatser, medel	35,75 (budget 8,5)	

Insatta resurser Bra

Det ekonomiska utfallet för perioden för äldrenämnden ligger sammantaget i linje med budget. Prognos för helåret är ett överskott på 1,1 miljon kronor.

För särskilt boende prognostiseras ett underskott på 19 miljoner kronor. Orsaken till det förväntade underskottet är det stora antalet personer som flyttar till Nackas särskilda boenden från andra kommuner samt det ökande behovet av profilplatser. Underskottet inom särskilt boenden kompenseras delvis med överskott inom övriga verksamheter, exempelvis hemtjänst (+2,6 miljoner kronor), trygghetsalarm (-2,4 miljoner kronor), dagverksamhet (-1,8 miljoner kronor), korttidsvård (4,2 miljoner kronor), bostadsanpassning (2,5 miljoner kronor) och personlig assistans (3,3 miljoner kronor). Sammantaget för verksamheterna är årsprognosens -3,9 miljoner kronor.

För nämnd, huvudman och myndighet lämnas prognos på positiv avvikelse på 5 miljoner kronor, en betydligt bättre än prognos vid marsbokslutet vilket i huvudsak beror på lägre förväntade kostnader för driftprojektet Pulsen Combine. Det beror bl.a. på att investeringsmedel räcker längre som följd av en ökad kostnadskontroll med den nya projektorganisationen (t.ex. kommunintern projektledare), då driftsmedel inte behöver användas till externa konsulter.

Överförmyndarnämnden

Verksamhet Bra

Tillgången på gode män är god, både för ensamkommande barn och andra huvudmän. Alla som har behov av god man får det inom utsatt tid. Granskningen av årsräkningar pågår enligt tidsplan och följer samma arbetsmodell som tidigare år. Minst 90 procent av årsräkningarna bedöms vara granskade till den 30 juni.

Insatta resurser Bra

Det ekonomiska utfallet för perioden är i linje med budget. Årsprognosens pekar dock mot ett underskott på 500 tusen kronor till följd av kostnader för arvoden till gode män för ensamkommande barn. När ett ensamkommande barn fått permanent uppehållstillstånd kan inte kommunen återsöka pengar från Migrationsverket för att täcka kostnader för arvoden. Idag finns ca 220 ensamkommande barn i kommun, och många av dem kommer att få permanent

uppehållstillstånd under 2016, och därmed får kommunen hela kostnaden för arvoden till gode män. Prognosens för hela året är lagd med förutsättningen att överförmyndarnämnden beslutar om att halvera arvodena till gode män till ensamkommande barn från 2000 kr/mån till 1000 kr/mån. Denna sänkning föreslås ske den 1 september och kommer att ligga i nivå med andra kommuner i länet som gjort/gör likande sänkning av arvodesnivå.

Öppenhet och mångfald

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



7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 185

Dnr KFKS 2016/305

Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Erstavik 26:604 – industri i Fisksätra

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 till 63 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 2 100 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ärendet

Fastigheten Erstavik 26:604, Fisksätravägen 34, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 föreslås höjas från 26 100 kr/år till 65 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 maj 2016 § 69
Enhets för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 25 april 2016
Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Tomträtsavtal

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 maj 2016 § 69

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 till 63 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 2 100 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomrättshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till punkt 1 och avslag på punkt 2 i stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Helena Westerling reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

”Detta är ett strategiskt område i Fisksätra som har stort värde för områdets framtid utveckling. Området kan fortsätta användas som industriområde, men det är inte orimligt att framtida generationer vill kunna använda området till bostäder, verksamhetslokaler eller annat. Därför bör kommunen inte sälja ut marken för att kunna behålla rådigheten över området samtidigt som vår näringlivsvänliga inställning gör det möjligt att fortsätta driva verksamheten vidare. Att sälja mark av ideologiska skäl eller för att snygga till en i övrigt anorektisk ekonomi ger inte hållbart Nacka.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är emot att tomrättssmark säljs ut. Genom att sälja fastigheter så tappar kommunen rådigheten över marken, något som kan vara av vikt på lång sikt. Vilka behov finns om 50-100 år, det vet vi inte idag. Vad vi vet att om motsvarande utförsäljningspolitik funnits i Nacka tidigare så hade Bergs oljehamn varit i privat ägo och kommunen hade inte haft möjlighet att planera området för bostadsbyggande. Vänsterpartiet är alltså emot att kommunen säljer mark, det gäller särskilt inom verksamhetsområden.”

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

"Den aktuella fastigheten på Fisksätravägen är upplåten med tomträtt för Småindustriändamål men används idag som stödboende. Boendet är mycket uppskattat och drivs framgångsrikt av en dukig entreprenör med bra förankring i lokalsamhället. Tidigare har det bedrivits andra verksamheter här och det är svårt att sia om vad som kommer bedrivas här i framtiden. Eftersom tomten har ett strategiskt läge där det skulle vara möjligt att bygga bostäder någon gång i framtiden bör kommunen inte sälja tomtens utan fortsätta att upplåta den med tomträtt. Miljöpartiet reserverade sig därför mot en försäljning av den nuvarande tomträtten men vill poängtera att vi är väldigt nöjda med den verksamhet som bedrivs där idag."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Erstavik 26:604 – industri i Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 till 63 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 2 100 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:604, Fisksätravägen 34, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 föreslås höjas från 26 100 kr/år till 65 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:604 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977 och belägen vid Fisksätravägen 34 i Fisksätra, se bilaga 1. Fastigheten ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden. Fastigheten är även belägen invid ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen.



Tomträdden innehålls av tre privatpersoner. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 26 100 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten eller VA-anslutningsavgift. På fastigheten finns en industribyggnad som tillhör tomträttshavarna. Fastigheten har en tomtarea om 1 740 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 juli 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärd för fastigheten och en fastställd avgältsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärd, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Nacka kommun, se värdeutlåtande, bilaga 2. Tidigare försäljningar kring 1 300 kr/m² tomta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde.

Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde. Värdet på fastigheten Erstavik 26:604 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 1 200 kr/m² tomta, exklusive VA-kostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet av extern värderare till 2 100 000 kr för hela fastigheten Erstavik 26:604. Med en avgältsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 augusti 2017 bestämmas till 63 000 kr/år (avrundat) under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträdden för 2 100 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 31 juli 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 juli 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.



Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 26 100 kr/år istället för 63 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträtsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Tomträtsavtal

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling

Anna Anisimova

Chef markgruppen

Markingenjör

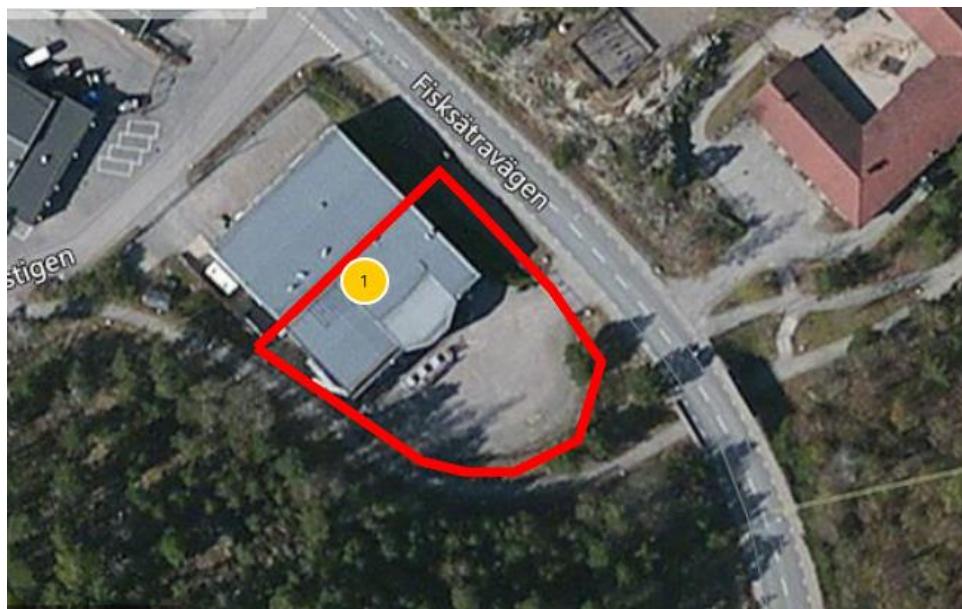
Enheten för fastighetsutveckling

Enheten för fastighetsutveckling





Värdebedömning avseende fastigheten
Erstavik 26:604 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-04-20
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Ortsprisanalys	12
Bedömd tomträtsavgäld	24
Marknadsvärde	25

Bilagor

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomrättsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomrätsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomrätsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

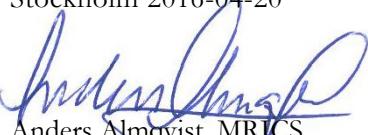
Tomrätsavgäld

63 000 kr per år

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20


Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Värderingsobjekt

Erstavik 26:604 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdepunkt

Värdepunkt är 18 april 2016.

Bakgrund och syfte

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomrättsavgäld åsattes år 1997-08-01. År 2007 gjordes ingen ändring av avgälden.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomrättsavgäld för värderingsobjektet inför avgäldsreglering 2017-08-01.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdepunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

- **Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande tomrättsavgäld uppgår till 26 100 kr per år. Den senaste regleringen skedde 1997-08-01.**

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se



Underlag

Översiktlig besiktning är utförd 2016-04-13 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträtsavtal
- Överenskommelser år 1986 och 1996
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

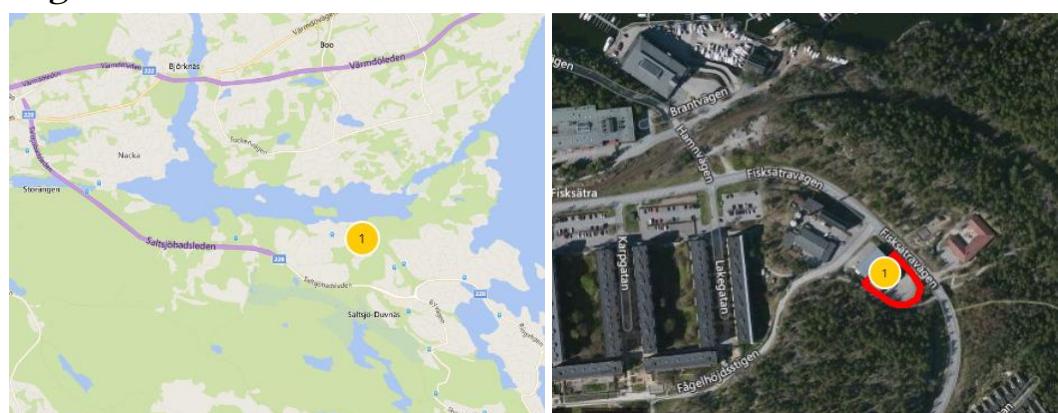
Typ av objekt

Objektet utgörs av en industritomt.

Lagfaren ägare/tomträtsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträtsinnehavare är Jacob Samuel Kellermann, Elie Gabriel Kellermann och Gitta Mirjam Kellermann.

Läge



Objektet har adressen Fisksätravägen 34. Fastigheten är belägen i Fisksätra i östra delen av Nacka. Omgivningen utgörs huvudsakligen av Fisksätra bostadsområde, panncentral, skola, skog och Fisksätra Marina. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området. Fastigheten nås via Värmdöleden och Saltsjöbadsvägen.

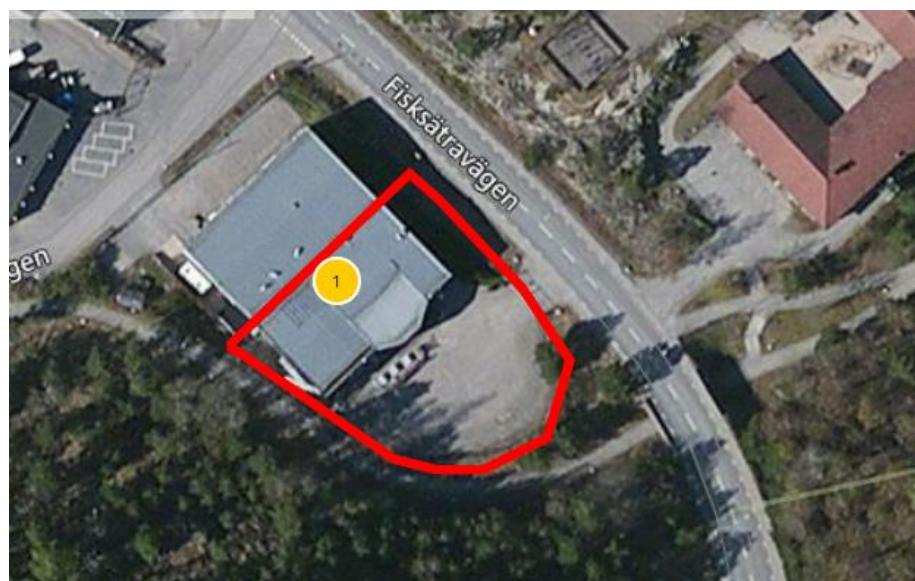


Avståndet till Stockholm är ca 12 km. Närmaste större service finns i Tippen i Saltsjöbaden och Nacka Forum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och pendeltåg (saltsjöbadsbanan). Busslinjerna 465 och 497 trafikerar Fisksätravägen intill fastigheten.

Objektets läge är medelgott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomtkarta - illustration

Tomten omfattar en areal om 1 740 m². Tomten är plan och bebyggd med en industribyggnad. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för upplag, parkering och kommunikation. Tomtens läge och tomtnr framgår av tomtkarta ovan.

Byggnad

På tomten finns en industribyggnad som tillhör tomträttsinnehavaren. Byggnaden ingår inte i värderingen.



Taxeringsuppgifter

Fastigheten Erstavik 26:604 är samtaxerad med Erstavik 26:435 och har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, textil- och beklädnadsindustri. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärdet:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424	1980	2 764	5 776	8 540

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenheter
200-serien	Småhusenheter
300-serien	Hyreshusenheter
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenheter

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 40 år från 1977-08-01 som löper tillsvidare med ändamålet småindustri och härmmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Upphägning får ske till 2017-08-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 26 100 kronor. Aktuell avgåldsperiod är 10 år från 1997-08-01. Avgälden är oförändrad under avgåldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Fisksätraområdet, plannr. S57 upprättad i mars 1966. Planbestämmelserna anger småindustri av sådan beskaffenhet så att näroende inte vållas olägenheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförendetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.



Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter på fastigheten enligt Fastighetsutdraget i Fastighetsregistret.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

Inteckningar

Fastigheten har 14 intekningar till ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

Miljö

Objektet är bebyggt med småindustri. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föröreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringssliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringssliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Industriområden

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m² och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m². Övriga stora fastighetsägare är Statoil (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensätra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industriytan uppgår till ca 250 000 m². Medelytan uppgår till ca 1 400 m².

Antalet obebyggda industritor, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m². Medelarealet uppgår till 3 833 m². Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostadsbebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändrings som sker i hela landet.

Hyresmarknaden

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m² eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m². Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksätra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m².



Fastighetsmarknaden

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m² tomta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

Tomträster

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomrätt. Vid tomrätt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgäld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomrätt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m² och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträster varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Statoil som har en tomtareal om totalt 441 483 m². Medelarealen, exklusive Statoil, på tomterna uppgår till 2 245 m² tomta.

Tomrätsavgälder

Tomrätsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomrätsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomrätsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m² tomta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m² tomta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdeutvecklingen. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighets- typen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

I denna värdering har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdeutvecklingen.



Ortsprisanalys

Urväl

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas nedan:

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtals-datum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

Analys

Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m² taxerad tomta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m² tomta vilket motsvarar en köpeskillning per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m² respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

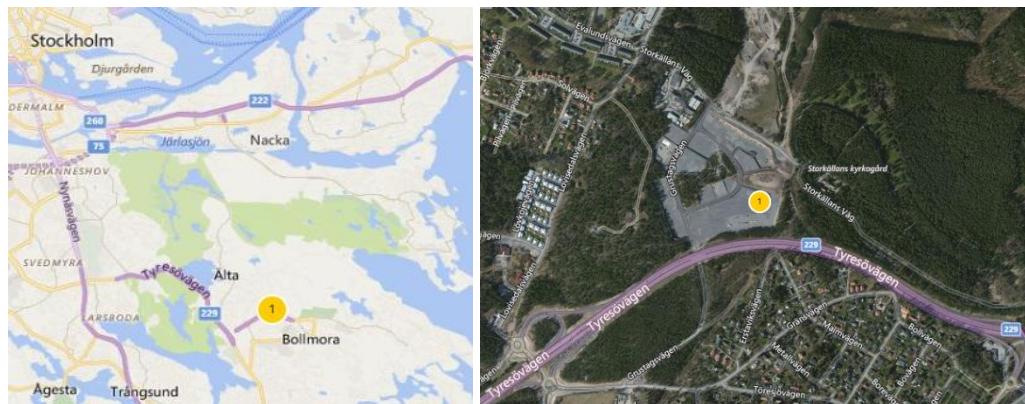
Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.



Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt uthynda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

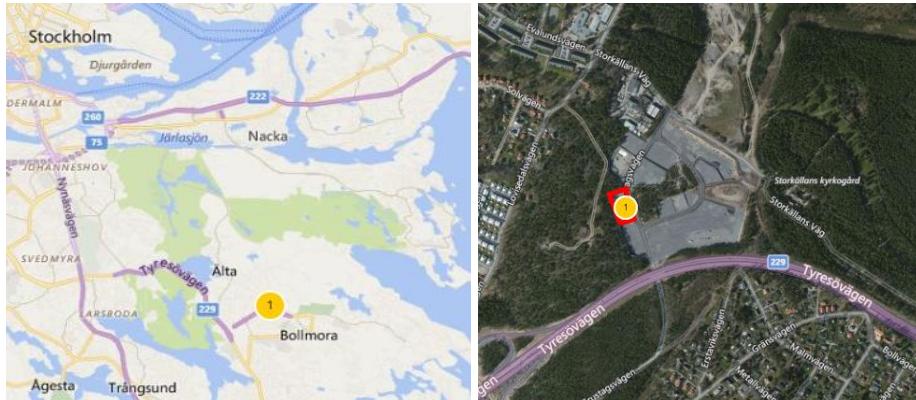
1. Älta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

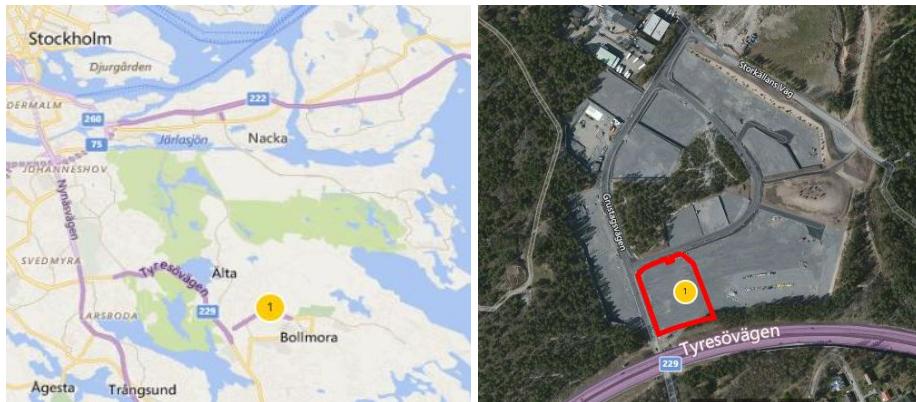


2. Älta 10:33, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

3. Älta 10:47, Nacka

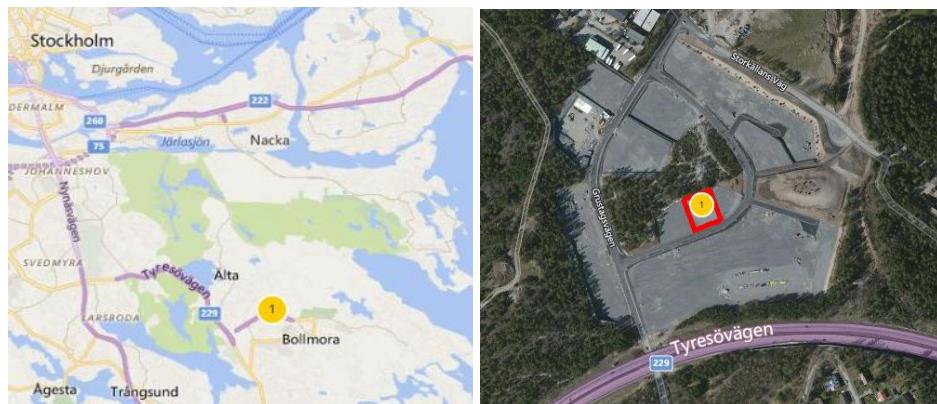


Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid



försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

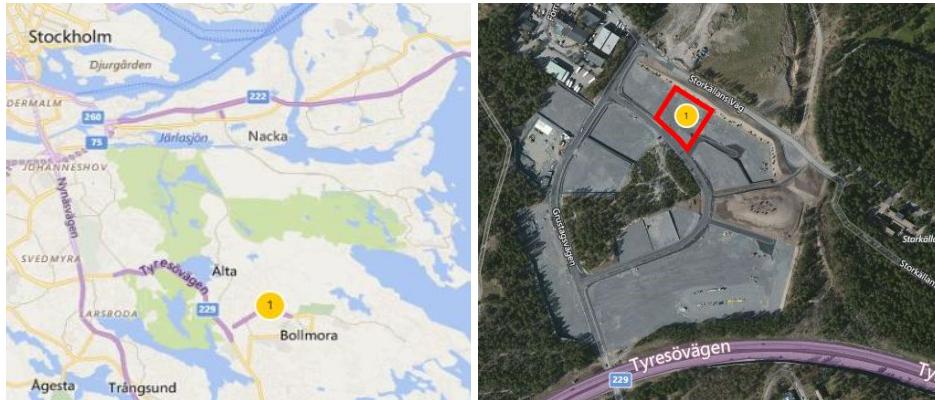
4. Älta 10:45, Nacka



Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

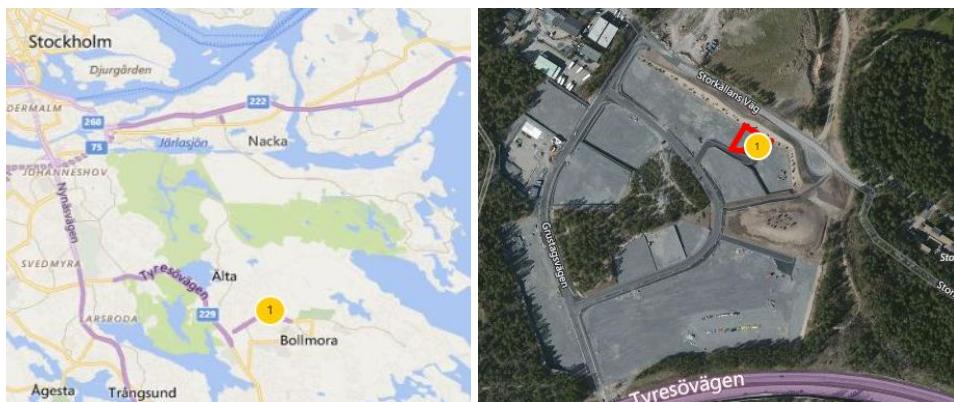


5. Älta 10:39, Nacka



Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

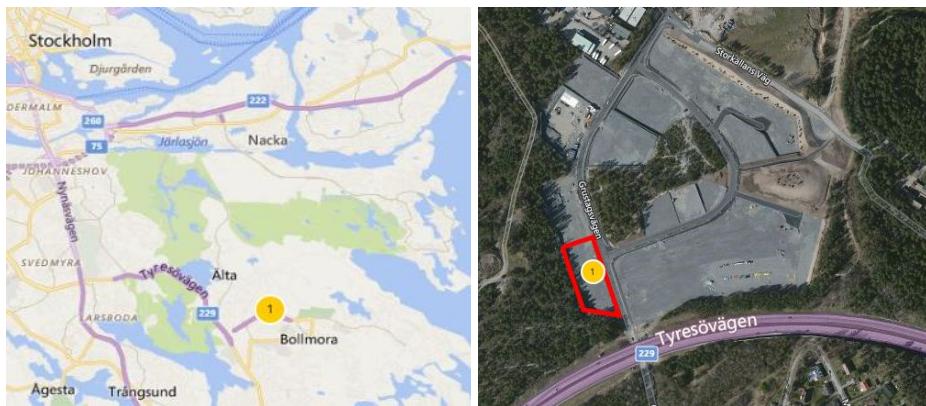
6. Älta 10:41, Nacka





Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

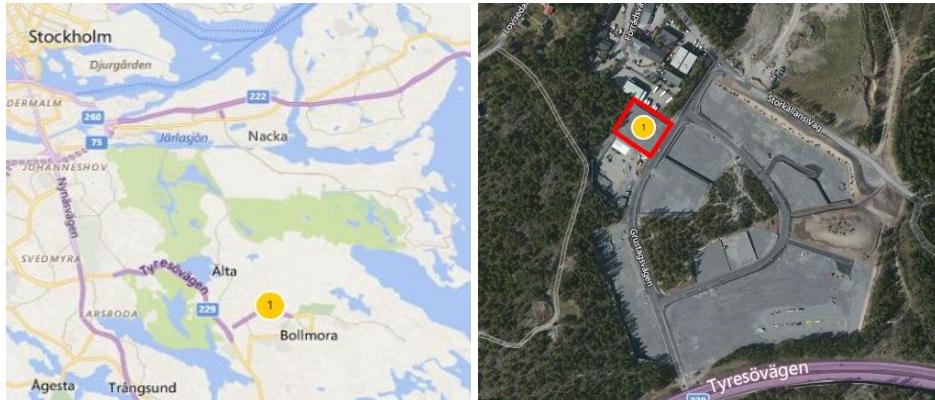
7. Älta 10:34, Nacka



Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.



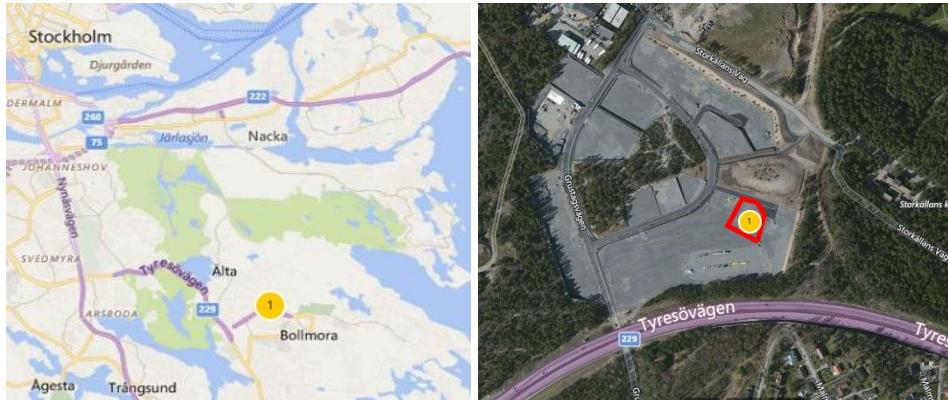
8. Älta 10:31, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

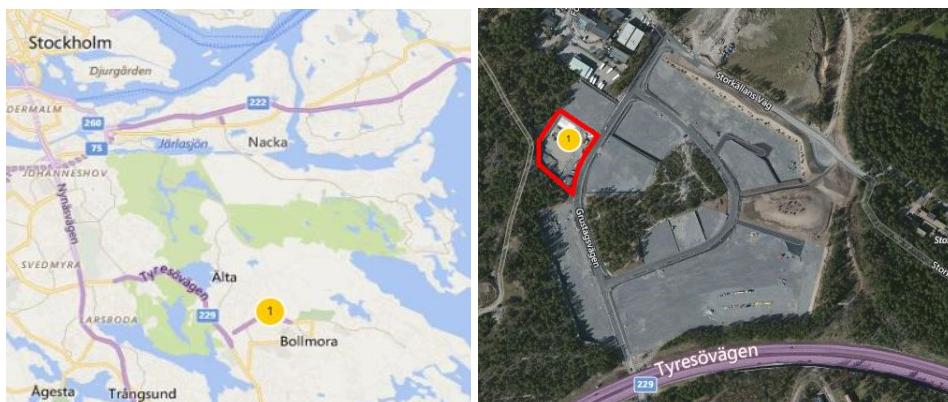


9. Älta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

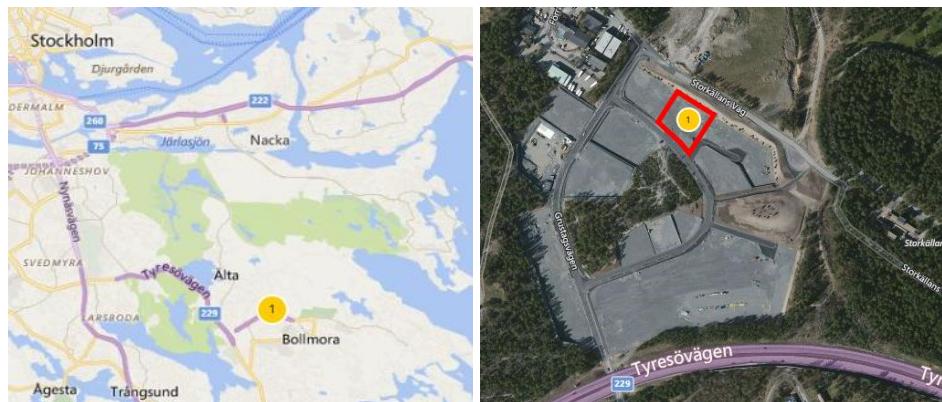
10. Älta 10:32, Nacka





Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

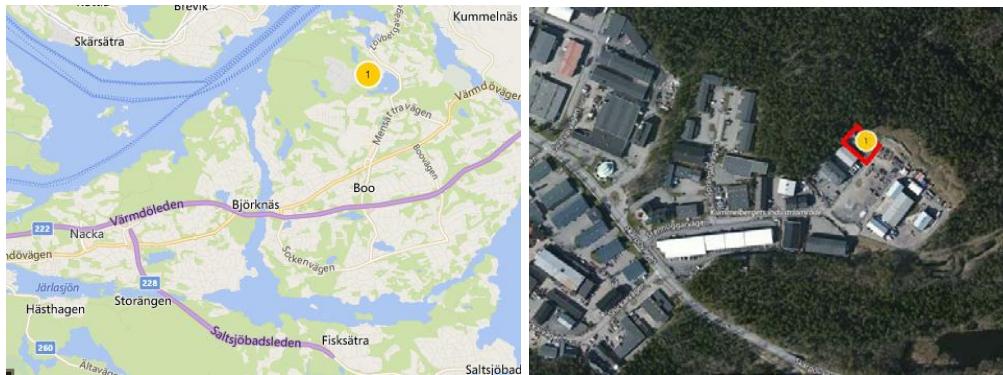
11. Älta 10:39, Nacka



Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

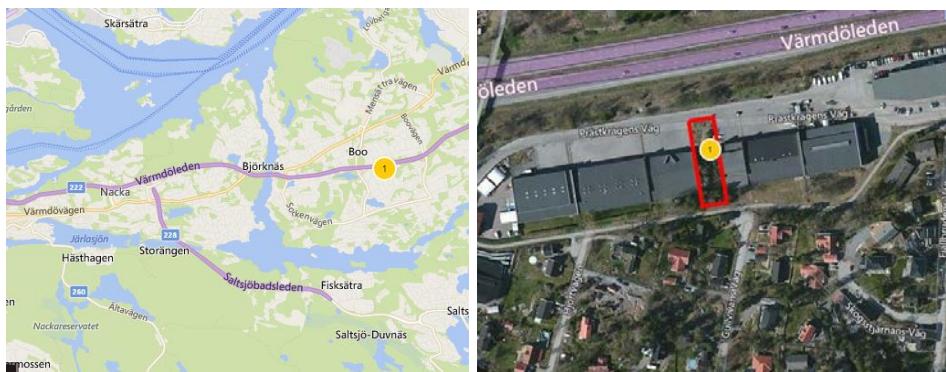


12. Skarpnäs 8:20, Nacka



Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m². Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

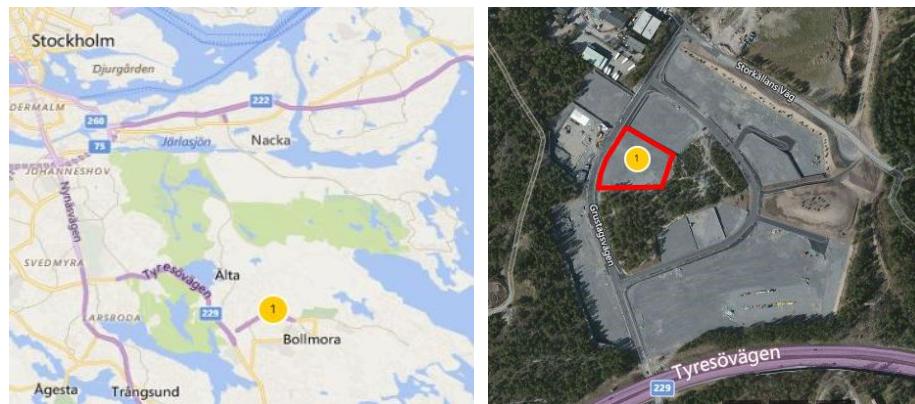
13. Lännersta 55:5, Nacka





Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m². Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m² BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

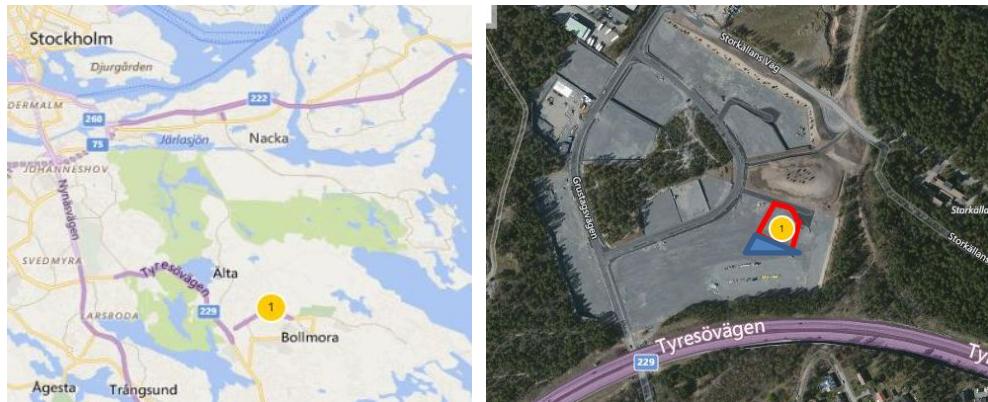
14. Älta 10:36, Nacka



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.



15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m² tomta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m² tomta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområden som är industriområden medan värderingsobjektet ligger intill ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen. Värderingsobjektet ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m² tomta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna avser exklusiva kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan 1 100 – 1 300 kr/m² tomta. Värdet bedöms till **1 200 kr/m², exklusive VA-kostnader**.



Bedömd tomträtsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år räknat från 2007-08-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den så kallade triangleffekten. En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod. Ytterligare en dom i Hovrätten år 2015 har fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent för en tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangleffekt.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **62 640 kronor**.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är uppläten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

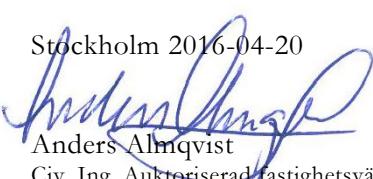
Tomträttsavgäld

63 000 kr per år

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20


Anders Almqvist
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare
MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm

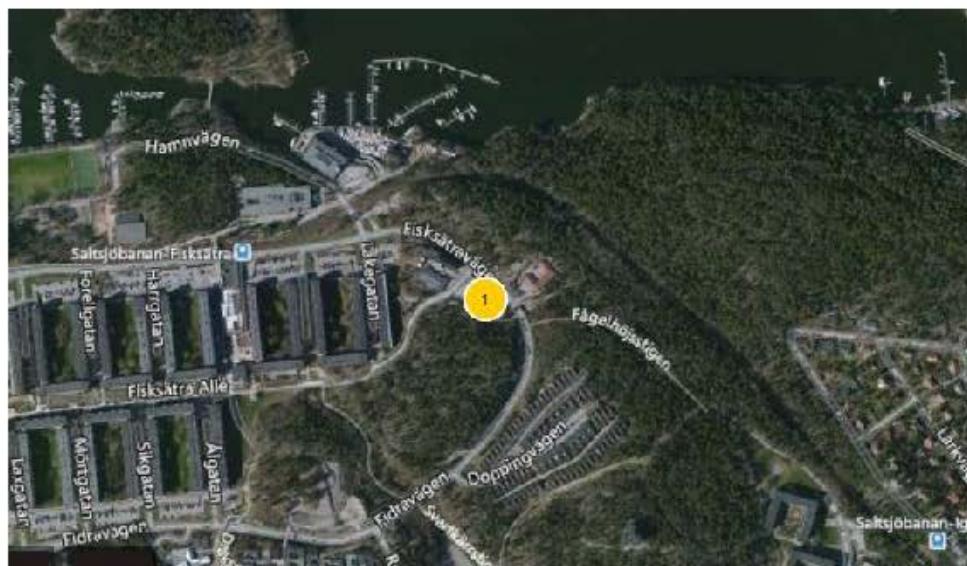
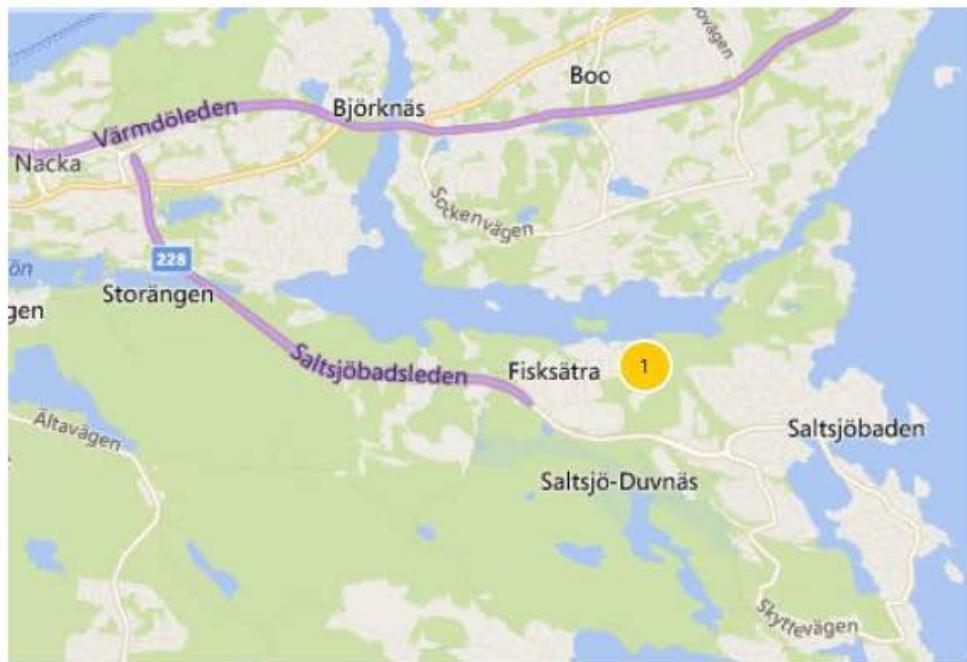
Telefon 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

Bilaga 1 – Karta



Bilaga 1 - Karta





Bilaga 2 – Fotografier



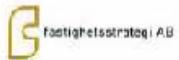


Bilaga 2 - Fotografier





Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET** ⓘ**NACKA ERSTAVIK 26:604**

Fastighetsnyckel:	0103/J563	Aktualitet FR:	--
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikt:	212101, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

LIDIGAR BLICKNING ⓘ

Registrerat:	1983-06-15	Akt:	0182K-RF2709
A NACKA ERSTAVIK 26 604			

URSPRUNG ⓘ

NACKA ERSTAVIK 26:435

AREAL ⓘ

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 740 kvm	1 740 kvm	0 kvm
0,171 ha	0,171 ha	0 ha

KOORDINATER ⓘ

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	65 // 285.4 6577313 (RT90)	685862.8 1640092 (RT90)	

ÅTGÄRDLR ⓘ

Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga Avstyckning	1977-04-29 0182K-10243

ADRESS ⓘ

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Fisksatravagen 34	133 42	Saltsjöbaden	Nacka

LANTMÄTERIKONTOR ⓘ

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA

Kontorsbeteckning: AK82

Tel: 08-/18 8000

PLANER**S 57**

Plan: Stadsplan

Aktbeteckning: 0182K-5651 Beslutsdatum: 1968-04-26

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010006780 010022831 010040396 010056233 010080553 010082118

Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN I HAR UTGÄTT**Berörd kommun:** NACKA



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

RÄTTIGHETER**Inga rättigheter hittades.****INSKRIVNING ALLMÄNT****Aktualitet:** 2016-04-12**Senaste ändring för fastigheten:** 2007-10-02 13:00:00**Inskrivningskontor**

LANIMÄILRILI | FASTIGHETSINSKRIVNING

Kontorsbeteckning: A124

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART**Ägare:**

212000-010/

NACKA KOMMUN

131 81 NACKA

Dagboksnr: 47/304**Inskrivningsdag:** 1947-03-05**Beslut:** Beviljad**Fång:** Köp 1947-02-28**Andel:** 1/1**Not:** OVR FÅNG 57/197**DOMIRÄTT****Innehavare:**

19840322-0315

JACOB SAMUEL KELLERMANN

BRÄNNKYRKAGATAN 73 LGH 1204

118 23 STOCKHOLM

Dagboksnr: 07/13016**Inskrivningsdag:** 2007-09-14**Beslut:** Beviljad**Fång:** Gåva 2007-06-30**Andel:** 1/4

19870124-0098

ELIE GABRIEL KELLERMANN

BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401

211 48 Malmö

Dagboksnr: 07/4304/**Inskrivningsdag:** 2007-09-14**Beslut:** Beviljad**Fång:** Gåva 2007-06-30**Andel:** 1/1

19560527-6905

GITTA MIRJAM KELLERMANN

Timmermansgatan 2 A LGH 1102

118 25 STOCKHOLM

Dagboksnr: 07/46001



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Inskrivningsdag: 2007-10-02**Beslut:** Beviljad**Fång:** Bodelning 2007-09-26**Andel:** 1/2**UPPLÄTELSE TILL TOMIRÄTT****Inskrivningsdag:** 19/8-12-10 **Dagboksnr:** /8/3810**Beslut:** Beviljad**Upplätsedag:** 1977-08-01 **Ändamål:** SMÅINDUSTRI**Ärlig avgåld:** SFK 26 100**Avgåldens start:** 1987 08 01**Avgåldsperiod:** 10 år**Uppställning får ske till:** 2017 08 01 därefter med 20 års perioder.**Inskräckning:** Annan rättighet än pantratt eller nyttjanderatt får ej upplätas**Anmärkning:**

Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad

Anm.: NY AVGÄLDSPERIOD

Dagboksnr: 96/32164 Beslut: Beviljad

Anm.: NY AVGÄLD

Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad

Anm.: NY AVGÄLD

TIDIGARE INNEHAVARE**Tid. innehavare:**

19510902-0056

DAVID KLLLRLMANN

FRUNZE STREET 10, APT 1

196135 ST PETERSBURG

RYSSLAND

Fång: Kop 1985 12 31**Köpeskilling fast egendom:** SEK 1 400 000

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2**Överläten andel:** 1/2**TIDTÄRF INNFHAVARE****Tid. innehavare:**

19510902-0056

DAVID KLLLRLMANN

FRUNZE STREET 10, APT 1

196135 ST PETERSBURG

RYSSLAND

Fång: Kop 1985-12-31**Köpeskilling fast egendom:** SFK 1 400 000

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2**Överläten andel:** 1/2



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

ÄLDRE FÖRHÄLLANDE

Akt: A81/84/0	Akt: A84/14904	Akt: A81/12560	Akt: A85/4484	Akt: 1/9/1/3
Akt: A84/17704	Akt: A85/11619	Akt: A85/4487	Akt: A86/11620	Akt: A85/32602
Akt: A86/11621	Akt: A85/38273	Akt: A86/11622	Akt: I80/3561	Akt: I80/8758
Akt: I80/8762	Akt: I80/8763	Akt: I80/8764	Akt: I80/8761	Akt: Ö98/2005
Akt: I98/24041	Akt: I98/2/502	Akt: I03/2055/	Akt: I98/2/489	Akt: I98/2/490
Akt: I98/27491	Akt: I98/27492	Akt: I98/27493	Akt: I98/27494	Akt: I98/27495
Akt: I98/27496	Akt: I98/27497	Akt: I98/27498	Akt: I98/27499	Akt: I98/27500
Akt: I98/27501	Akt: I03/20580	Akt: I03/20581	Akt: I03/20582	Akt: I03/20583
Akt: I03/20584	Akt: I03/20585	Akt: I03/20586	Akt: I03/20587	Akt: I03/20588
Akt: I03/20589	Akt: I03/20590	Akt: I03/20591	Akt: I03/20592	Akt: Ö05/2902
Akt: T86/7171				

TNTFCKNINGAR**Antal intekningar:** 14st **Summa:** 2 600 000**Datapantbrev** Företrädesordning 1**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8360**Belopp:** SEK 300 000**Datapantbrev** Företrädesordning 2**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361A**Belopp:** SEK 90 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8756**Beslut:** Beviljad**Utbyte****Datapantbrev** Företrädesordning 3**Inskr.dag:** 19/9-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361B**Belopp:** SEK 110 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8757**Beslut:** Beviljad**Utbyte****Datapantbrev** Företrädesordning 4**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8362**Belopp:** SEK 70 000**Datapantbrev** Företrädesordning 5**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16767**Belopp:** SEK 30 000**Datapantbrev** Företrädesordning 6**Inskr.dag:** 19/9-12-05 **Dagboksnr:** 79/16768**Belopp:** SEK 50 000**Datapantbrev** Företrädesordning 7**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769A**Belopp:** SEK 40 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8759



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Deslut: Beviljad
Utbyle:

Datapantbrev Företrädessordning 8
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769B
Belopp: SEK 10 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8760
Beslut: Beviljad
Utbyle:

Datapantbrev Företrädesordning 9
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16770
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 10
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16771
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Hörerträdesordning 11
Inskr.dag: 1983-02-23 **Dagboksnr:** 83/2410
Belopp: SEK 100 000

Datapantbrev Företrädesordning 12
Inskr.dag: 1986-02-19 **Dagboksnr:** 86/7241
Belopp: SEK 500 000

Datapantbrev Företrädessordning 13
Inskr.dag: 1987-04-22 **Dagboksnr:** 87/18472
Belopp: SEK 400 000

Datapantbrev Företrädesordning 14
Inskr.dag: 1998-10-28 **Dagboksnr:** 98/24040
Belopp: SEK 800 000

INSKRIVNINGAR ⓘ

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING ⓘ

Inga anteckningar hittades.

MLR INFORMATION ⓘ

Det finns 1 byggnad(er) på fastigheten. Sök efter InfoBygg-

Det bor 130 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING ⓘ

Taxeringsenhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
------------------------	--



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	8 510
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Samtaxerad med:	NACKA FRSTAVIK 26:435
Ägare:	
	19560527-6905
	Kellermann, Gitta
	TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402
	118 25 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/2
	19840322-0315
	Kellermann, Jacob Samuel
	BRÄNNKYRKAGATAN 73 I GH 1204
	118 23 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
	19870124-0098
	Kellermann, Elie
	BANFRSGATAN 10 B I GH 1401
	211 48 MALMO
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/1
Värderingsenhet:	Industrimark
Tillhör tax.enhet:	101111 1 (424 Industrienhet, textil och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20997043
Tax.värde i tkr:	2 761
Riktvärdeområde:	182120
Riktvärde tomtmark i kr/kvm:	800
Tomtareal i kvm:	3 456
Värderingsenhet:	Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20998043
Tax.värde i tkr:	//2
Riktvärdeområde:	182120
Yta, prod.lokal, i kvm:	250
Summa standardpoäng:	20
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
Värderingsenhet:	Kontor värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet:	101111 1 (424 Industrienhet, textil och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20999043



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Tax.värde i tkr:	2 250
Riktvärdeområde:	182120
Yta, kontorslokal, i kvm:	475
Standardklass:	Högklassiga
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
 Värderingsenhet:	Lager värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets Id:	21000013
Tax.värde i tkr:	2 754
Riktvärdeområde:	182120
Yta, lagerlokal, i kvm:	1 012
Standardklass:	Hög
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej

Källor: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTjader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÄTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetskonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsco Advice AB, Savills Sweden AB och Sveit AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderingsord, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är meddel för riktionsmedle värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på egen grund eller liknande värderingsuppgdrag inom Sverige. Sänt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjekten omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samförläggningar och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjekten.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetsställbehör och byggnadsställbehör, dock ej industriställbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatt vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vid gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning informationen därmed lämnats skrillig till uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud har det förutsatts att värderingsobjekter inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägares rättigheter över egendomen samt att värderingsobjekter inte belastas av betydande nöjfler, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekter inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Försättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innehålls i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värderingsbedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud.
- 2.2 De aror som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud. Värderaren har förstått sig på dessa aror och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men arorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Arorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderättar, har värderingsbedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopier av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten räknats dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom plantförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillsänd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- 3 Miljöfrågor
- 3.1 Värderingsbedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömessig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värderingsbedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjekten är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömessig belastning.

4 Beskrivning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på oversiktig okulär beskrivning. Utörd beskrivning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarcens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten beskrivs i det skick och den standard som okular/beskrivningen indikerade vid beskrivningstillfället.
- 4.2 Värderaren har inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värde. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konstruktionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörelseringar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadestindsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prishabslöpp vid värderingsstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktsamhet

- 6.1 Bermede på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värderingsbedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värderingspunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framrida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värderingsbedömningen innebär inte någon utlästelse om faktisk framtid kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets ansändande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall intyglas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Ansänds värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabbas uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänt innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
I NACKA DOMSAGA
Ink 1996 -08- 2 0

Nr 132164

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Erstavik 26:604** har följande överenskommelse träffats om oförändrad avgäld för fastigheten enligt tomträtsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 augusti 1997 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **TJUGOSEXTUSENETTHUNDRA (26.100) kronor.**

För avgälldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 augusti 1997.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

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

Nacka den 29/7 1996
För TOMTRÄTTSHAVAREN

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas :

Erik Langby

Nacka den 31/7 1996
För NACKA KOMMUN

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Elsabet Sandberg

Bertil Wikström
Projektledare för markprogrammet

86 -11- 07

1986 -10- - 3

ÖVERENSKOMMELSE

Dnr

86/ 53538

§ 1

Parter

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Erstavik 26:604 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträtsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2

Ny avgäld

Från och med den 1 augusti 1987 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med TJUGOSEXTUSENETTHUNDRA (26.100:-) kronor.

För avgälldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 augusti 1987.

§ 3

Inskrivning

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

§ 4

Godkännande

Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

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

Nacka den 13/7 1986

Nacka den 27/6 1986

För NACKA KOMMUN

Bevittnas för kommunen:

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Bevittnas för tomträts-
havaren:

År 1986
Vad hänt med den
överlämning som
var förtur i
Söder om 1980?

STOCKHOLM
Sjukvården och
helsektorn

86 -11- 07

Dnr

Fastighet Erstavik 26: 604
 i Nacka kommun, Stockholms län
 Avgäld årlig 17.400:-
 per kvartal 4.350:-
 Avgältsreduktion se § 13 punkt 4

TOMTRÄTTSAVTAL

- Parter Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt Hans G Wahlström, Spanarvägen 9, 132 00 Saltsjö-Boo nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande tomträttsavtal.
- Fastighet § 1
 Fastighetsägaren upplåter från och med den 1977-08-01 till tomträttshavaren med tomrätt fastigheten Erstavik 26: 604 i Nacka kommun i nu befintligt skick. Fastighetens areal och omfattning framgår av bilagd karta.
- Avgäld § 2
 Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes SJUTTONTUSENFYRAHUNDRA (17.400:-). Tomträttsavgälden betalas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. För tiden fr o m 1977-08-01 t o m 1977-09-30 erlägges 2.900:-
- Ändamål och § 3
 byggnadsskyl-
 dighet Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov. Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 m såvida ej fastighetsägaren lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

Kontroll

§ 4

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

Upplåtelser

§ 5

Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträdden.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

Ändring av avgåld

§ 6

För avgåldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1977-08-01

Uppsägning av avtalet

§ 7

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträtsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1977-08-01

Lösen av byggnad m m

§ 8

Skall på grund av uppsägning tomträdden upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller

annan egendom som utgör tillbehör till tomträdden.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

Onera m m

§ 9

Det åligger tomrättshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträdden avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning

§ 10

Överlåtelse

Tomrättshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträdden. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomrätts-havaren.

Vid överlåtelse av tomträdden åligger det tomrätts-havaren att till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

Ledningar mm

§ 11

Tomrättshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som där till har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avlopps-el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, även som infästnings-anordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomrättshavaren kan ske. Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunika-tionsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anläggningar äga tillträde till fastigheten.

Tomrättshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Miljöfarlig verksamhet	§ 12	Tomrättshavaren ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrives på fastigheten. Tomrättshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning.
Skyddsrum	§ 13 <u>Särskilda bestämmelser</u>	<p>1.</p> <p>Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustrikvarteret är tomrättshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtagbart sätt. Tomrättshavaren skall därvid bidraga till kostnaden efter båtnad. Tomrättshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.</p> <p>2.</p> <p>Vatten och avlopp</p> <p>Tomrättshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens vänät. Kostnaden för detta ingår ej i tomrätsavgalden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens vattaxa.</p> <p>3.</p> <p>Stängsel-skyldighet</p> <p>Tomrättshavaren är skyldig att utefter fastighetens södra och östra gräns mot gångvägen uppföra en tät hägnad om fastighetsägaren så påfordrar. Hägnaden skall uppföras på det sätt fastighetsägaren anvisar.</p>
Övrigt	§ 14	I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomrätt.
Giltighet	§ 15	Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige genom lagakraftvunnet beslut godkänner detsamma. Vidare är avtalet bindande för parterna endast under förutsättning att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av tillhörande

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

Nacka 1977-10-07

Nacka 5/5 1977

För NACKA KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN



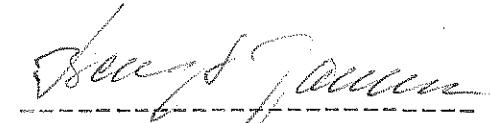
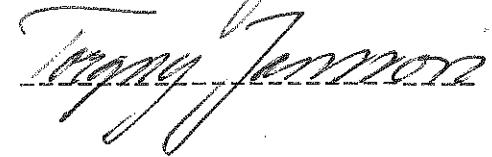




Bevittnas:

Bevittnas:



KV

TOLKEN

KV

TUMMEN

415

26:434

439

370

11.31

10.00

300

X

X

X

Y

Z

stam -

fastig -

heter

FISKSÄTRÅNGEN

299
8.63

17.83

442
 σ_{θ}

441
8.72

440

18.88

18.87

434
2.00

437

25

433

13.56

299

436

2.0

257

1740m²

A

26:1

258

15.8

13.98

428

26:1

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

Anmälan om överlåtelse enligt tomträtskontraktets punkt 14
till AB Sehlberg Måleri har inkommit den 6/9-78.
Intygas:

Gunnevi Olsson
Gunnevi Olsson

Anmälan om överlåtelse enligt tomträtskontraktets punkt 14
till David Kellerman har inkommit den 4-4-86.

Intygas:

G Olsson
Gunnevi Olsson

§ 186

Dnr KFKS 2016/306

Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435– industri i Fisksätra

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 till 62 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 2 060 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ärendet

Fastigheten Erstavik 26:435, Fisksätravägen 32, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 föreslås höjas från 27 500 kr/år till 62 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 maj 2016 § 70
Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 25 april 2016
Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Tomträtsavtal

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 maj 2016 § 70

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 till 62 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 2 060 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomrättshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till punkt 1 och avslag på punkt 2 i stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Helena Westerling reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

”Detta är ett strategiskt område i Fisksätra som har stort värde för områdets framtid utveckling. Området kan fortsätta användas som industriområde, men det är inte orimligt att framtidens generationer vill kunna använda området till bostäder, verksamhetslokaler eller annat. Därför bör kommunen behålla rådigheten över området samtidigt som vår näringslivsvänliga inställning gör det möjligt att fortsätta driva verksamheten vidare. Att sälja mark av ideologiska skäl eller för att snygga till en i övrigt anorektisk ekonomi ger inte hållbart Nacka.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är emot att tomrättssmark säljs ut. Genom att sälja fastigheter så tappar kommunen rådigheten över marken, något som kan vara av vikt på lång sikt. Vilka behov finns om 50-100 år, det vet vi inte idag. Vad vi vet att om motsvarande utförsäljningspolitik funnits i Nacka tidigare så hade Bergs oljehamn varit i privat ägo och kommunen hade inte haft möjlighet att planera området för bostadsbyggande. Vänsterpartiet är alltså emot att kommunen säljer mark, det gäller särskilt inom verksamhetsområden.”

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



NACKA
KOMMUN

419

29 (86)

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

"Den aktuella fastigheten på Fisksätravägen är upplåten med tomrätt för Småindustriändamål men används idag som stödboende. Boendet är mycket uppskattat och drivs framgångsrikt av en dukig entreprenör med bra förankring i lokalsamhället. Tidigare har det bedrivits andra verksamheter här och det är svårt att sia om vad som kommer bedrivas här i framtiden. Eftersom tomten har ett strategiskt läge där det skulle vara möjligt att bygga bostäder någon gång i framtiden bör kommunen inte sälja tomtens utan fortsätta att upplåta den med tomrätt. Miljöpartiet reserverade sig därför mot en försäljning av den nuvarande tomrätten men vill poängtera att vi är väldigt nöjda med den verksamhet som bedrivs där idag."

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435– industri i Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 till 62 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomrätten för 2 060 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:435, Fisksätravägen 32, Fisksätra, är upplåten med tomrätt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträtsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 föreslås höjas från 27 500 kr/år till 62 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:435 är upplåten med tomrätt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977 och belägen vid Fisksätravägen 32 i Fisksätra, se bilaga 1. Fastigheten ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden. Fastigheten är även belägen invid ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen.



Tomträdden innehålls av tre privatpersoner. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 27 500 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten eller VA-anslutningsavgift. På fastigheten finns en industribyggnad som tillhör tomträttshavarna. Fastigheten har en tomtarea om 1 716 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 juli 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärd för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärd, som underlag för ny avgäld, har nyligen bedömts av utomstående värderare för intilliggande grannfastigheten Erstavik 26:604, där värdet på fastigheten har bedömts till 1200 kr/m² tomta. Den nyligen värderade fastigheten Erstavik 26:604 och den berörda av omregleringen fastigheten Erstavik 26:435 har samma läge, är samtaxerade och båda är upplätna med tomträtt för småindustri. Det bedöms därför lämpligt att använda samma principer som framgår av värdeutlåtande för fastigheten Erstavik 26:604, bilaga 2.

Tidigare försäljningar kring 1 300 kr/m² tomta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde. Värdet på fastigheten Erstavik 26:435 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 1 200 kr/m² tomta, exklusive VA-kostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet till 2 060 000 kr för hela fastigheten Erstavik 26:435. Med en avgäldsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 augusti 2017 bestämmas till 62 000 kr/år (avrundat) under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark uppläten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträdden för 2 060 000 kr, vilket är bedömt marknadsvärde enligt ovan. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 31 juli 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara



träffad med tomrättshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 juli 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 27 500 kr/år istället för 62 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomrättsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Tomrätsavtal

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling

Chef markgruppen

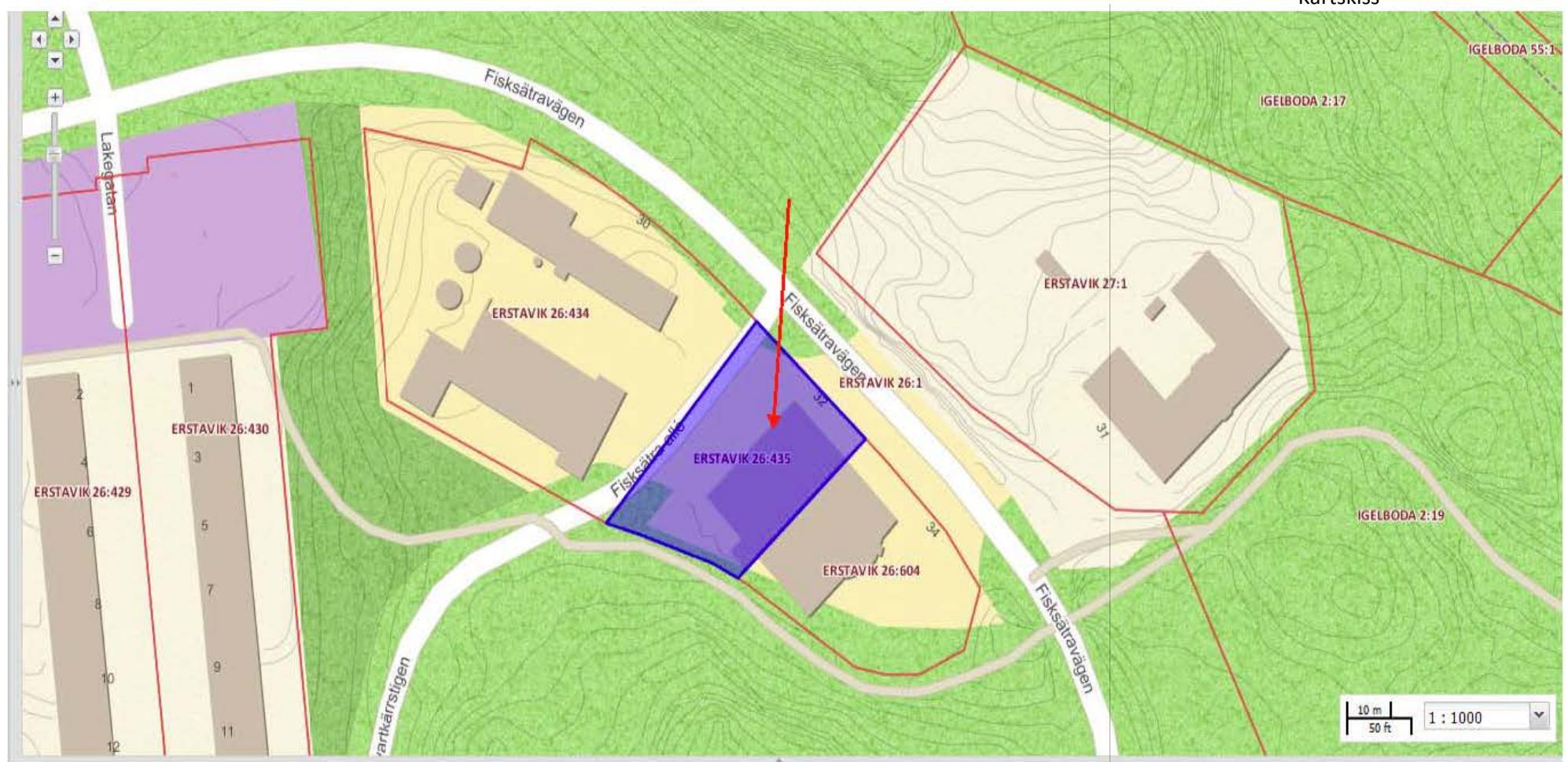
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

Markingenjör

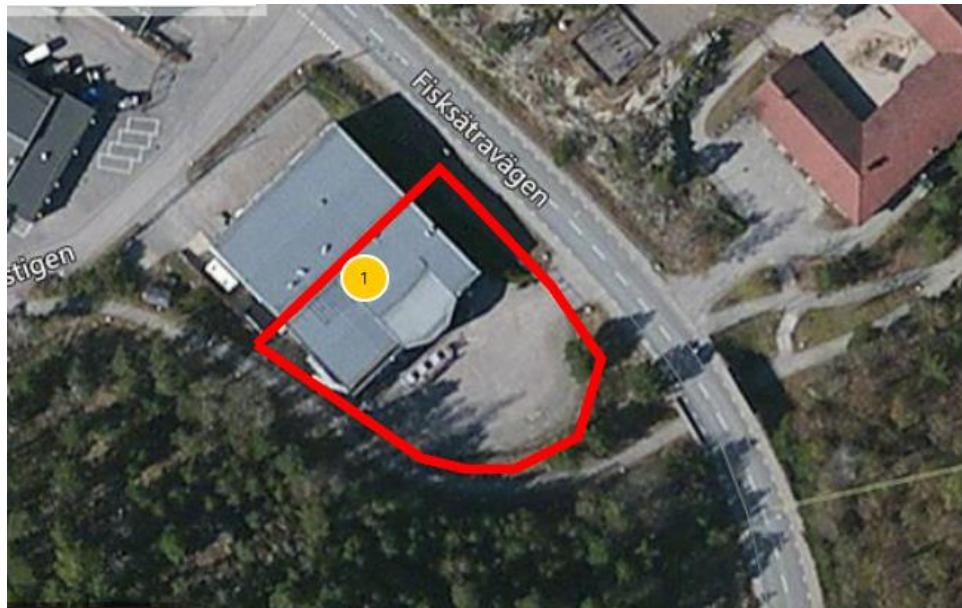
Enheten för fastighetsutveckling

Kartskiss





Värdebedömning avseende fastigheten
Erstavik 26:604 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-04-20
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Ortsprisanalys	12
Bedömd tomträtsavgäld	24
Marknadsvärde	25

Bilagor

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomrättsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomrättsavgåld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomrättsavgåld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

Tomrättsavgåld

63 000 kr per år

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20


Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Värderingsobjekt

Erstavik 26:604 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdepunkt

Värdepunkt är 18 april 2016.

Bakgrund och syfte

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomrättsavgäld åsattes år 1997-08-01. År 2007 gjordes ingen ändring av avgälden.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomrättsavgäld för värderingsobjektet inför avgäldsreglering 2017-08-01.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdepunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

- **Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande tomrättsavgäld uppgår till 26 100 kr per år. Den senaste regleringen skedde 1997-08-01.**

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se



Underlag

Översiktlig besiktning är utförd 2016-04-13 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträtsavtal
- Överenskommelser år 1986 och 1996
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

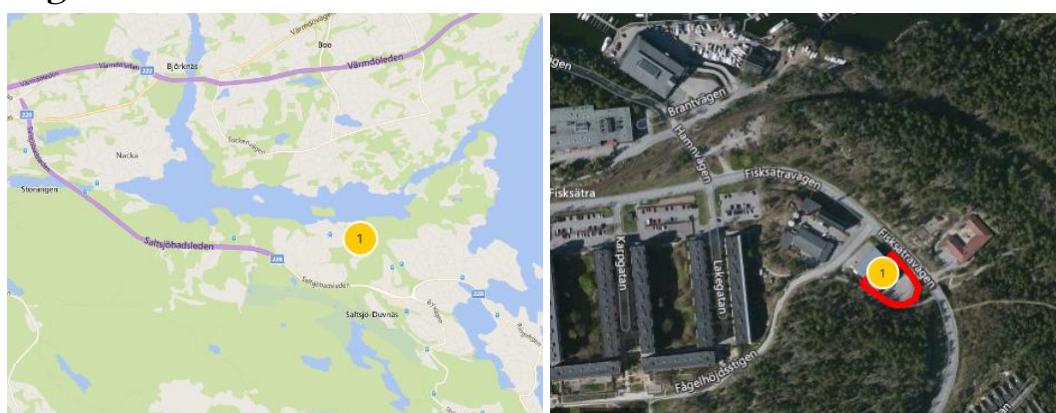
Typ av objekt

Objektet utgörs av en industritomt.

Lagfaren ägare/tomträtsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträtsinnehavare är Jacob Samuel Kellermann, Elie Gabriel Kellermann och Gitta Mirjam Kellermann.

Läge



Objektet har adressen Fisksätravägen 34. Fastigheten är belägen i Fisksätra i östra delen av Nacka. Omgivningen utgörs huvudsakligen av Fisksätra bostadsområde, panncentral, skola, skog och Fisksätra Marina. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området. Fastigheten nås via Värmdöleden och Saltsjöbadsvägen.

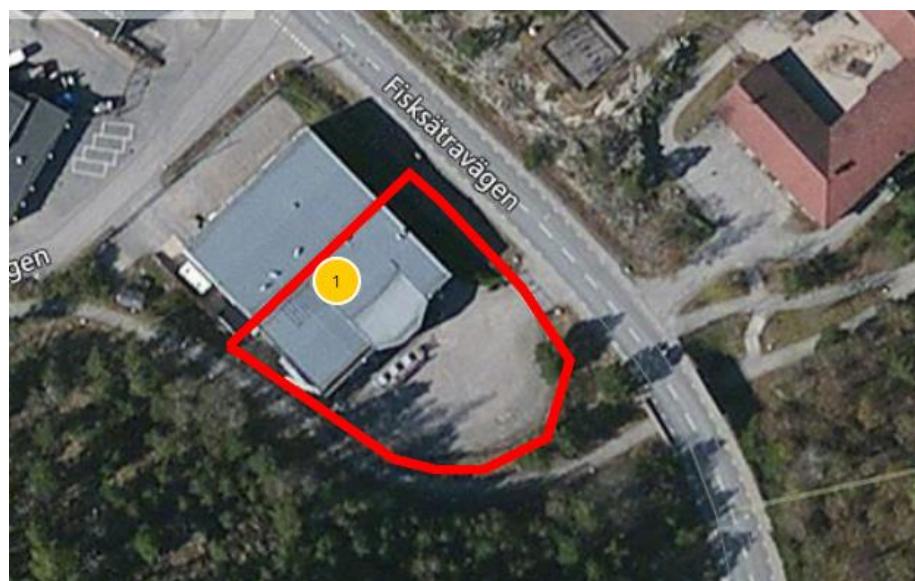


Avståndet till Stockholm är ca 12 km. Närmaste större service finns i Tippen i Saltsjöbaden och Nacka Forum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och pendeltåg (saltsjöbadsbanan). Busslinjerna 465 och 497 trafikerar Fisksätravägen intill fastigheten.

Objektets läge är medelgott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomtkarta - illustration

Tomten omfattar en areal om 1 740 m². Tomten är plan och bebyggd med en industribyggnad. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för upplag, parkering och kommunikation. Tomtens läge och tomtnr framgår av tomtkarta ovan.

Byggnad

På tomten finns en industribyggnad som tillhör tomträttsinnehavaren. Byggnaden ingår inte i värderingen.



Taxeringsuppgifter

Fastigheten Erstavik 26:604 är samtaxerad med Erstavik 26:435 och har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, textil- och beklädnadsindustri. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärdet:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424	1980	2 764	5 776	8 540

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenheter
200-serien	Småhusenheter
300-serien	Hyreshusenheter
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenheter

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 40 år från 1977-08-01 som löper tillsvidare med ändamålet småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Upphävning får ske till 2017-08-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 26 100 kronor. Aktuell avgåldsperiod är 10 år från 1997-08-01. Avgälden är oförändrad under avgåldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Fisksätraområdet, plannr. S57 upprättad i mars 1966. Planbestämmelserna anger småindustri av sådan beskaffenhet så att näroende inte vållas olägenheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförendetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.



Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter på fastigheten enligt Fastighetsutdraget i Fastighetsregistret.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

Inteckningar

Fastigheten har 14 intekningar till ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

Miljö

Objektet är bebyggt med småindustri. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föröreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringssliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringssliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Industriområden

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m² och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m². Övriga stora fastighetsägare är Statoil (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensätra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industriytan uppgår till ca 250 000 m². Medelytan uppgår till ca 1 400 m².

Antalet obebyggda industritoromter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m². Medelarealet uppgår till 3 833 m². Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostadsbebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändrings som sker i hela landet.

Hyresmarknaden

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m² eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m². Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksätra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m².



Fastighetsmarknaden

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m² tomta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

Tomträster

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomrätt. Vid tomrätt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgåld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomrätt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m² och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträster varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Statoil som har en tomtareal om totalt 441 483 m². Medelarealen, exklusive Statoil, på tomterna uppgår till 2 245 m² tomta.

Tomrätsavgålder

Tomrätsavgålderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomtsavgålderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgåldsreglering fram till år 2019.

Tomrätsavgålderna varierar mellan 15 – 61 kr/m² tomta. Skillnaderna mellan avgålderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgåldsreglering. Den genomsnittliga avgålden uppgår till 37 kr/m² tomta. För äldre avgålder ligger avgålden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgålder ligger i det övre intervallet.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdeutidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighets typen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

I denna värdering har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdeutidpunkten.



Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas nedan:

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtals-datum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

Analys

Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m² taxerad tomta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m² tomta vilket motsvarar en köpeskillning per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m² respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

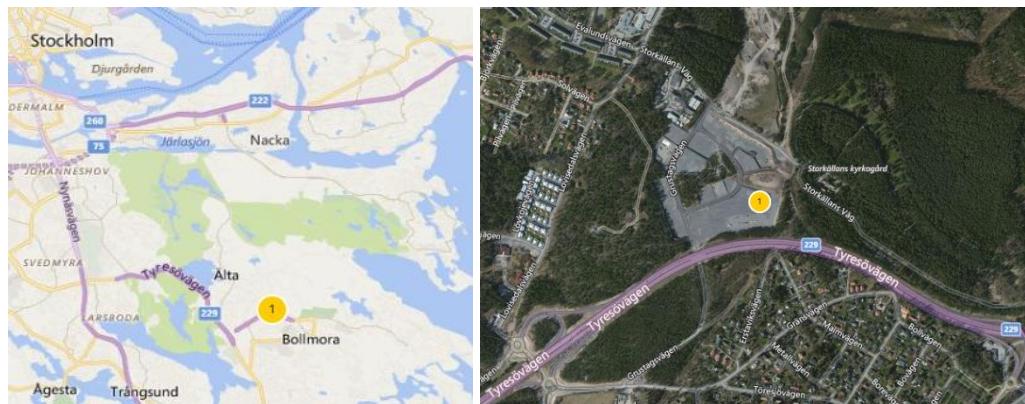
Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.



Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt uthynda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

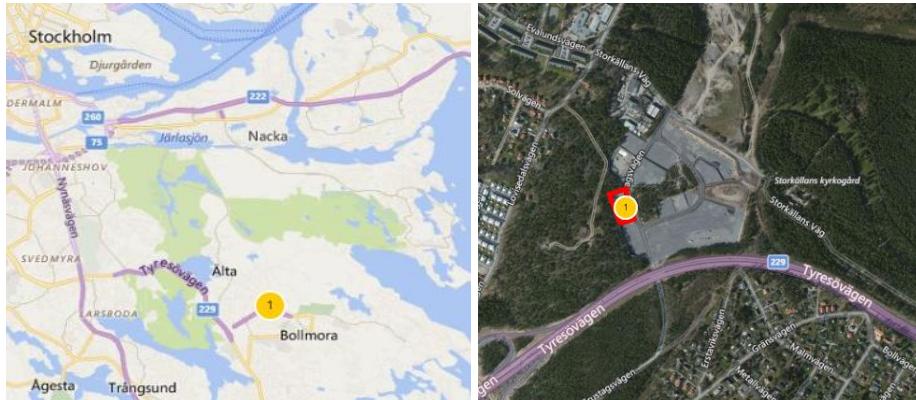
1. Älta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

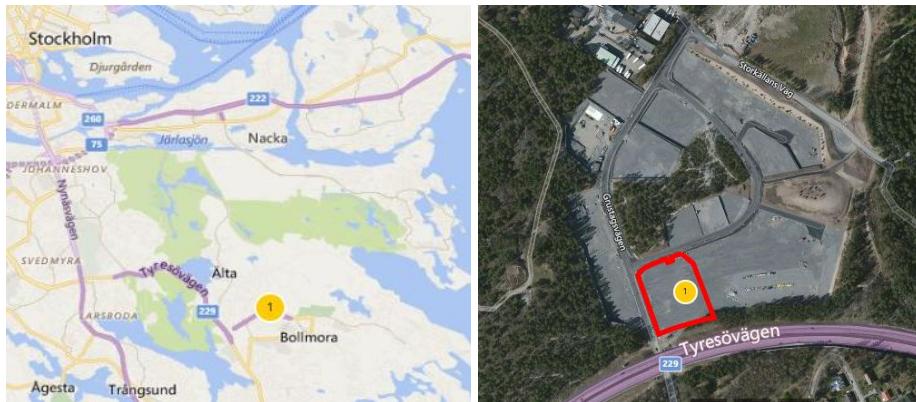


2. Älta 10:33, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

3. Älta 10:47, Nacka

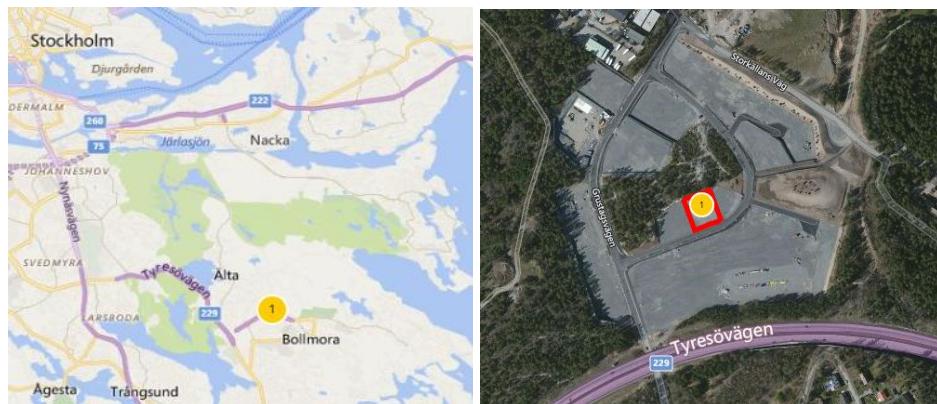


Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid



försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

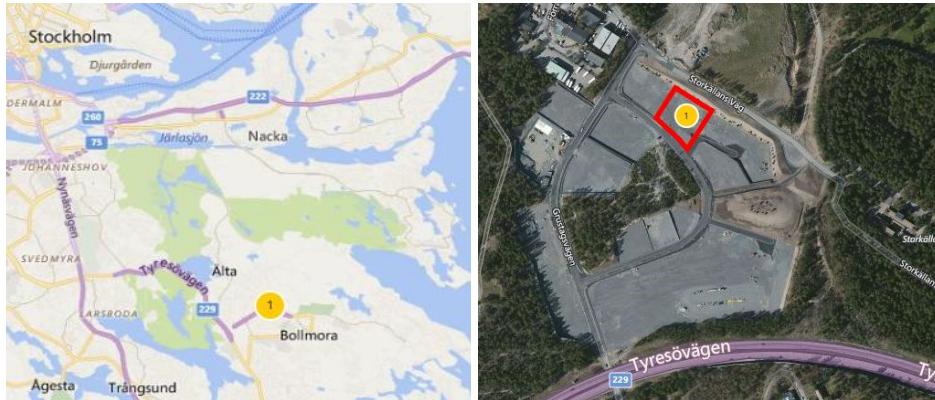
4. Älta 10:45, Nacka



Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

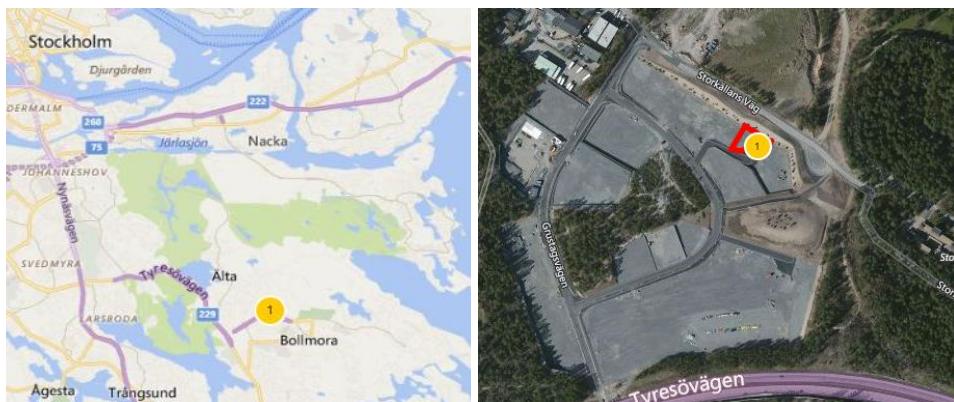


5. Älta 10:39, Nacka



Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

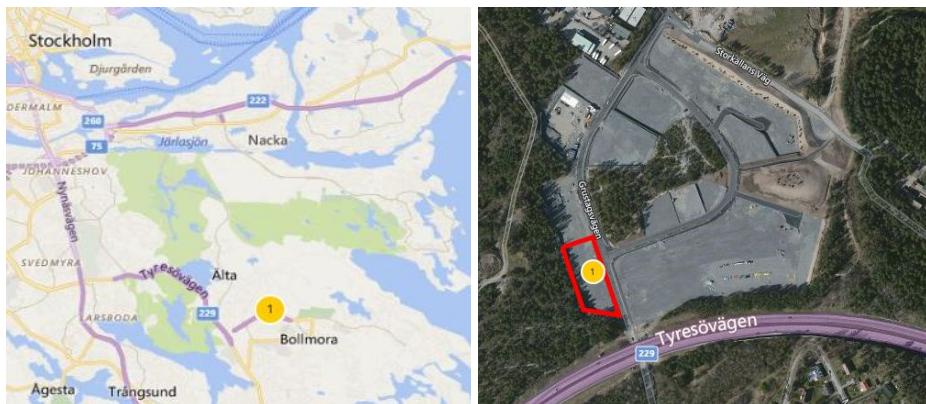
6. Älta 10:41, Nacka





Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

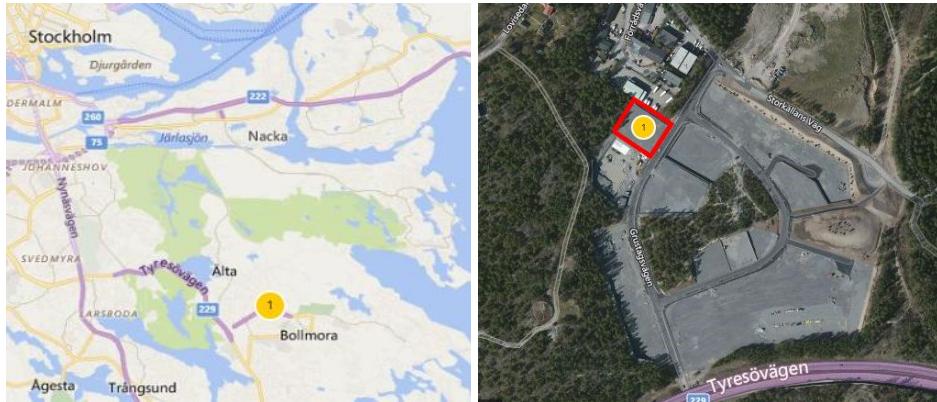
7. Älta 10:34, Nacka



Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.



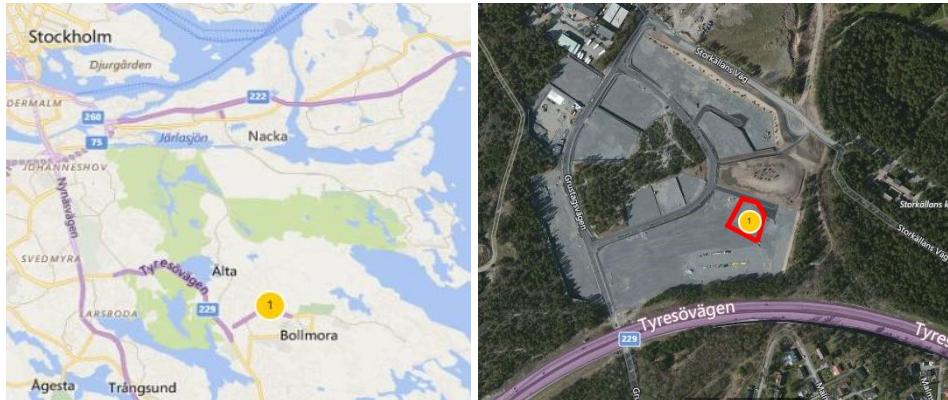
8. Älta 10:31, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

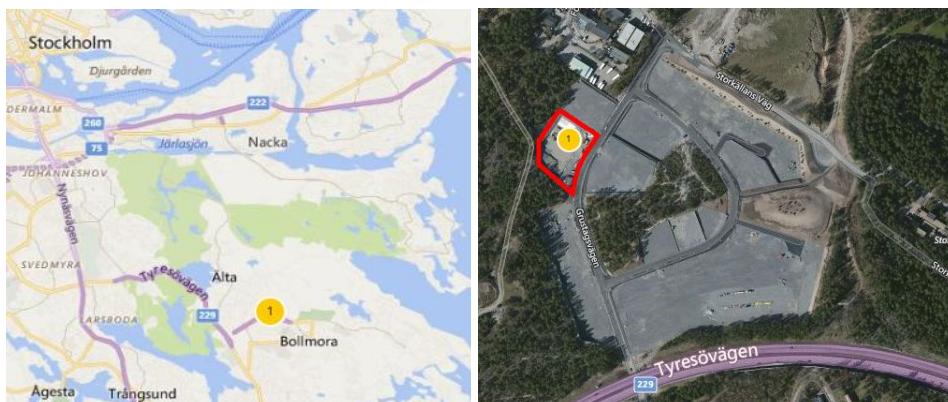


9. Älta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

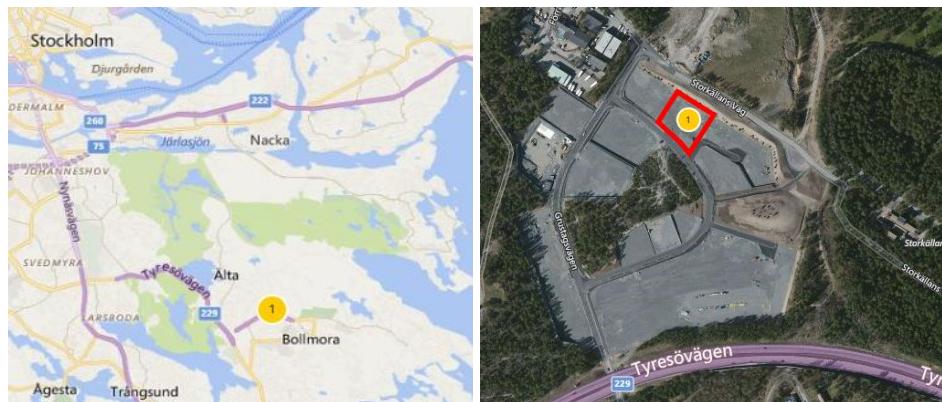
10. Älta 10:32, Nacka





Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

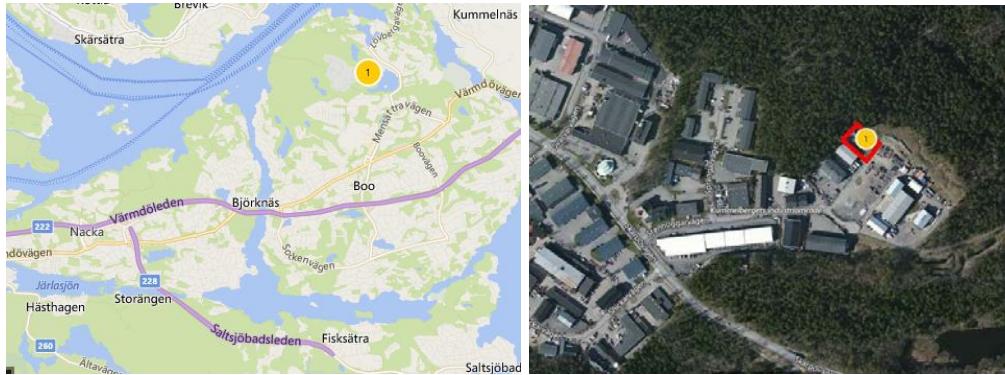
11. Älta 10:39, Nacka



Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

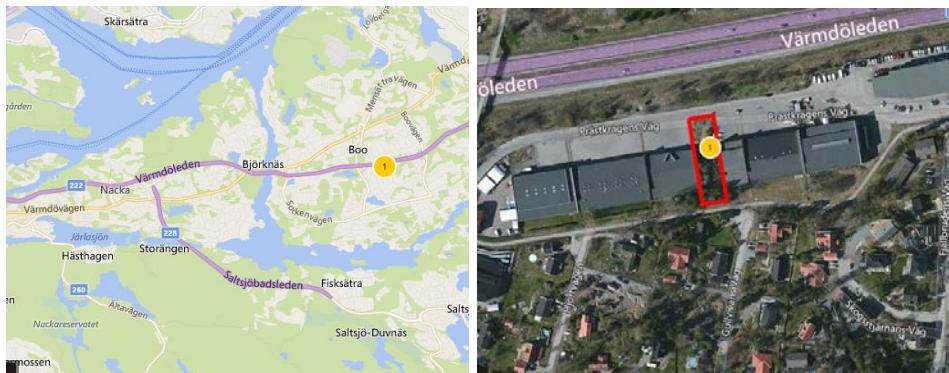


12. Skarpnäs 8:20, Nacka



Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m². Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

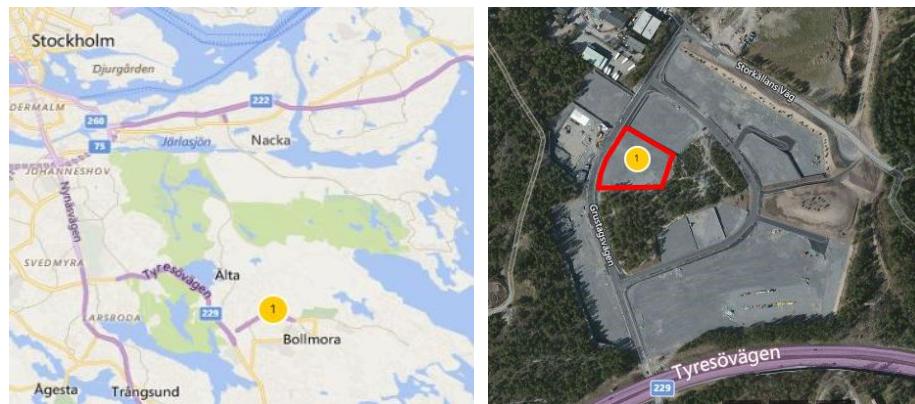
13. Lännersta 55:5, Nacka





Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m². Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m² BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

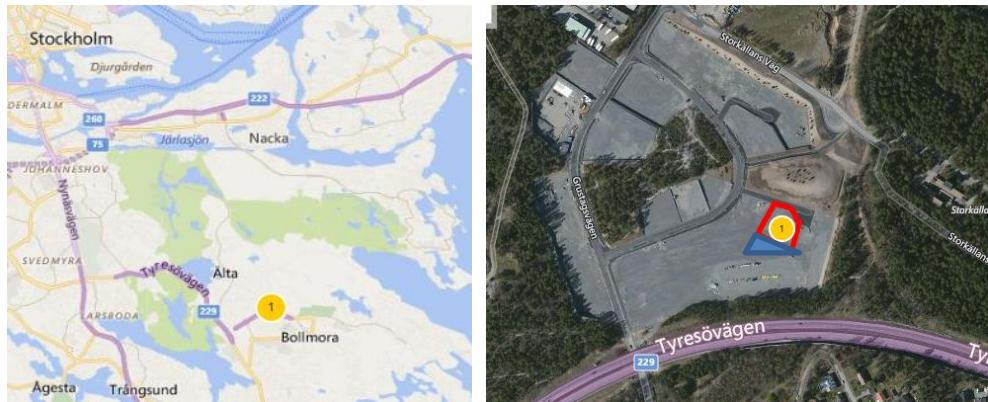
14. Älta 10:36, Nacka



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.



15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m² tomta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m² tomta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområden som är industriområden medan värderingsobjektet ligger intill ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen. Värderingsobjektet ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m² tomta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna avser exklusiva kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan 1 100 – 1 300 kr/m² tomta. Värdet bedöms till **1 200 kr/m², exklusive VA-kostnader**.



Bedömd tomträtsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år räknat från 2007-08-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den så kallade triangleffekten. En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod. Ytterligare en dom i Hovrätten år 2015 har fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent för en tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangleffekt.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **62 640 kronor**.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är uppläten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträtsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträtsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträtsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

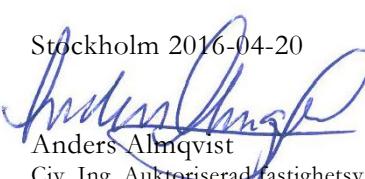
Tomträtsavgäld

63 000 kr per år

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20


Anders Almqvist
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare
MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm

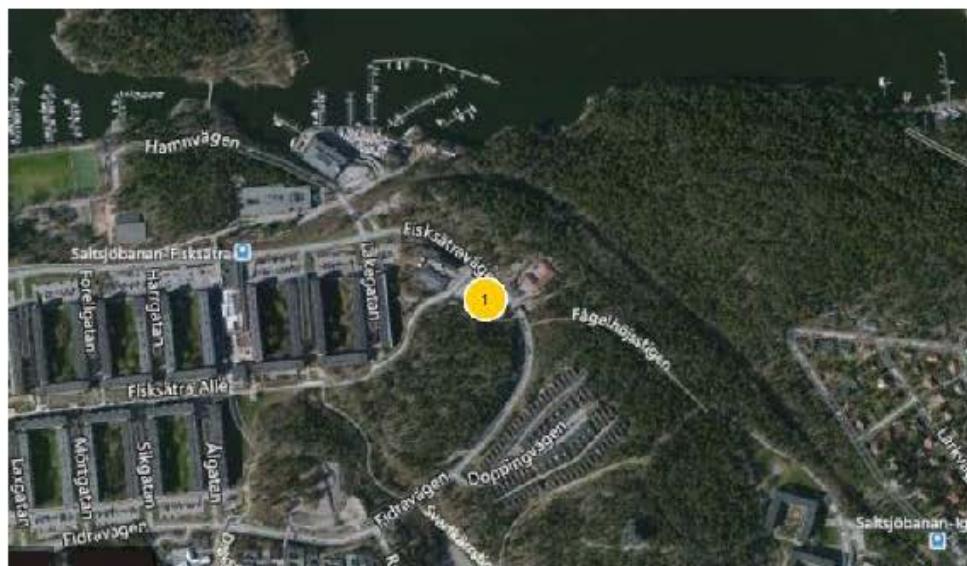
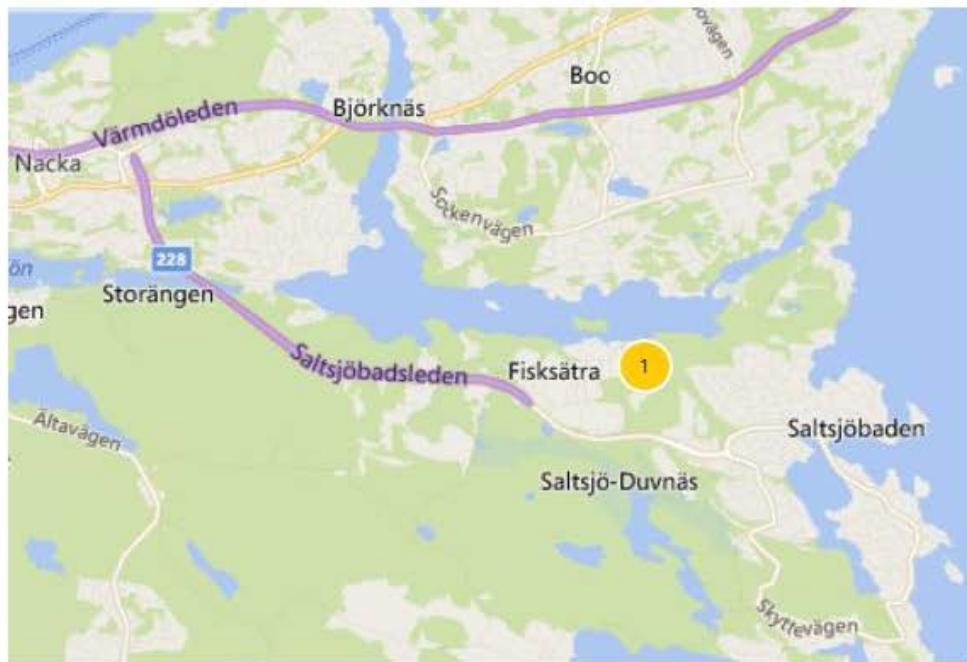
Telefon 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

Bilaga 1 – Karta



Bilaga 1 - Karta





Bilaga 2 – Fotografier



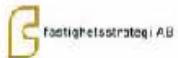


Bilaga 2 - Fotografier





Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA ERSTAVIK 26:604**

Fastighetsnyckel:	0103/J563	Aktualitet FR:	--
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikt:	212101, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

LIDIGAR BLICKNING

Registrerat:	1983-06-15	Akt:	0182K-RF2709
A NACKA ERSTAVIK 26 604			

URSPRUNG

NACKA ERSTAVIK 26:435

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 740 kvm	1 740 kvm	0 kvm
0,171 ha	0,171 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	65 // 285.4 6577313 (RT90)	685862.8 1640092 (RT90)	

ÅTGÄRDLR

Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga Avstyckning	1977-04-29 0182K-10243

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Fisksatravagen 34	133 42	Saltsjöbaden	Nacka

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA

Kontorsbeteckning: AK82

Tel: 08-/18 8000

PLANER**S 57**

Plan: Stadsplan

Aktbeteckning: 0182K-5651 **Beslutsdatum:** 1968-04-26

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010006780 010022831 010040396 010056233 010080553 010082118

Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN I HAR UTGÄTT

**Berörd
kommun:** NACKA



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

RÄTTIGHETER**Inga rättigheter hittades.****INSKRIVNING ALLMÄNT****Aktualitet:** 2016-04-12**Senaste ändring för fastigheten:** 2007-10-02 13:00:00**Inskrivningskontor**

LANIMÄILRILI | FASTIGHETSINSKRIVNING

Kontorsbeteckning: A124

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART**Ägare:**

212000-010/

NACKA KOMMUN

131 81 NACKA

Dagboksnr: 47/304**Inskrivningsdag:** 1947-03-05**Beslut:** Beviljad**Fång:** Köp 1947-02-28**Andel:** 1/1**Not:** OVR FÅNG 57/197**DOMIRÄTT****Innehavare:**

19840322-0315

JACOB SAMUEL KELLERMANN

BRÄNNKYRKAGATAN 73 LGH 1204

118 23 STOCKHOLM

Dagboksnr: 07/13016**Inskrivningsdag:** 2007-09-14**Beslut:** Beviljad**Fång:** Gåva 2007-06-30**Andel:** 1/4

19870124-0098

ELIE GABRIEL KELLERMANN

BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401

211 48 Malmö

Dagboksnr: 07/4304/**Inskrivningsdag:** 2007-09-14**Beslut:** Beviljad**Fång:** Gåva 2007-06-30**Andel:** 1/1

19560527-6905

GITTA MIRJAM KELLERMANN

Timmermansgatan 2 A LGH 1102

118 25 STOCKHOLM

Dagboksnr: 07/46001



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Inskrivningsdag: 2007-10-02**Beslut:** Beviljad**Fång:** Bodelning 2007-09-26**Andel:** 1/2**UPPLÄTELSE TILL TOMIRÄTT****Inskrivningsdag:** 19/8-12-10 **Dagboksnr:** /8/3810**Beslut:** Beviljad**Upplätsedag:** 1977-08-01 **Ändamål:** SMÅINDUSTRI**Ärlig avgåld:** SFK 26 100**Avgåldens start:** 1987 08 01**Avgåldsperiod:** 10 år**Uppställning får ske till:** 2017 08 01 därefter med 20 års perioder.**Inskräckning:** Annan rättighet än pantratt eller nyttjanderatt får ej upplätas**Anmärkning:**

Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad

Anm.: NY AVGÄLDSPERIOD

Dagboksnr: 96/32164 Beslut: Beviljad

Anm.: NY AVGÄLD

Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad

Anm.: NY AVGÄLD

TIDIGARE INNEHAVARE**Tid. innehavare:**

19510902-0056

DAVID KLLLRLMANN

FRUNZE STREET 10, APT 1

196135 ST PETERSBURG

RYSSLAND

Fång: Kop 1985 12 31**Köpeskilling fast egendom:** SEK 1 400 000

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2**Överläten andel:** 1/2**TIDTÄRF INNFHAVARE****Tid. innehavare:**

19510902-0056

DAVID KLLLRLMANN

FRUNZE STREET 10, APT 1

196135 ST PETERSBURG

RYSSLAND

Fång: Kop 1985-12-31**Köpeskilling fast egendom:** SFK 1 400 000

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2**Överläten andel:** 1/2



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

ÄLDRE FÖRHÄLLANDE

Akt: A81/84/0	Akt: A84/14904	Akt: A81/12560	Akt: A85/4484	Akt: 1/9/1/3
Akt: A84/17704	Akt: A85/11619	Akt: A85/4487	Akt: A86/11620	Akt: A85/32602
Akt: A86/11621	Akt: A85/38273	Akt: A86/11622	Akt: I80/3561	Akt: I80/8758
Akt: I80/8762	Akt: I80/8763	Akt: I80/8764	Akt: I80/8761	Akt: Ö98/2005
Akt: I98/24041	Akt: I98/2/502	Akt: I03/2055/	Akt: I98/2/489	Akt: I98/2/490
Akt: I98/27491	Akt: I98/27492	Akt: I98/27493	Akt: I98/27494	Akt: I98/27495
Akt: I98/27496	Akt: I98/27497	Akt: I98/27498	Akt: I98/27499	Akt: I98/27500
Akt: I98/27501	Akt: I03/20580	Akt: I03/20581	Akt: I03/20582	Akt: I03/20583
Akt: I03/20584	Akt: I03/20585	Akt: I03/20586	Akt: I03/20587	Akt: I03/20588
Akt: I03/20589	Akt: I03/20590	Akt: I03/20591	Akt: I03/20592	Akt: Ö05/2902
Akt: T86/7171				

TNTFCKNINGAR**Antal intekningar:** 14st **Summa:** 2 600 000**Datapantbrev** Företrädesordning 1**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8360**Belopp:** SEK 300 000**Datapantbrev** Företrädesordning 2**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361A**Belopp:** SEK 90 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8756**Beslut:** Beviljad**Utbryte****Datapantbrev** Företrädesordning 3**Inskr.dag:** 19/9-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361B**Belopp:** SEK 110 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8757**Beslut:** Beviljad**Utbryte****Datapantbrev** Företrädesordning 4**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8362**Belopp:** SEK 70 000**Datapantbrev** Företrädesordning 5**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16767**Belopp:** SEK 30 000**Datapantbrev** Företrädesordning 6**Inskr.dag:** 19/9-12-05 **Dagboksnr:** 79/16768**Belopp:** SEK 50 000**Datapantbrev** Företrädesordning 7**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769A**Belopp:** SEK 40 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8759



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Deslut: Beviljad
Utbyle:

Datapantbrev Företrädessordning 8
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769B
Belopp: SEK 10 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8760
Beslut: Beviljad
Utbyle:

Datapantbrev Företrädesordning 9
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16770
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 10
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16771
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Hörerträdesordning 11
Inskr.dag: 1983-02-23 **Dagboksnr:** 83/2410
Belopp: SEK 100 000

Datapantbrev Företrädesordning 12
Inskr.dag: 1986-02-19 **Dagboksnr:** 86/7241
Belopp: SEK 500 000

Datapantbrev Företrädessordning 13
Inskr.dag: 1987-04-22 **Dagboksnr:** 87/18472
Belopp: SEK 400 000

Datapantbrev Företrädesordning 14
Inskr.dag: 1998-10-28 **Dagboksnr:** 98/24040
Belopp: SEK 800 000

INSKRIVNINGAR ⓘ

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING ⓘ

Inga anteckningar hittades.

MLR INFORMATION ⓘ

Det finns 1 byggnad(er) på fastigheten. Sök efter InfoBygg-

Det bor 130 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING ⓘ

Taxeringsenhet: 101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	8 510
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Samtaxerad med:	NACKA FRSTAVIK 26:435
Ägare:	
	19560527-6905
	Kellermann, Gittra
	TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402
	118 25 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/2
	19840322-0315
	Kellermann, Jacob Samuel
	BRÄNNKYRKAGATAN 73 I GH 1204
	118 23 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
	19870124-0098
	Kellermann, Elie
	BANFRSGATAN 10 B I GH 1401
	211 48 MALMO
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/1
Värderingsenhet:	Industrimark
Tillhör tax.enhet:	101111 1 (424 Industrienhet, textil och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20997043
Tax.värde i tkr:	2 761
Riktvärdeområde:	182120
Riktvärde tomtmark i kr/kvm:	800
Tomtareal i kvm:	3 456
Värderingsenhet:	Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20998043
Tax.värde i tkr:	//2
Riktvärdeområde:	182120
Yta, prod.lokal, i kvm:	250
Summa standardpoäng:	20
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
Värderingsenhet:	Kontor värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet:	101111 1 (424 Industrienhet, textil och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20999043



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Tax.värde i tkr:	2 250
Riktvärdeområde:	182120
Yta, kontorslokal, i kvm:	475
Standardklass:	Högklassiga
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
 Värderingsenhet:	Lager värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets Id:	21000013
Tax.värde i tkr:	2 754
Riktvärdeområde:	182120
Yta, lagerlokal, i kvm:	1 012
Standardklass:	Hög
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej

Källor: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTjader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetskemi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsice Advice AB, Savills Sweden AB och Sveta AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderingsord, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är meddel för riktionsmedle värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på egen grund eller liknande värderingsuppgifter inom Sverige. Sänt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjekten omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samförsamlingar och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjekten.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetsställbehör och byggnadsställbehör, dock ej industriställbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatt vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vid gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning informationen därmed lämnats skrillig till den uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud har det förutsatts att värderingsobjekter inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägares rättigheter över egendomen samt att värderingsobjekter inte belastas av betydande nöjfler, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekter inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Försättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som införfärdas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud och eventuella nyttjanderättsägare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värderingsbedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud.
- 2.2 De aror som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa aror och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men arorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Arorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värderingsbedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopier av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten räknats dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom plantförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillsänd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- 3 Miljöfrågor
- 3.1 Värderingsbedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömessig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värderingsbedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjekten är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömessig belastning.

4 Beskrivning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på oversiktlig okulär besiktning. Utörd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarcens uppflysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten beskrivs i det skick och den standard som okular/besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren har inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värde. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konstruktionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörelseringar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadestödningsprincip till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framstås inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prishabslöpp vid värderingsstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktsamhet

- 6.1 Bermede på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värderingsbedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värderingsstidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framrida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värderingsbedömningen innebär inte någon utlästelse om faktisk framtid kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets ansändande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall intyglas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Ansänds värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabbas uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänt innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

ÖVERENSKOMMELSE

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
I NACKA DOMSAGA
Ink 1896 -08- 2 0

Nr.....132163

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Erstavik 26:435** har följande överenskommelse träffats om oförändrad avgäld för fastigheten enligt tomträtsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 augusti 1997 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **TJUGOFEMTUSENSJUHUNDRA (25.700) kronor.**

För avgälldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 augusti 1997.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

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

Nacka den 29/7 1996
För TOMTRÄTTSHAVAREN

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas :

Erik Langby

Nacka den 31/7 1996
För NACKA KOMMUN

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Bertil Wikström
Projektledare för markprogrammet

1986 -10- - 3

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1

Parter Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Erstavik 26:435 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträtsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2

Ny avgäld Från och med den 1 augusti 1987 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med TJUGOFEMTUSENSJUHUNDRA (25.700:-) kronor.

För avgälldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 augusti 1987.

§ 3

Inskrivning Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

§ 4

Godkännande Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

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

Nacka den 13/7 1986

Nacka den 24/6 1986

För NACKA KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Bevittnas för kommunen:

Bevittnas för tomträts-
havaren:

Gunnar Olsson

S. Olson

Ruth Birthe Wallin

Vad

463

År 1986 - 11-07 - Dnr 463

Öf. TFP Jörgen Malm

Marko

86

Nacka - Värtavägen 10

Öf. TFP 1986-11-07 - Dnr 463

Marko

86

Marko - Värtavägen 10

Marko

Marko

Nacka - Värtavägen 10 - Öf. TFP 1986-11-07 - Dnr 463

Nacka - Värtavägen 10 - Öf. TFP 1986-11-07 - Dnr 463

NACKA KOMMUN
Mark o explateringskontoret

86 -11- 07

Dnr

NACKA KOMMUN
Mark o explateringskontoret

86 -07- 09

Dnr 684

Fastighet Erstavik 26:435
 i Nacka kommun, Stockholms län
 Avgäld årlig 17.200:-
 per kvartal 4.300:-
 Avgäldsreduktion se § 13 punkt 4

TOMTRÄTTSAVTAL

Parter Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt Bengt Jansson
Ångbåtsvägen 1, 132 00 Saltsjö-Boo
 nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande tomträttsavtal.

Fastighet § 1
 Fastighetsägaren upplåter från och med den 1977-08-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Erstavik 26:435 i Nacka kommun i nu befintligt skick. Fastighetens areal och omfattning framgår av bilagd karta.

Avgäld § 2
 Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes SJUTTONTUSENTVÅHUNDRA (17.200:-) kronor. Tomträttsavgälden betalas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. För tiden fr o m 1977-08-01 t o m 1977-09-30 erlägges 2.860:-.

Ändamål och § 3
 byggnadsskyl- Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande dighet stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov. Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 m såvida ej fastighetsägaren lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

Kontroll

§ 4

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

Upplåtelser

§ 5

Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträdden.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

Ändring av avgåld

§ 6

För avgåldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1977-08-01

Uppsägning av avtalet

§ 7

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträtsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1977-08-01

Lösen av byggnad m m

§ 8

Skall på grund av uppsägning tomträdden upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller

annan egendom som utgör tillbehör till tomträdden.

I övrigt shall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

Onera m m

§ 9

Det åligger tomrättshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträdden avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning

§ 10

Överlåtelse

Tomrättshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträdden. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomrätts-havaren.

Vid överlåtelse av tomträdden åligger det tomrätts-havaren att till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

Ledningar mm

§ 11

Tomrättshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som där till har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avlopps-el- och teleledningar samt belysningsanordningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, även som infästningsanordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomrättshavaren kan ske. Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunikationsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anläggningar äga tillträde till fastigheten.

Tomrättshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

- Miljöfarlig verksamhet § 12
Tomrättshavaren ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrives på fastigheten. Tomrättshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälsovårds- och miljöskyddslagstiftning.
- Skyddsrum § 13
Särskilda bestämmelser
- Skyddsrum 1.
Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustrikvarteret är tomrättshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtagbart sätt. Tomrättshavarenskall därvid bidraga till kostnaden efter båtnad. Tomrättshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.
- Vatten och avlopp 2.
Tomrättshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens va-nät. Kostnaden för detta ingår ej i tomrätsavgälden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens va-taxa.
- Stängsel-skydlighet 3.
Tomrättshavaren är skyldig att uppföra en tät hägnad utefter fastighetens södra gräns mot gångvägen om fastighetsägaren så påfordrar. Hägnaden skall uppföras på det sätt fastighetsägaren anvisar.
- Avgälde-reduktion 4.
Nacka kommun skall tills vidare ha rätt att för vägtrafikändamål disponera det område om ca 200 m² av fastigheten som ingår i Gräsrotsvägen. För den tid detta sker skall tomrätsavgälden minskas med Tvåtusen (2.000:-) kronor per år.
- Övrigt § 14
I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomrätt.

Giltighet

§ 15

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige genom lagakraftvunnet beslut godkänner detsamma. Vidare är avtalet bindande för parterna endast under förutsättning att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av tillhörande karta.

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

Nacka 1977-10-07

Nacka 5/5 1977

För NACKA KOMMUN

Bevittnas:

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Bevittnas:

FISKSÄTRAVÄGEN

26:1

474

KV
TOLKEN

26:134

39.90

29.50

10.00

4.3

300

6.00

37.00

7.00

21.00

15.00

13.98

4.28

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

A

26:604

stam
fastig
heter

1716w

43.56

17.83

18.87

(3)
7.00
(3)
216.433

32.32

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

YR98

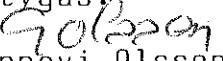
Anmälan om överlåtelse enligt tomträtskontraktets punkt 10 till
Nordcommerce AB har inkommit den 1-2-1978

Intygas:


Gunilla Johansson

Anmälan om överlåtelse enligt tomträtskontraktets punkt 10 till
David Kellerman har inkommit den 24-3-86.

Intygas:


Gunnevi Olsson

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 187

Dnr KFKS 2016/336

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 750 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträdden för 25 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen befullmächtigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.

Ärendet

Fastigheten Tollare 1:334, Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, är uppläten med tomrätt för förskole-/skoländamål sedan den 2 november 2006. Avgäldsperioden räknas från 1 oktober 2007 och omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 föreslås höjas från 234 000 kr/år till 750 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 88

Enheter för fastighetsutveckling den 11 maj 2016

Karta

Värdeutlåtande

Gällande tomrättsavtal

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 88

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 750 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomrätten för 25 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt
Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:
 2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), bifall till punkt 1 och avslag på punkt 2 i stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Helena Westerling reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

”Vi ser stora värden för Nackaborna och framtida generationer att kunna ha rådighet över utvecklingen genom att inte sälja ut gemensamt kommunalt ägd mark. I dagsläget kan synas att det inte är av större vikt men för framtida planeringar och viljeinriktningar för markens nyttjande kan det vara av stor betydelse.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



NACKA
KOMMUN

478

7 juni 2016

32 (86)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är emot att tomträttsmark säljs ut. Genom att sälja fastigheter så tappar kommunen rådigheten över marken, något som kan vara av vikt på lång sikt. Vilka behov finns om 50-100 år, det vet vi inte idag. Vad vi vet att om motsvarande utförsäljningspolitik funnits i Nacka tidigare så hade Bergs oljehamn varit i privat ägo och kommunen hade inte haft möjlighet att planera området för bostadsbyggande. Vänsterpartiet är alltså emot att kommunen säljer mark, det gäller särskilt inom verksamhetsområden.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 750 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomrätten för 25 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.

Sammanfattning

Fastigheten Tollare 1:334, Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, är upplåten med tomrätt för förskole-/skoländamål sedan den 2 november 2006. Avgäldsperioden räknas från 1 oktober 2007 och omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 föreslås höjas från 234 000 kr/år till 750 000 kr/år.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Tollare 1:334 är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 2 november 2006 och belägen vid Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, se bilaga 1. Tomträdden innehålls av Johannes Petri 2 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 234 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en förskola på 960 kvm och en skolbyggnad på 5582 kvm. Den totala lokalareaen (LOA) uppgår till ca 6500 och tomtarealen är 12 462 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 30 september 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgältsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

En oberoende marknadsvärdering har gjorts av extern värderare för att bedöma marknadsvärde av marken för fastigheten Tollare 1:334, se värdeutlåtande, bilaga 2. Tomrätsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgältsränta.

Markvärdet har bedömts till ca 25 000 000 kr för hela fastigheten Tollare 1:334. Med en avgältsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 750 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträdden för 25 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.



Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 234 000 kr/år istället för 750 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

Anna Ahrling

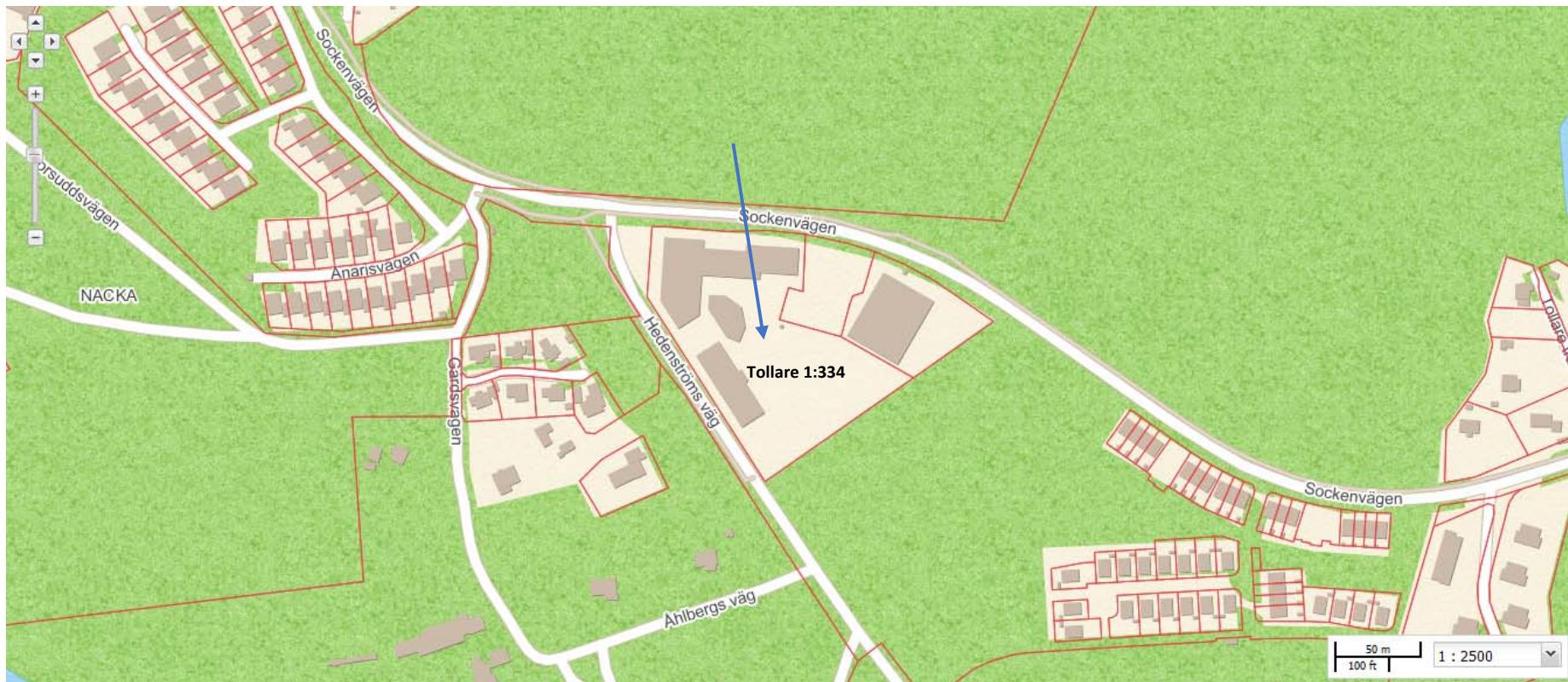
Markchef

Enheden för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

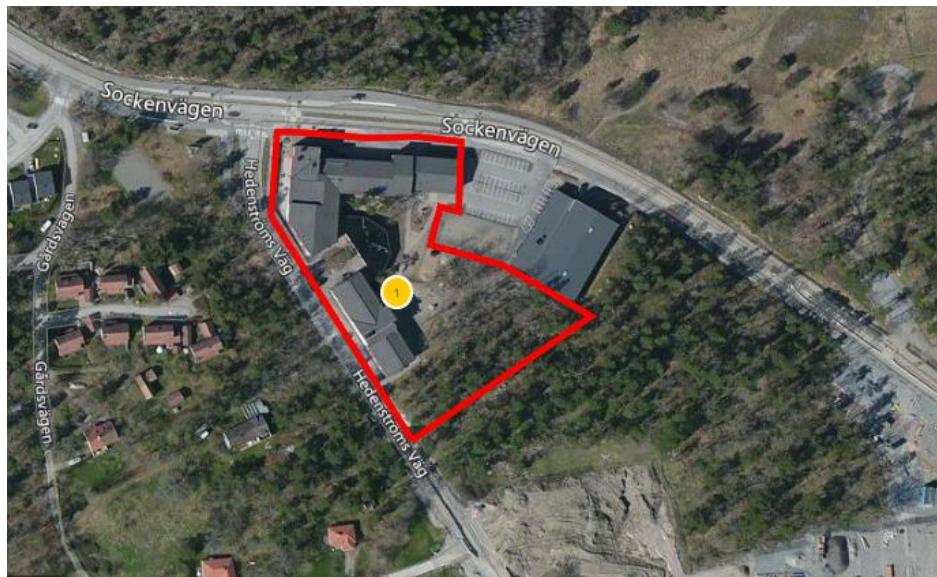
Markingenjör

Enheden för fastighetsutveckling





Marknadsvärdering av fastigheten Tollare 1:334 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-11
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Värdebedömning	12
Ortsprisanalys	12
Tomträster för skola	16
Marknadsvärde	17

Bilagor

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträffar för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträftsavgålder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med byggrätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdeuttpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträftsavgåld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde

25 000 000 kr

(Tjugo fem miljoner kronor)

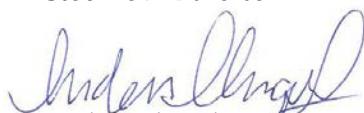
Tomträftsavgåld

750 000 kr per år

(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11


Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Uppdraget är att bedöma en marknadsvärde på tomtmarken på Tollare 1:334 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Tollare 1:334, Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdetidpunkt

9 maj 2016.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera mark inför ny tomträtsavgåld.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges.

- Värderingen baseras på en byggrätt om 7 200 m² BTA. Bruttoarean har bedömts vara ca +10 procent högre än den aktuella lokalarean om 6 500 m² LOA. Lokalarean har erhållits av uppdragsgivaren.
- Värdet är redovisat inklusive kostnader för VA- och gatukostnader.

Underlag

Fastigheten har besiktigats utväntigt av Anders Almqvist den 6 maj 2016. Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Tomträtsavtal
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt



Beskrivning av värderingsobjektet

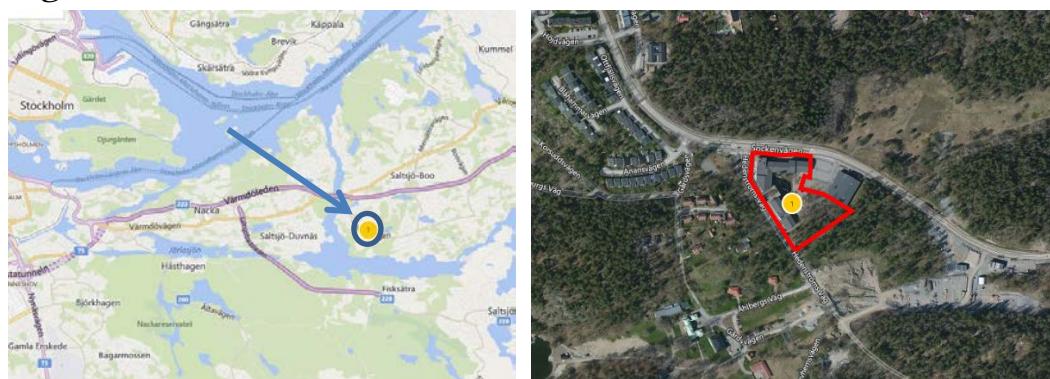
Typ av objekt

Objektet utgörs av mark för bebyggelse med skola.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttsinnehavare är Johannes Petri 2 AB, org. nr. 556701-0631.

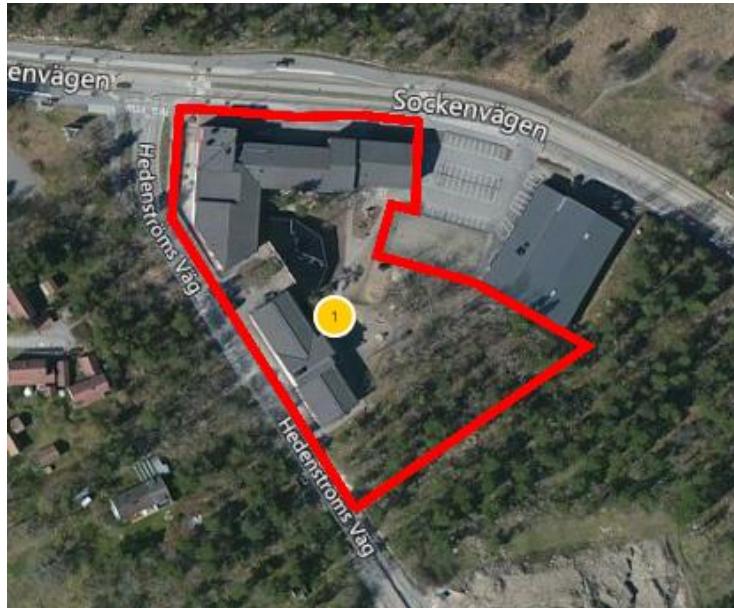
Läge



Objektet utgör tomtmark för skola. Adressen är Hedenströms väg 1, 3 och 5. Objektet är beläget i Saltsjö Boo i hörnet mellan trafikleden Sockenvägen och Hedenströms väg. Marken gränsar till bostäder i söder och väster samt grönområden. Strax söder om fastigheten pågår exploatering av ett nytt bostadsområde vid Tollare. Trafikleden 222 passerar ca 400 norr om fastigheten som förbinder området med centrala Nacka och Stockholm samt Värmdö.

Avståndet till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss. Busslinjerna 414 och 442 trafikerar Sockenvägen. Närmaste service ligger vid Björknäs Centrum och närmaste större serviceutbud finns i Nacka Forum.

Tomten



Tomten är en hörntomt som ligger mot Sockenvägen och Hedenströms väg. Tomtarealen uppgår till 12 462 m² och är bebyggd med Johannes Petri skola. Marken sluttar något längs Hedenströmsväg och Sockenvägen. Obebrygda delar av tomten utgör naturmark, lekytor och hårdgjorda ytor för kommunikation. Fastigheten nås via Sockenvägen, Boovägen eller Lännerstavägen som alla ansluter till trafikleden 222.

Byggnader

Tomten är bebyggd med en förskola och skola för ca 650 barn. Byggnaden ägs av tomträttsinnehavaren och ingår inte i värderingen.

Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ- kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Specialenhet, skola	825	-	-	-	-

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter



Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialetenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även deklarera fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är förändlig över tiden.

Nytt taxeringsvärde AFT-16 för hyresfastigheter offentliggörs i juli månad.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Tollare 1:334 m fl Johannes Petri Skola i Boo, Dp 516 är fastställd 2011-06-07 och har vunnit laga kraft 2011-07-07. Planbestämmelserna anger ändamål skola. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +48,0 meter över nollplanet. Marknivån ligger på mellan +30 – 32 m över nollplanet. Tillsammans med grannfastigheten Tollare 1:335 och samfälligheten Tollare S:6 tillåts en exploatering om 9 500 m² BTA ovan mark.

Detaljplanen har en genomförandetid till 2016-07-07. Under genomförandetiden har en fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med plan. Om planen ersätts med ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för skada.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter i Fastighetsregistret. Fastigheten har andel i samfälligheten Tollare S:6. Samfälligheten avser mark om 2 064 m² som är avsedd för parkering.

Miljö

Fastigheten är bebyggd med en skola år 2005/06. I samband med bygglovet och framtagande av ny detaljplan år 2011 gjordes sannolikt en markundersökning. Innan uppförandet av skolan var marken sannolikt obebyggd. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föröreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 20 år från 2007-10-01 som löper tillsvidare med ändamålet skolverksamhet. Uppsägning får ske till 2027-10-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgelden är för närvarande 234 000 kronor. Aktuell avgältsperiod är 10 år från 2007-10-01. Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträtsavgelden.

Avgelden är oförändrad under avgältsperioden varefter den kan regleras, förutsatt att någon av parterna under näst sista året av perioden väcker talan angående omprövning. Detta innebär att talan måste väckas innan 2016. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgelden oförändrad även för den kommande perioden.



Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns 97 986 invånare per 2015-12-31. Befolkningen har under det senaste året ökat med +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringsslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är TeliaSonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringssliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringssliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska ”fördelas” för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.



För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastigheter - Skolor

I Nacka kommun finns 102 skolfastigheter med typkod 825. Fastigheterna ägs till stor del av Nacka kommun. Av de 102 fastigheterna ägs 75 fastigheter av Nacka kommun. Övriga ägare är Praktikertjänst, Stift Anna Johansson – Visborgs Minne och fastighetsbolag, föräldrakooperativ, skolor (egenanvändare) och Statens Fastighetsverk. Fastigheterna är jämt fördelade geografiskt i Nacka.

Omsättningen på fastigheter är låg till medel. Sedan december år 2011 till december 2014 har det sålts 9 fastigheter som är taxerade som skola eller delvis skola. Fastighetsbolaget Turako har köpt ett flertal skolfastigheter, varav två ligger i Nacka kommun. Försäljningarna avser främst annan användning än skola.

Hyresmarknad

Vakansgraden bedöms för lokaler ligga mellan 5 - 10 procent vilket motsvarar i area mellan 30 000 och 70 000 m². Det finns 106 lokaler att hyra enligt internetsidan Objektvision. De outhynda lokalerna finns huvudsakligen i områdena Sickla, Nacka Strand, Danvikstull, Ektorp Centrum och Nacka Forum. Efterfrågan på lokaler bedöms för närvarande vara stabil medan efterfrågan på bostäder är mycket god. Under det senaste året bedöms marknadshyrsnivån för lokaler vid nyteckning av kontrakt ligga mellan 1 200 – 2 000 kr/m². Vår prognos är att vakansgraden för lokaler under det närmaste året kommer att vara stabil eller sjunka något samt att marknadshyrorna för lokaler kommer att ligga oförändrat.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdeutvecklingens förutsättas ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighets typen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

För värdebedömningen av Tollare 1:334 har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträdden med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdeutvecklingens förutsättningar.

Värdebedömning

Försäljningar av mark för exploatering till skola är mycket få då flesta projekt de senaste åren avser bostadsändamål. Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys av markanvisningar för skola men även för lokaler (kontor).

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Skola och lokaler
Kommuner	Nacka, Solna, Danderyd, Täby, Sollentuna, Stockholm, Tyresö
Typkod	825, 310
Areal	4 000 – 4 800 m ² , flera är okända
Förvärvstidpunkt	2008-2016

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.

Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal, m ²	Förv.-datum	Köpesk.-Kr/m ² TA	Köpesk.-Kr/m ² BTA
Bodals Gård 1	Larsbergsvägen 8	Lidingö	4 800	aug-08	729	1 250
Åkeshov 1:1 mfl	Tunnlandet	Stockholm	-	nov-12	-	3 800
Årsta 1:1, del	Ersta Gårds Väg	Stockholm	-	okt-12	-	4 000
Ladugårdsg. 1:4 mfl	Frihamnsgatan 2	Stockholm	-	mar-13	-	6 550
Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Nacka	4 000	jan-14	-	1 500
Grantorp 5:3, del	Hälsovägen	Huddinge	-	jan-15	-	1 000

Nedan kan läget på jämförelseobjekten (röda) och värderingsobjektet (blå) ses i karta.

Analys

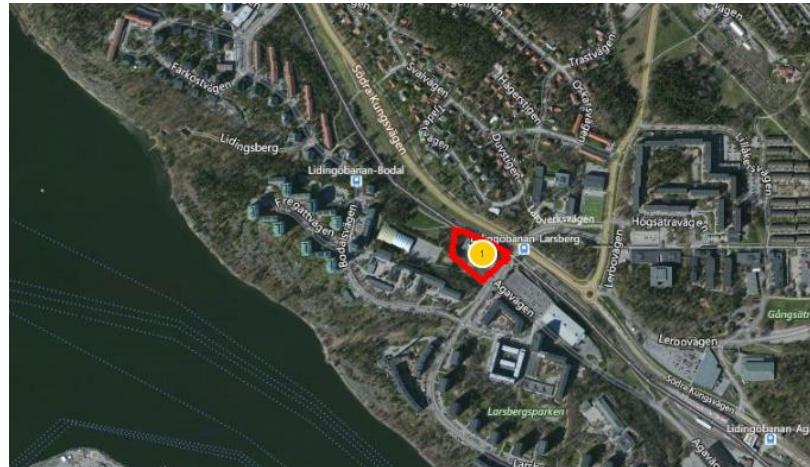
Ortsprismaterial har analyserats i Stor-Stockholm och har efter gallring resulterat i sex sålda fastigheter, varav fem markanvisningar, med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter bedöms ha sålts/anvisats till priser som varierar mellan 1 000 och 6 550 kr/m² tomtareal. Fastigheterna har sålts till ett genomsnittligt pris om cirka 3 017 kr/m² bedömd BTA. Motsvarande median är 2 650 kr/m² BTA.

Ur hyresgätperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer och service, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.

Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och moderna kommer att relativt sett höra till vinnarna.

Nedan följer en beskrivning av jämförelseobjekt och kortare analys.

Bodals Gård 1, Lidingö



John Mattson köpte av Lidingö Stad i augusti 2008 mark om 4 800 m² för skola. Marken har senare slagits samman med Bodals Gård 1. Köpeskillingen uppgick till 3,5 mkr. Fastigheten bebyggdes år 2009 av Lidingö Universitetslokaler om 2 889 m², varav ca 350 m² lokaler låg på redan befintlig byggnad på Bodals Gård 1. Den bedömda bruttoarean för den tillkommande markareal uppgår till ca 2 800 m² BTA, vilket ger ett värde om **1 250 kr per m² BTA**. Fastigheten har adressen Larsbergsvägen 8. Fastigheten ligger i Larsberg på Lidingö.

Åkeshov 1:1, Pundet 1 m fl, Stockholm

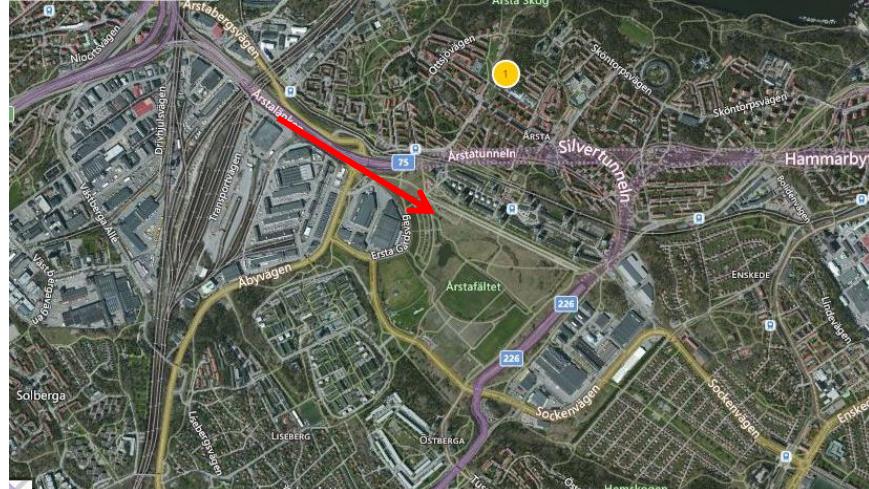


Stockholms kommun har tagit ett inriktningsbeslut hösten 2012 om markanvisning till JM AB i Bromma. JM och Stockholms kommun har arbetat sedan 2011 med en exploatering med bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Pundet 1, Åkeshov, Vävnaden 1 och Linneduken 4. JM föreslår förvärva mark från Stockholms kommun för kontor i utbyte mot del av fastigheten Grammet 1, Pundet 1 och Vävnaden 1. Köpeskillingen för mark med kontor uppgår till **3 800 kr per m² BTA**. Området ligger vid Tunnlandet i Bromma som



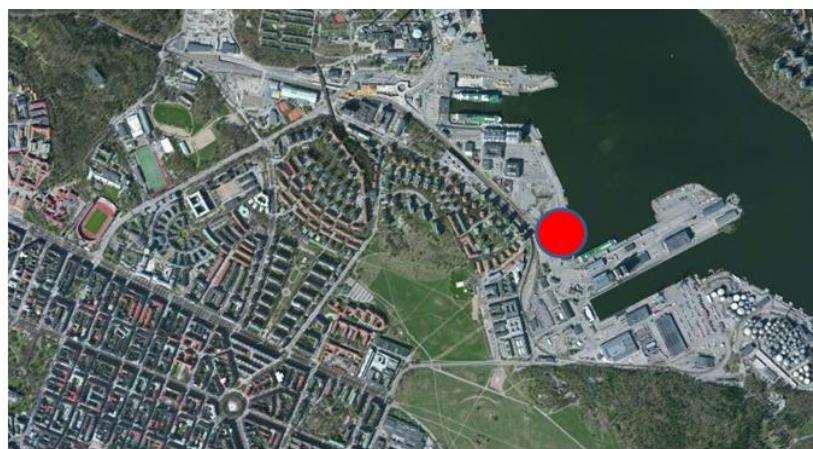
utgör en plats för handel och är en knutpunkt för kommunikationer. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Årsta 1:1, Stockholm



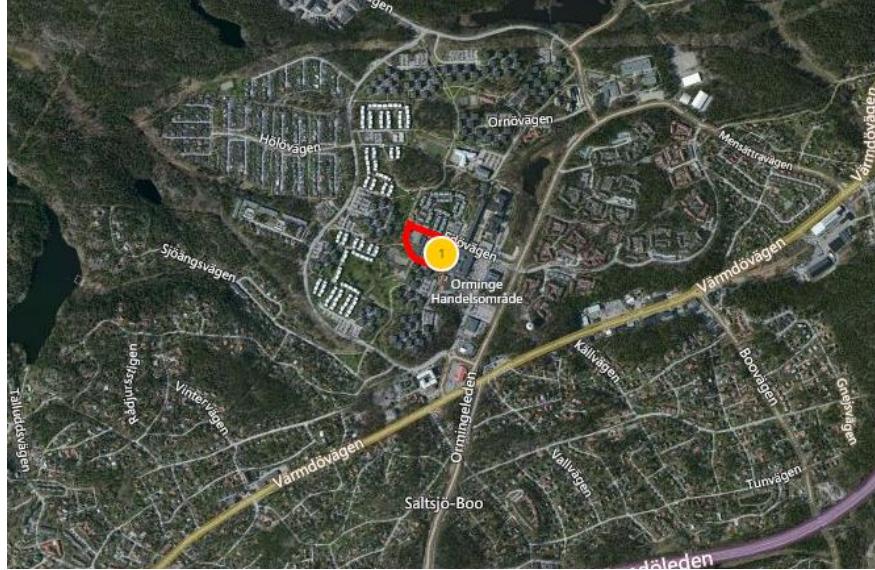
Stockholms kommun markanvisar del av Årsta 1:1 vid Årstafältet till Svenska Bostäder i februari 2013. Fastigheten ligger ca1,5 km väster om Globen City. Adressen saknas men fastigheten ligger intill Ersta Gårdsväg och Sandfjärdsgatan. Markanvisningen avser bostäder och lokaler för förskola. Priset för mark med byggrätt för förskola uppgår till **4 000 kr/m² BTA**. Priset avser värdeidtpunkten oktober 2012. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:5, del av, Stockholm



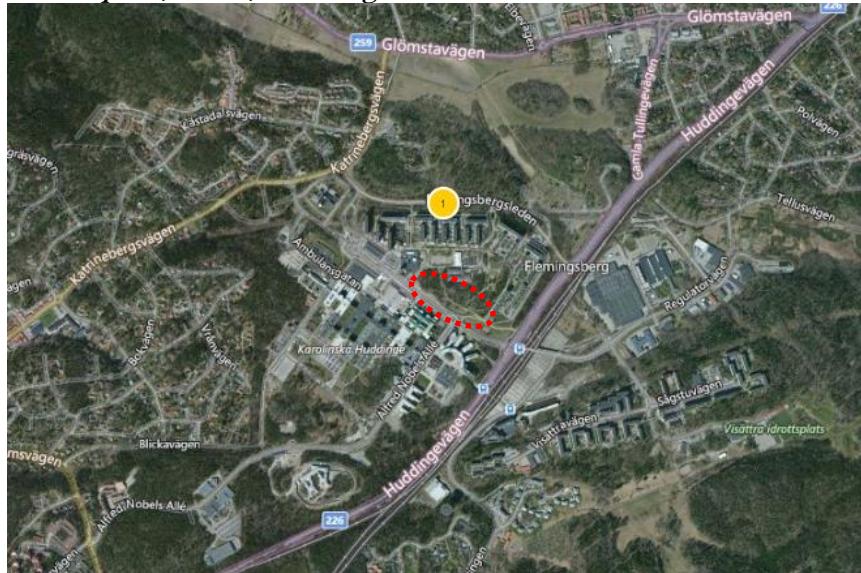
Stockholms kommun har beslutat i februari/mars 2013 om markanvisning till Wallsea AB för mark vid Värtahamnen. Fastigheten ska förvärvas av bolaget efter avstyckning. Köpeskillingen uppgår till **6 550 kr per m² BTA kontor**. Fastigheten har adressen Frihamngatan 2. Fastigheten ligger vid Värtan som är under omvandling från industri till stadsdel med bostäder och kontor. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



Nacka kommun markanvisar fastigheterna Ormine 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m² BTA bostäder och 4 000 m² BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till 4 000 kr/m² BTA. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m² BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Grantorp 5:3, del av, Huddinge





Huddinge kommun har tagit fram förslag till markanvisning för del av fastigheten Grantorp 5:3 i Huddinge kommun i januari 2015. Fastigheten ligger i Flemingsberg strax norr om Karilinska Sjukhuset i Huddinge. Adressen är Hälsovägen. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 40 000 m² BTA bostäder och lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, 1 550 – 2 500 kr/m² BTA för bostäder och **1 000 kr/m² BTA** för lokaler. En förskola om 1 000 m² är planerad. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms läget på värderingsobjektet vara mer attraktivt.

Analys

Försäljningarna/markanvisningarna har skett mellan år 2008-2015 och varierar kraftigt i pris. Priserna för mark med centrala lägen eller nära Stockholms innerstad ligger på mellan 4 000 – 6 000 kr/m² BTA medan priserna för mer ocentrala lägen u förorterna ligger på mellan 1 000 – 2 000 kr/m² BTA.

Markvärdet på värderingsobjektet med detaljplan för lokaler eller förskola kan bedömas med stöd av ortspris/markanvisningar till mellan **2 000 – 5 000 kr/m² BTA**. Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 14 400 000 – 36 000 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 432 000 – 1 080 000 kr. Antalet objekt är få och därför finns en osäkerhet i värdebedömningen.

Bedömningen av värdet sker även via en analys av tomträttsavgälder nedan.

Tomträdder för skola

I Nacka kommun finns nio fastigheter som är upplåtna med tomträtt för skola. Fyra fastigheter är belägna i Boo församling, tre i Saltsjöbaden, en i Nacka Strand och en på Kvarnholmen. Fastigheterna har en tomtareal om totalt 66 059 m² och medelarealet uppgår till 7 340 m². Tomträttsavgälderna uppgår till 1 351 400 kr per år. Fastigheterna är bebyggda med förskolor och skolor. Åtta av nio tomträdder har en tomträttsavgäld som löper under en 10-årsperiod medan en har en avgäld på 20 år.

Avgälderna är tecknade mellan år 2000 och 2015. Den utgående avgälden indikerar tillsammans med en avgäldsränta ett markvärde. Avgäldsräntan varierar beroende på om det är en 10 årig eller 20 årig avgäldsperiod men också beroende på när avgälden reglerades. Avgäldsräntan har sjunkit under senare år, vilket har prövats i domstol. Avgäldsräntan har tidigare varit 3,75 procent för 10-årig avgäld och 4,5 procent för 20-årig avgäld. År 2011 har Hovrätten gjort bedömningen att räntan ska vara 3,25 procent för en 10 årig avgäld och år 2015 har Hovrätten i en dom återigen sänkt räntan, nu till 3,0 procent.

Avgälderna för tomträdderna indikerar ett markvärde om mellan 1 000 – 6 200 kr/m² BTA. Fastigheterna är taxerade som specialenheter och någon bruttoarea registreras inte i taxeringen. Bruttoareaen för respektive fastighet har istället bedömts via gällande detaljplan eller via en enklare uppmätning i fastighetsprogrammet Datscha. Medelvärdet uppgår till 3 500 kr/m² BTA.

Värdet för värderingsobjektet kan med stöd av befintliga tomträttsavgälder i Nacka kommun för skolor bedömas till mellan **3 000 – 4 000 kr/m² BTA**. Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 21 600 000 – 28 800 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 648 000 – 864 000 kr.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträffar för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträffsavgålder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med byggrätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdeutidpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträffsavgåld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde

25 000 000 kr

(Tjugo fem miljoner kronor)

Tomträffsavgåld

750 000 kr per år

(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11

Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm

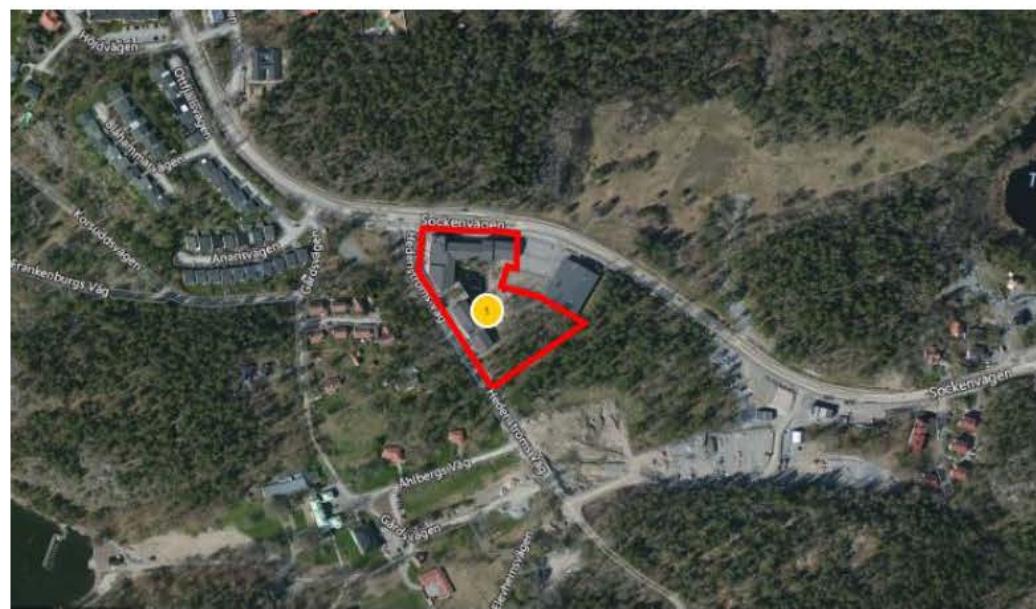
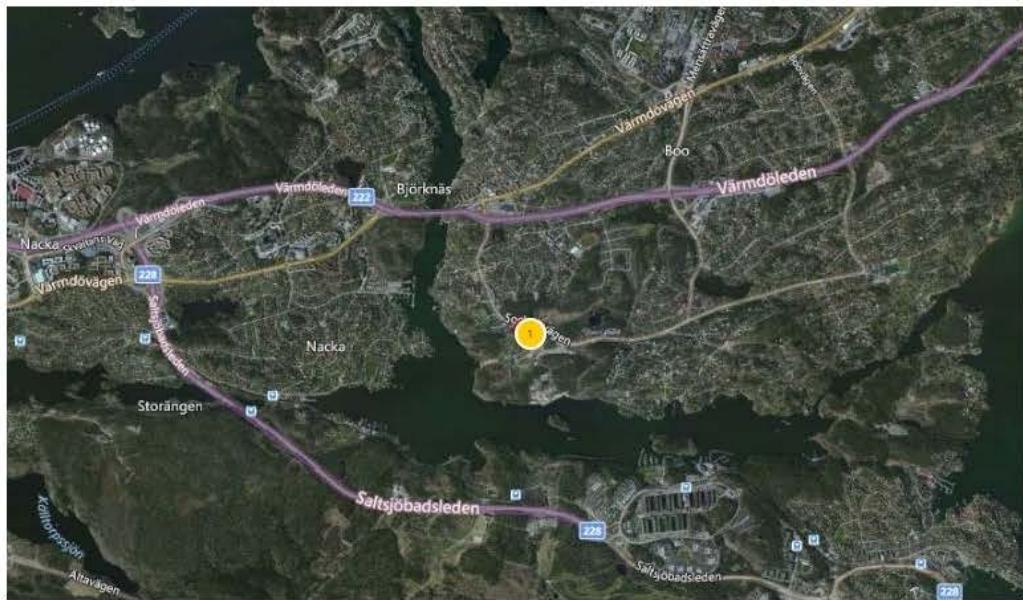
Tfn 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 – Karta



Bilaga 2 – Bilder





Bilaga 2 – Bilder





Bilaga 2 – Fotografier



Tollare S:6





Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET** **NACKA TOLLARE 1:334**

Fastighetsnyckel:	010500605	Aktualitet FR:	2013-04-29
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikt:	215032, Boo		
Församling (2015-12-31):	03, Boo		

URSPRUNG

NACKA TOLLARE 1:16

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
12 462 kvm	12 462 kvm	0 kvm
1,2462 ha	1,2462 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6578519.4 6578568 (RT90)	684130.4 1638365 (RT90)	

ÅTGÄRDER

Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga Avstyckning, Fastighetsreglering 2006-09-22	0182K- 2006/106

ANDEL I SAMF.

Ev. andelstal inom parantes
NACKA TOLLARE S:6 (0.5 Övrigt)

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Hedenströms väg 1	132 49	Saltsjö-Boo	Boo
Hedenströms väg 3			Boo
Hedenströms väg 5			Boo

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER**DP 356**

Plan: Detailjplan
Aktbeteckning: 0182K-2005/114 **Beslutsdatum:** 2005-06-15

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010080414

Laga kraft: 2005-07-15**Genomförande:** 2005-07-16 - 2010-07-15



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1:334

Populärnamn: SKOLA I TOLLARE
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Berörd kommun: NACKA

DP 516
Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-2011/101 **Beslutsdatum:** 2011-06-07
Hänv. till beslut:
010059997
Laga kraft: 2011-07-07
Genomförande: 2011-07-08 - 2016-07-07
Populärnamn: JOHANNES PETRI SKOLA
Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-05-02
Senaste ändring för fastigheten: 2006-11-30 13:00:00

Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: AI24
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Dagboksnr: 06/58613
Inskrivningsdag: 2006-11-13
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2006-10-31
Köpeskilling fast egendom: SEK 20 750 000
Avser även annan fastighet
Andel: 1/1

TOMTRÄTT

Innehavare:
556701-0631
JOHANNES PETRI 2 AB
c/o SKANDIA FASTIGHETER AB
BOX 7063
103 86 STOCKHOLM
Dagboksnr: 06/60412
Inskrivningsdag: 2006-11-21
Beslut: Beviljad



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1 334

Fång: Upplåtelse av tomträtt 2006-10-30
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Johannes Petri 2 AB

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Inkrivningsdag: 2006-11-21 **Dagboksnr:** 06/60411

Beslut: Beviljad

Upplåtelsedag: 2006-11-02 **Ändamål:** SKOLVERKSAMHET

Årlig avgäld: SEK 234 000

Avgäldens start: 2007-10-01

Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2027-10-01 därefter med 20 års perioder.

Inskräckning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

TIDIGARE ÄGARE

Tid. ägare:

556034-5174

NCC AB

VALLG 3

170 80 SOLNA

Fång: Köp 1997-12-29

Överlåten andel: 1/1

Anmärkning:

Dagboksnr: saknas Beslut: Beviljad

Anm.: Lagfarten avser stamfastigheten

ÄLDRE FÖRHÄLLANDE

Akt: I84/42890 **Akt:** I87/40649 **Akt:** I06/54591 **Akt:** L98/4310 **Akt:** I25/63

Akt: I06/59063 **Akt:** I33/1330 **Akt:** I06/59064 **Akt:** I37/1615 **Akt:** I06/59065

Akt: I45/719 **Akt:** I06/59066 **Akt:** I72/8319 **Akt:** I06/59067

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 1st **Summa:** 10 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 1

Inskr.dag: 2006-11-30 **Dagboksnr:** 06/62067

Belopp: SEK 10 000 000

Innehav:

Dagboksnr: 06/62068

Beslut: Beviljad

HSH NORDBANK AG COPENHAGEN BRANCH KALVEBOD BRYGGE 39-41 015 60 DK-COPENHAGEN

INSKRIVNINGAR

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1:334

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad(er) på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 15 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING**Taxeringsenhet:** 711725-1 (825 Specialenhet, skolbyggnad)**Taxeringsår:** 2014**Taxeringsvärde i tkr:** 0**Tax.enhet avser:** Hel registerfastighet**Areal:** 12 462**Ägare:****556701-0631**

Johannes Petri 2 AB

c/o DILIGENTIA AB

BOX 7063

103 86 STOCKHOLM

Juridisk form: Övriga aktiebolag

Andel: 1/1

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILKOR FÖR VÄRDEUTLATANDE

Hitta tillverkare till koden i posten om man vill ha kontakt med dem. Exempelvis kan det vara tillverkare av en del av produkten som är tillverkad i Sverige, men som säljs via en annan företag i Sverige. Detta kan hända om tillverkaren har sitt huvudkontor i Sverige men säljer till exempel till en annan företag i Sverige som har sitt huvudkontor i en annan EU-länder. Detta kan också hända om tillverkaren har sitt huvudkontor i Sverige men säljer till exempel till en annan företag i Sverige som har sitt huvudkontor i en annan EU-länder.

4. Vertebral canal stenosis

- 1.1 Värderingsobjekter omfattar i värdeutvärderingar fast egendom eller intressändelse med tillhörande områden och skyldigheter i form av servrar. Inräkningar, samtygghögar och liknande entiteter eller skyldigheter som finnas på utdrag från förlagda regnare, bläcktryck, till värdeutvärderingar.

1.2 Värdeutvärderet omfattar även, i förekommande fall, till värdeutvärderingar betydande fastighetsdelar och byggnadskomplex, dock ej intressändelse i annan ordning än vad som finnas in i Elstatet.

1.3 Kontroll av inlägg är nödvändig för att det gäller enkla tillståndsförhållanden. Den information som erhålls genom Förslagsregisteret är i huvudsak sinnade och tillställning för ytterligare utredning av de legala förhållandena och disponitionsrätt ej viktanta. Detta är inte tillräckligt för dess extant betydelse i den ovan nämnda informationen skall ligga av upphägivningsmöjligheten efter denna kontroll. Författningsdoktorer framgår av inlägg från Förslagsregisteret samt av uppgifter som finnas av upphägivningsordringen och därmed utmärkt var det bemötet att värdeutvärderingshets mit, bestäts av äldre inskrivna servrar, utjämkningsordning eller annan avslut som i siget avseende berörer fastighetsreglerna och ghar över egendomen samt att värdeutvärderingen inte behöver av betydande upphägivare registreras i den aktiverade. Vidare kan det räntas att värdeutvärderingen inte föreläser för vad något avses.

2. I Sensitiveningar för värdeutvärderingar

2.1 Den information som innehålls i värdeutvärderingar har i särskilt hög kvalitet som beträffande vissa tillställningar. Samtliga uppgifter som erhålls genom uppmättsavtalen eller dennes vidtag och eventuella myndighets till-tillvaro. Den kontroll som författningsdoktorer framgår av tillståndsförhållanden. Värdeutvärderingar finnas i huvudsak genom en allmän röntgendifferensialisering. Vidare kan författningsdoktorer utvärdera tekniken har tillräckligt av upphägivningsordringen eller desses kodbok.

2.2 De treor som ligger till grund för värdeutvärderingar är erhållna genom upphägivningsordringen eller desses kodbok. Värdeutvärderingar har tillräckliga sätt på dessa treor och har inte märkt upp dem på plus eller minusräkning, men anges i kontrollen genom en rimlighetsberäkning. Ansetta har författningsdoktorer tillräckligt med vid varje tillfälle gällande tekniskt sätt.

2.3 Vid varje lösen- och områdeförhållanden eller annan myndighetsordning har värdeutvärderingen i förekommande till ställning från gällande årsregel och områdeordning samt annan myndighetsordning. Koplar av dessa eller andra handlingar motsvarande relevanta villkor kan erhållas av upphägivningsordringen i alla desses aktuella.

2.4 Värdeutvärderingar dokumenteras med hjälp av tekniken som författningsdoktorer framgår av tillståndsförhållanden och för myndighets- och för myndighets gällande villkor. Annan plattformar kan också, dock ha erhållits via erforderliga myndighetsbeställningar. Dessa anmälningar på sin tur anges i aktuella.

3. Miljöfrågor

3.1 Värdeutvärderingen görs under kontroll-kriterierna allt mer och byggnader inom värdeutvärderingar inte är i behov av sanering eller att den föreliggande risken är stor som av miljöministeriet bekräftas.

3. Milling

- 3.1 Värdeberäkningarna gäller med hänsyn till marken för byggnader inom Värdeobjekts- och inte för i belägen av samma eller att det föreligger några annan form av miljömedelsbelastning.

3.2 Min betydning av vad som framgår i 3.1 är att vissa värden inte bör den stora viss om samma sats uppdragssvararen eller trots att man som en immediativ av att värdebedömningen förlorar på grund av ett värdebeslutet är i behov av sanning eller att den föreliggande negativiteten som om att justförsvara bedömningen.

4 Bevölkerung, Innenstaatskirk

- 4.1 Den fysiska konstruktionen av de anläggningar byggnader osv som beröras i tillståndet är baserat på överordnade teknikens bestyrkning. Utöver bestyrkning har ej varit en stor karaktär att den uppförda byggnaden är upplåtlig. Detta förekommer under tekniskt perspektiv enligt 4 kap 19 § tekniskt utvecklings- och utvecklingsobjekter bemötts ha det skick och den standard som teknikens bestyrkningen indikerar vid bestyrkningstillfälle.

4.2 Vindstyrkan har inget samband med dolda fel eller idéer i projektet förhållanden på exponaten, under utveckling eller i byggnoden, som skulle påverka vindstyrkan men inte har fått

 - sannat sinn om de tekniska kompetens eller se tekniken fungerar bra en uppmärksamhet.
 - funktionen (skadestyrkningen) och/eller konstruktionen hos byggnadsdelarna i marknära området, närliggande eller elektriska komponenter.

5 ANSWER

- 5.1 Ett av alla skadeståndsområden till följd av påstådd skada till följande fel i värmlandsfornet skall finnas tillräckligt om en förstediagnosförkunskap (datum: 15) under ledning av värmlän-

- 5.2 Det maximale skadestrand van kom regt för påkisted skade i
tidet om det i vidunderligheten fr 25 juli 2008 klappt vid vredt
instansdomen.

► Niederschlagsdaten aktualisiert

6. Värderingar om utveckling
6.1 Berövande på att de fakturer som påverkar värdeutvecklingen
är tekniskt korrekt. Samma sats med fokus på den värdeutveckling
som återges i räkningarna på grund av värdeutvecklingen
med de tillämpningsgrader och reservationer som angivits i räk-
naget.

- 8.1 Framtida in- och utvecklingsrum samt värdeutveckling som skiljs åt i olika delar i framtiden. Detta har gjorts så att den offentliga som deligt varit i utvecklingen över tid, också pekar framtidsmarknaden förväntningar och framtagen. Värdeutvecklingarna innehåller inte några utvärderingar från finansiell marknadsläger och värdeutvecklingar.

7. Värdeutläggning av landande

- 7.1. Tvinga aktör i världsläikenhet med tillhörande tillgång till den upprörsgruppen och skall omställas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

- 7.2 Anmälda värdesiffror för rörelses stödvaror, omvärder delen som endast för civil, eller industri, hand som kan drivas uppdragsgivaren om uttalandet motsätta enligt 7.1. Värderingen skall från allt annat företräda samma handelse mera väl tillfogat än att denne motiverar sig av värdeförändring eller tillförändring.

- 7.8 Innan värdeutvärderingar efter dater av det separataresnes eller
decentralis till i något annat skriftligt dokument, sådana värde-
utvärderingar godkänns innanför och på vilket sätt
erlämpade skatt förvaras.

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Johannes Petri II, org.nr 556701-0631, adress c/o Servando Law AB, Cardellgatan 1, 114 36 Stockholm, nedan kallad tomrättshavaren har träffats följande

IM I NORRTÄLJE GRUPP 4

Ink 2006-11-10

Nr.....

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 2 november 2006 till tomrättshavaren med tomrätt fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomrätts-havarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomrättsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 234.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvar-tals början. Tomrättsavgäld skall dock erläggas först från och med den 1 oktober 2007.

§ 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

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

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

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 4 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomrätts-avgälden.

§ 5 UPPLÅTELSER

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

§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 2007.

§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträtsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 oktober 2007. De därför följande perioderna skall även omfatta tjugo år.

§ 8 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

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

§ 9 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomrättshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomrättshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomrättshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 10 LEDNINGAR M. M.

Tomrättshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomrättshavaren ej uppstår.

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

Tomrättshavaren godkänner att byggnation på grannfastighet får ske i fastighetsgräns, och medger blivande köpare till sådan grannfastighet tillträde till markområdet för underhåll av byggnad i den gemensamma fastighetsgränsen.

Tomrättshavaren är medveten om att markområdet belastas eller kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådant slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el-, tele- TV-nät m m.



Tomrättshavaren avsäger sig all rätt att av kommunen kräva ersättning på grund av sådana olägenheter.

§ 11 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

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

§ 12 KONTROLL

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

§ 13 ÖVRIGT

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

§ 14 GODKÄNNANDE

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

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

Nacka den 30/10 2006
För NACKA KOMMUN

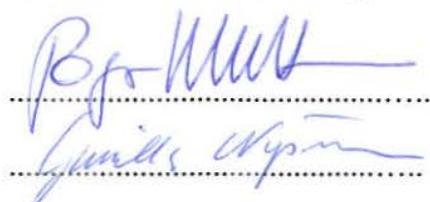
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund
Fastighetsdirektör

Stockholm den 30/10 2006
För Johannes Petri II AB

.....
Daniel Andersson

Kommunens namnteckningar bevittnas:


.....
Gunnar Wixén

Tomrättshavarens namnteckning
bevittnas:


.....
Tomas Hager

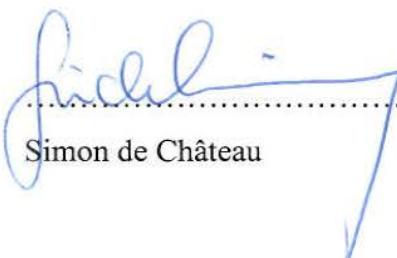
FULLMAKT

Nr.....

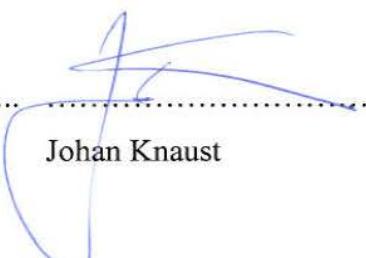
för Daniel Andersson att för Johannes Petri II ABs räkning vidta samtliga de åtgärder som erfordras för att träffa tomträtsavtal med Nacka kommun avseende upplåtelse av tomrätt till fastigheten Nacka Tollare 1:334 inklusive men inte begränsat till undertecknande av avtal om upplåtelse av tomrätt.

Stockholm den 30 oktober 2006

Johannes Petri II AB, 556701-0631



Simon de Château



Johan Knaust

Ovanstående namnteckningar bevitnas:



Özlem Ekelund

Özlem Ekelund



Kicki Bergh

Kicki Bergh

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Vid Nacka kommunfullmäktiges sammanträde den 29 maj 2006, klockan 18.00 - 22.30 i Nacka konferenscentrum närvarade och tjänstgjorde ledamöter och ersättare enligt nedan.

LÄNSRÄTTEN I STOCKHOLMS LÄN	
(4) 2006 -08- 24	
FÖRSTA POSTEN	
Målnr:	Rotel:

Teckenförklaring

- X Visar att ledamot tjänstgjort under sammanträdet
- Avslöjar att personen varit frånvarande under sammanträdet
- T Markerar ersättare som tjänstgjort
- N Upplyser att ersättare närvarat under sammanträde

Dessa tecken återfinns i den första kolumnen efter namnet. I den andra kolumnen antecknas under vilka paragrafer en person närvarat/tjänstgjort om han/hon inte har gjort det under hela sammanträdet.

Ledamöter	X/-	Ersättare	T/N
Moderata samlingspartiet (m)			
Erik Langby	X	Lars Stenholm	T
Mats Gerdau	X	Gunilla Elmberg	T From § 95
Eva Öhbom Ekdahl	X	Tomas A Hammar	-
Susann Markow	X From § 95	Börje Wessman	T
Ingegerd Thorngren	X	Ingmar Berthelsen	T From § 95
Birger Berggren	-	Björn Sandström	T §§ 90-95, 99-
Arne Larsson	X	Ann Mari Hjort	T § 95
Mikael Sandström	X From § 96	Nina Lindqvist	-
Anders Henriksson	X	Magnus Plathin-Sturaeus	-
Åsa Eklund	X	Ulrika Roald	-
Henrik Isoz	X	Per Roald	-
Cathrin Bergenstråhle	-	Ewa Tillberg Dorch	-
Lars Berglund	X		
Annika Jung Backman	X From § 95		
Ylva Sandström	X From § 96		
Björn Källström	-		
Eva Närvä Eickenrodt	X From § 95		
Christoffer von Sabsay	X Tom § 98		
Johan Wouters	X		
Tobias Nässén	X From § 95		
Magnus Bergman	-		
Sven Ljungberg	X		
Vilma Mori Aguilar	X		
Folkpartiet liberalerna (fp)			
Stefan Saläng	X	Björn Carheden	T
Monica Brohede	X	Susanne Berger	T Tom § 118
Birgitta Westman	X	Lennart Grudevall	T From 105
Lars Hultkvist	X From § 94	Annie Moberg	T From § 119
Mats Granath	-	Sten Grack	N
Mohammad Noori	X		

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
	1(50)

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Gunilla Grudevall-Steen	X	From § 95			
Anita Tänneryd	-				
Anna-Karin Boréus	X	Tom § 104			
Monia Sturén	X				
Kristdemokraterna (kd)					
Anders Wennerström	X		Bengt Eriksson	T	
Birgitta Persson	-		Jan-Eric Jansson	N	
Lotta Sjöman	X				
Torsten Lindholm	X				
Arbetarpartiet – Socialdemokraterna (s)					
Kaj Nyman	X		Jan-Olof Edin	-	
Gunnel Nyman Gräff	X		Natalja Sterman	T	From § 95
Lennart Ängeby	X		Sune Åsvik	-	
Karl-Axel Johansson	X		Barbro Forsström	T	
Tuija Meisaari-Polsa	X		Benny Ryd	-	
Anders Nordmark	-		Ola Karlsson	T	
Sandra Hultgren	-		Majvie Swärd	-	
Anders Huzelius	-		Barbro Cederqvist	-	
Mattias Qvarsell	X				
Suzie Vondracek	X				
Joseph Tekle	-				
Helena Westerling	X	From §93			
Michael Silkesjöö	-				
Åke Ekstrand	X	From § 93			
Pyret Hedlund	X				
Virginia Bustillos	X				
Vänsterpartiet (v)					
Rolf Wasteson	X		Agneta Johansson	T	
Birgitta Rasmussen	X		Ronald Eriksson	-	
Dan Johansson	X				
Lisa Rasmussen	-				
Miljöpartiet de gröna (mp)					
Elisabeth Karlsson	X		Kerstin Nöre Söderbaum	T	Tom § 95
Bo Ericson	X		Henrik Sundström	T	
Roland von Malmborg	X	From § 96			
Marika B Hansen	-				
Övriga deltagare: Lennart Jonasson					

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Utses att justera

Anders Wennerström och Dan Johansson

Justeringens
plats och tid

§§ 95, 100-101; Stadsledningskontoret den 30 maj 2006 klockan 09.00
§§ 90-94, 95-99, 102-; Stadsledningskontoret den 7 juni 2006 klockan 09.00

Paragrafer

§ 90 – 126

Protokollet omfattar 47 sidor

Underskrifter

Sekreterare

.....
Helena Meier

Ordförande

.....
Anders Henriksson

Justerande

.....
Anders Wennerström

.....
Dan Johansson

BEVIS om ANSLAGSDAG

Kommunfullmäktiges protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum

29 maj 2006

Anslaget sätts upp

§§ 95, 100-101; 30 maj 2006

§§ 90-94, 96-99, 102-126; 7 juni 2006

Anslaget tas ned

§§ 95, 100-101; 21 juni 2006

§§ 90-94, 96-99, 102-126; 29 juni 2006

Förvaringsplats för protokollet

Stadsledningskontoret

Underskrift

.....
Tove Löfgren



Kommunfullmäktige
29 maj 2006

§ 104

Dnr KFKS 2005/335

Tollare skola/Johannes Petriskolan - köp av del av fastigheten Tollare 1:16 och upplåtelse av del av det förvärvade området med tomträtt

Beslut

1. Kommunen förvärvar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
2. Efter genomförd fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträttsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 %) med tomträtt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomrättsavgåld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
3. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
4. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärv skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
5. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

Ärendet

Ärendet har tidigare behandlats av kommunfullmäktige den 12 december 2005, § 290, med följande inriktningsbeslut;

1. Pysslingen Skolor och Förskolor låter Pysslingens fastighetspartner uppföra och äga Tollare skola med Pysslingen Skolor och Förskolor som operatör
2. Nacka kommun ansvarar för kostnader för uppförandet av sporthall samt gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten
3. Fastigheten förvävas av NCC och delas i två fastigheter - en för skolbyggnaden och en för sporthallen - med Pysslingens fastighetspartner resp. Nacka kommun som fastighetsägare
4. Kommunen förbinder sig att förvärv skolfastigheten till ett restvärde om 20 år om fortsatt skolverksamhet inte är aktuell vid den tidpunkten
5. Delegerar till Kommunstyrelsen att godkänna kostnaderna för markförvärvet resp. restvärdet efter 20 år

Därefter har förhandlingar genomförts med företrädare för Pysslingen skolor och förskolors fastighetspartner för att finna lösningar avseende finansieringen av skolan som beräknas kosta 109 mkr. I förutsättningarna ingår att årshyran för skolverksamheten uppgår till 1477 kr/m² vilket är nuvarande hyrestak vid finansiering inom checksystemet.

Stadsledningskontoret har också fört förhandlingar med en annan tänkbar fastighetsägare för att stämma av möjligheterna till annan finansiering men det var inte möjligt inom de givna ramarna.

LAGAKRAFTBEVIS

Utfördat av länsrätten i Stockholms län.

Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande	Enligt länsrättens dörrum har denna dom/detta beslut fram till denna dag inte överklagats
		33(50)	Stockholm 20 - 06.08.04 Ann-Sofie Larssdotter

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Skolan måste vara färdigställd till höstterminen 2007, bygglov har beviljats och markarbetena har påbörjats i begränsad omfattning för att klara färdigställandetiden.

NCC som äger marken säljer den i färdigberett skick för 20 750 tkr inkl moms och tillträdet sker av kommunen under hösten 2006 under förutsättning att erforderliga fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Kommunen har därefter rätt till momsavdrag på 2 750 tkr. Omfattningen på markarbetena som godkänts av Johannes Petri skola AB framgår av bilaga.

Tomrätt upplåtes så snart lagfart erhållits för den del av fastigheten som skall upplåtas.

Kommunen förbinder sig att år 2027 köpa byggnaden för 50 000 tkr om ägaren kräver detta. Byggnadens skick vid köpetillfället framgår av bilagda beskrivning.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag kommunstyrelsen den 29 maj, § 103 Bilaga 56/a
Fastighetskontorets tjänsteskrivelse den 12 maj 2006, med bilagor Bilaga 56/b

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 29 maj 2006, § 103

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

6. Kommunen förvarar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
7. Efter genomförd fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträtsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 %) med tomrätt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomrätsavgäld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
8. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
9. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
10. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

Yrkanden

Under diskussionen i ärendet yrkade Mats Gerdau bifall till kommunstyrelsens förslag.

Gunnel Nyman Gräff yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag punkten 2 till förmån för beslut att kommunen ska bygga i egen regi och att beslut om driftsformen tas senare. Beträffande punkten 4 i kommunstyrelsens förslag yrkade hon i första hand avslag på kommunstyrelsens förslag och i andra hand att punkt 4 kompletteras med ”Kommunen har rättighet att förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027”.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
	34(50)

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Dan Johansson instämde i Gunnar Nyman Gräffs yrkanden med den skillnad att beträffande punkten 2 i kommunstyrelsens förslag yrkade han att kommunen skulle bygga och driva skolan i egen regi. Roland von Malmborg instämde i första hand i Dan Johanssons yrkande avseende punkten 2 och i andra hand instämde han i Nyman Gräffs yrkande.

Mats Gerdau yrkade avslag på Nyman Gräffs och Johanssons yrkanden.

Beslutsgång

Med avslag på Nyman Gräffs och Johanssons olika yrkanden beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Gerdau's yrkanden.

Reservationer

Roland von Malmborg, Gunnar Nyman Gräff och Dan Johansson reserverade sig mot beslutet.

Justerandes signatur	35(50)	Utdragsbestyrkande
----------------------	--------	--------------------

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 188

Dnr KFKS 2016/339

Omreglering av tomträtsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträtsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 till 90 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 3 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen befullmächtigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Mensättra 28:8.

Ärendet

Fastigheten Mensättra 28:8, Källängsvägen 1 i Boo, är uppläten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997. Omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträtsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 föreslås höjas från 80 000 kr/år till 94 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

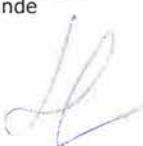
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 89

Enheter för fastighetsutveckling den 11 maj 2016

Karta

Värdeutlåtande

Gällande tomträtsavtal

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016 § 89

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 till 90 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 3 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.
Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Mensättra 28:8.

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till punkt 1 och avslag på punkt 2 i stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

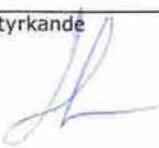
Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är emot att tomträttsmark säljs ut. Genom att sälja fastigheter så tappar kommunen rådigheten över marken, något som kan vara av vikt på lång sikt. Vilka behov finns om 50-100 år, det vet vi inte idag. Vad vi vet att om motsvarande utförsäljningspolitik funnits i Nacka tidigare så hade Bergs oljehamn varit i privat ägo och kommunen hade inte haft möjlighet att planera området för bostadsbyggande. Vänsterpartiet är alltså emot att kommunen säljer mark, det gäller särskilt inom verksamhetsområden.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi ser stora värden för Nackaborna och framtida generationer att kunna ha rådighet över utvecklingen genom att inte sälja ut gemensamt kommunalt ägd mark. I dagsläget kan synas att det inte är av större vikt men för framtida planeringar och viljeinriktningar för markens nyttjande kan det vara av stor betydelse.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Miljöpartiet anser att tomten har ett läge som gör att den i framtiden kanske blir aktuell för ett delvis annat ändamål än idag. Därför vill vi inte att den säljs utan även fortsättningsvis upplåts med tomträtt.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 till 90 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 3 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Mensättra 28:8.

Sammanfattning

Fastigheten Mensättra 28:8, Källängsvägen 1 i Boo, är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997. Omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomrättsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 föreslås höjas från 80 000 kr/år till 94 000 kr/år.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Mensättra 28:8 är uppläten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997 och belägen vid Källängsvägen 1 i Boo, se bilaga 1. Tomrätten innehålls av Turako skolfastigheter 6 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 80 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en barnstuga om cirka 570 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 6710 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgältsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Nacka kommun, Stockholm och närliggande kommuner, se värdeutlåtande, bilaga 2.

Försäljningar som har skett under senare tid i Nacka indikerar en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450-650 kr/m² tomtareal. Fastigheten Mensättra 28:8 har i förhållande till ortprismaterialet bedömts ha en lägre exploateringsgrad. Därför gjordes bedömningen att marknadsvärdet bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, vilket är 450 kr/m² tomta. Värdet på fastigheten Mensättra 28:8 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 450 kr/m² tomta, inklusive VA- och gatukostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet av extern värderare till cirka 3 000 000 kr för hela fastigheten Mensättra 28:8. Med en avgältsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 90 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark uppläten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomrätten för 3 000 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.



Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgåldspersonal löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgåld, måste överenskommelse om ny avgåld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgåldens.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgåldens, vilket kommer att leda till att avgåldens blir oförändrad, på 80 000 kr/år istället för 90 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

Anna Ahrling

Markchef

Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1





Värde-
utlåtande

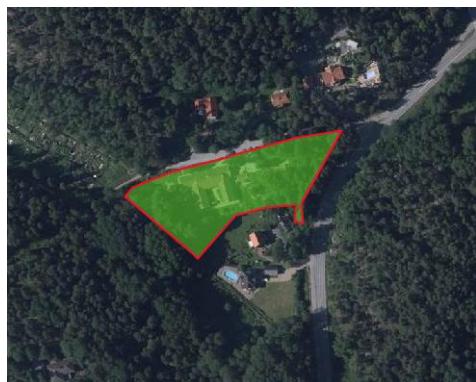
Fastigheten Nacka Mensättra 28:8
**Bedömning av marknadsmässig tomtmarksvärde samt tomträtsavgäld för
skoländamål**

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av Nacka Mensättra 28:8 och värdebedömning avseende marknadsmässigt tomtvärde samt tomträttsavgäld för skoländamål.



1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren är Nacka kommun, genom Anna Anisimova.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Nacka kommun.

1.4 Tomträttinnehavare

Tomträttshavare är Turako skolfastighet 6 AB.

1.5 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet på fastigheten med anledning av reglering av tomträttsavgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Värdeutlåtandet är avsett att nyttjas som del av beslutsunderlag inför eventuell försäljning.

1.6 Värdeutpunkt

Värdeutpunkt är maj månad 2016.

1.7 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värdeutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.8 Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen avser enbart byggrätter för skoländamål inom värderingsobjektet. Bedömningen beaktar inte befintlig bebyggelse.

1.9 Besiktning och värderingsunderlag

- Översiktlig besiktning av området har utförts av Jimmie Nordensky på NAI Svefa.
- Skriftlig information om värderingsobjektet inklusive tomträtsavtal från Nacka kommun.
- Tillgängliga planhandlingar.

2 Värderingsobjekt och läge

2.1 Område

Värderingsobjektet har en total areal om 6 710 kvm är beläget längs med Källängsvägen med infart från Värmdövägen i Boo, Nacka kommun. Läget bedöms bra för skoländamål med angränsande villaområden.

2.2 Planförhållanden

För området gäller detaljplan 145 för Källängsvägen laga kraft 1997-07-12. För värderingsobjektet är tillåten användning barnstuga.



Detaljplan värderingsobjekter.

2.3 Ändamål tomträtt

Enligt tomträtsavtalet är tillåten användning förskoleverksamhet i enlighet med gällande plan.

2.4 Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden är 80 000 kr per år. Nuvarande avgäldsperiod löper till och med den 30 september 2016. Reglering av tomträtsavgälden sker alltså nästa gång år den 1 oktober 2017.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

3 Värderingsmetodik

3.1 Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om pris påverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köpare överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med skoländamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med stor osäkerhet för att tillämpas.

4 Värdering av mark för förskole- och skoländamål

4.1 Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdepunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinarie exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

MARK FÖR SKOLÄNDAMÅL

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1059	Haninge Söderbymalm		februari-12	Marköverlätelseavtal avseende ca 50 lägenheter för äldre samt en förskola inom exploateringsområdet.	6 000	1 050	
1075	Göteborg Kvillebäcken		maj-10	Flera detaljplaner i Kvillebäcken	1	1 100	
1103	Örebro Universitetet	5 134	september-13	Skola, Handel, Kontor i fem våningar.	7 000	1 223	1 667
1356	Sundbyberg Rissne		november-13	Markanvisning för bostadsrätter, Hyresrätter samt en förskola på platsen vid tidigare kommunhuset i Rissne. Totalt omfattar markanvisningen 22 500 kvm ljus BTA.	5 625	1 515	
1415	Haninge Vendelsö	9 000	augusti-11	Mark för skola	3 350	1 104	411
1416	Norrköping Färnsna	8 650	februari-12	Mark planlagd för skola. I dagsläget består platsen av åkermark.		1 080*	324
1417	Upplands-Bro Kungsängen	15 321	juli-11	Bebyggd fastighet förvärvad för markvärdet.		827*	248

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

1418	Norrtälje Färnsna	4 330	april-10	Mark för utveckling av förskola		1 076*	323
1419	Örebro Rosta	3 683	juni-12	Skola	982	912	243
1420	Örebro Universitetet	3 128	januari-10	Skola			638
1659	Huddinge Sjöängen	7001	november-14	Skola/förskola			631
1660	Huddinge Ängsskolan	8126	augusti-13	Skola/Förskola	-		632
1855	Stockholm Axelsberg	1 000	november-15	Tillskottsmark för skoländamål (förskola)			550

Utan uppgörelserna ovan är nyligen träffade markanvisning i Axelsbergs den mest aktuella vilket beskrivs mer i detalj nedan:

Projektet Fader Bergström är ett delprojekt inom det blivande genomförandeprojektet Axelsberg som även inrymmer delprojektet Axelsbergs C med bl.a. överdäckningen av tunnelbanestationen. HEBA vill uppföra förskola i kv. Förgyllda Bägaren 2 och har träffat markanvisning om tillskottsmark. Överenskommet pris är 550 kr/kvm tomtarea i värdetidspunkt november 2015.



Markerad tillskottsmark till Heba.

4.2 Slutsats markvärde

Underlaget för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450 – 650 kr/kvm tomtareal på de försäljningar som skett under senare tid. Med en genomsnittlig bedömd exploateringsgrad om ca 0,3 – 0,4 motsvarar nivån ca 1 400 – 2 100 kr/kvm ljus BTA. Värderingsobjektet bedöms i förhållande till ortsprismaterialet ha en lägre exploateringsgrad.

Utifrån i första hand jämförelseköpen ovan försålda de senaste åren men även ortsprismaterialet i stort görs bedömningen att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, slutligen bedömt till ca 450 kr/kvm tomtarea. Med en total totareal om 6 710 kvm ges ett totalt marknadsvärde om avrundat **ca 3 000 000 kronor**. Bedömt markvärde inkluderar gatukostnader utom kvartersmark och förutsätter att anslutningsavgift för VA är erlagd i enlighet med gällande tomträtsavtal.

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshandelser som skett är dock svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen varierar samtidigt som inte alla de ekonomiska fakta kring köpen är kända.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

5 Tomträtsavgäld

5.1 Tomrätt, allmänt

Regler kring tomrätrer finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomrätt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomrätt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomrätsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträtsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att ”rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse”. Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröt skick vid omprövningstillfället.

En tomträtsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsränta.

5.2 Avgäldsränta

Av senare lagakraftvunna domar som bekräftar tidigare praxis om avgäldsränta på 3,25 % kan nämnas Svea hovrätts dom den 31 januari 2012 angående kontors- och butiksfastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm (mål nr F 5259-10 m fl) och Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom den 4 juni 2014 angående flerbostadshusfastigheten Vetterstorp 4 i Västerås (mål nr F 5620-13). I båda dessa domar har bedömts att direktkastningskravet för mark inte understiger de 3 % som kommunerna hävdat i målen och att avgäldsräntan därför ska bestämmas med utgångspunkt från denna nivå på avkastningskravet.

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har gjort samma bedömning i de (ännu ej lagakraftvunna) domarna den 9 oktober och 19 december 2014 angående fastigheterna Beridarebanan 13 och Jakob Större 18 på Norrmalm (mål nr F 3376-11 respektive F 5143-12).

Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 april 2014 i mål F 6747-13, som gäller industrifastigheten Havet 5 i Malmö. Avgäldsräntan bestämdes där till 3 %.

I Vänersborgs tingsrätts dom den 19 december 2014 i mål F 4662-13, som gäller industrifastigheten Filen 8 i Halmstad. Avgäldsräntan bestämdes även där till 3 %.

5.3 Årlig avgäld

Vid ett bedömt markvärde i avröt skick om ca 3 000 000 kr och en avgäldsränta om 3- 3,25 % ges en bedömd marknadsmässig avgäld inom intervallet **90 000 – 97 500 kr/år**.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Marknadsmässigt byggrättsvärde i avröjt skick och tomträtsavgäld för förskoleändamål inom värderingsobjektet Nacka Mensättra 28:8. vid värdetidpunkten maj månad 2016 och givet de särskilda förutsättningar som ges i avsnitt 1.7 bedöms till:

6.2 Marknadsvärde

3 000 000 kronor

Tre miljoner kronor

Motsvarande ca 447 kr/kvm tomtareal

6.3 Bedömd marknadsmässig tomträtsavgäld

90 000 – 97 500 kronor/år

Nittiotusen kronor till nittiosjutusen femhundra kronor per år

Stockholm 2016-05-11



Jimmie Nordensky
 Civilingenjör Lantmäteri
 Av Samhällsbyggarna
 auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|----------------------|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Fastighetsdatautdrag |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor |

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA MENSÄTTTRA 28:8 Nyckel: 010472775	1996-12-02	2015-10-11	2016-04-18
Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Församling			
Okänd			
Socken: Boo			

ADRESS**Adress**

Källängsvägen 1
132 31 Saltsjö-Boo

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6581692.4	686737.5			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6710 kvm	6710 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1978-07-05 Köpeskillning: Ingen redovisad köpeskillning.	1/1	1978-12-27	78/3979

TOMTRÄTSINNEHAV

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
559009-9320 Turako skolfastighet 6 AB C/O TURAKO AB SVÄRDVÄGEN 13 182 33DANDERYD Fusion: 2015-09-03 Köpeskillning: Avser även annan fastighet.	2015-09-23	1/1	

TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1997-10-01	1997-08-05	97/24100
Ändamål		
SKOLVERKSAMHET		
Avgåldspériod	Perioddatum från	
10 år	1997-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inschränkningar
2017-10-01	20 år	
Anmärkning: Beviljad; 19971001;07/7232;Beviljad;NY AVGÄLD;		

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal intekningar: 1
Totalt belopp: 5 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	5 000 000 SEK	2002-10-10	02/47128

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 145 Populärnamn: KÄLLÄNGSVÄGEN	1996-06-12 Genomf. start: 1996-07-13 Genomf. slut: 2006-07-12 Laga kraft: 1996-07-12	0182K-96/73

UPPHÄVANDE AV DEL AV FASTIGHETSPLAN, SE AKT 96/86

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörkrets	Rättighetsbeteckning
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0182K-91/9.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 171830-1	Uppgiftsår 2015	Taxeringsår 2013	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			

Taxerad ägare 556282-3350 Praktikertjänst Fastigheter AB ADOLF FREDRIKS KYRKOGATA 9 103 55 STOCKHOLM	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh.	Juridisk form Övriga aktiebolag
---	---------------------	--	---

ÄTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder Sammanläggning	Datum 1996-12-02	Akt 0182K-96/111
---	----------------------------	----------------------------

URSPRUNG

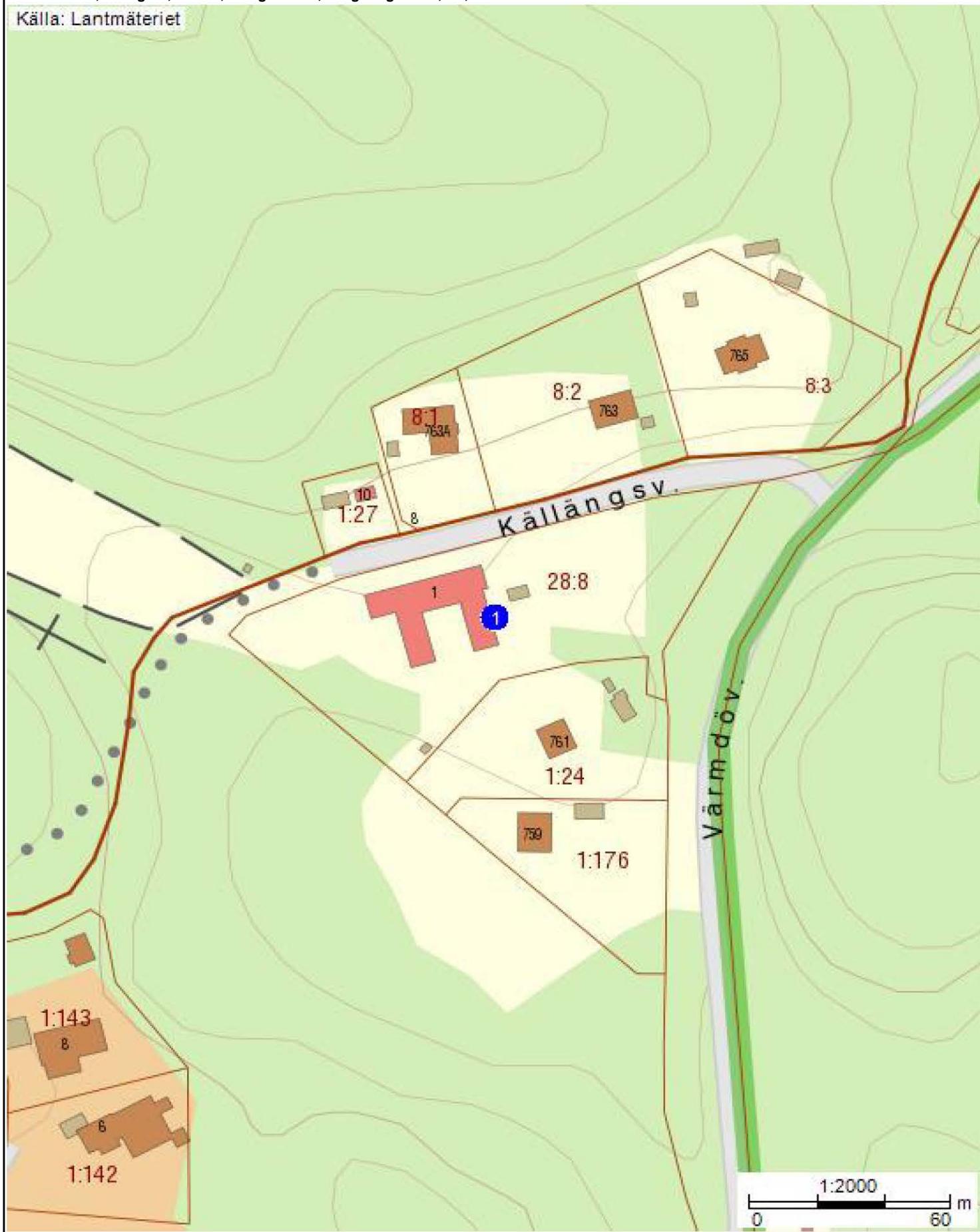
NACKA MENSÄTTTRA 28:3
 NACKA MENSÄTTTRA 28:4
 NACKA MENSÄTTTRA 28:5
 NACKA MENSÄTTTRA 28:6
 NACKA MENSÄTTTRA 28:7

KARTA DIREKT

536

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrielltillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information däröm lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjekten inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättssavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekten inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjekten är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utörd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värdeutlåtandet).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdeutlåtandet med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Ink 2007 -02- 12

Nr..... 7232

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Mensättra 28:8** har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomrättsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 oktober 2007 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **ÅTTIOTUSEN (80.000)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 oktober 2007.

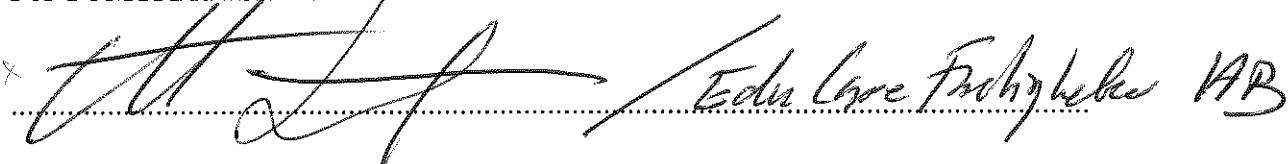
§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

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

Stockholm den 25/9 2006

För TOMTRÄTTSHAVAREN

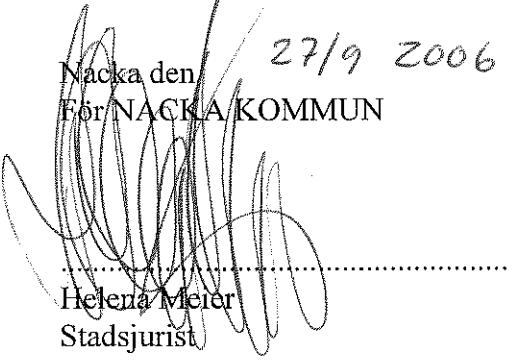
 Eds Lore Fröjdbeck AB

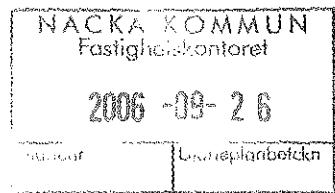
 Christer Linogren

Namnförtydligande (n).

Nacka den 27/9 2006

För NACKA KOMMUN

 Helena Meier
Stadsjurist



Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Pysslingen Förskolor AB, 556206-8576, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 oktober 1997 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten **Mensättra 28:8** i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 60.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Kommunen kommer dock att översända särskild faktura för sista kvartalet 1997.

§ 3 ALLMÄN FÖRUTSÄTTNING

Som en förutsättning för detta kontrakts fullföljande gäller att kommunen kan erhålla erforderligt bygglov för förskole- / skolverksamhet senast den 1 september 1997. Därest detta villkor ej uppfylls och avtal om förlängning av villkorstiden ej träffats före ovanstående datum, skall avtalet i sin helhet återgå.

§ 4 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för förskole- / skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

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

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

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

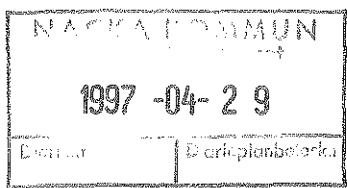
§ 5 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträttsavgälden.

§ 6 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträdden. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

Tomträttshavaren upplåter till kommunen utan ersättning hela tomträdden för uppförande av byggnad för förskole- / skolverksamhet och som tomträttshavaren hyr av kommunen enligt



avtal. Nyttjanderätten gäller så länge hyresförhållandet mellan kommunen och tomträttshavaren består.

§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 1997.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträtsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 oktober 1997. De därför följande perioderna skall även omfattar tjugo år.

§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

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

§ 10 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

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

Vid överlåtelse av tomträdden åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 11 LEDNINGAR M. M.

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

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

§ 12 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

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

§ 13 KONTROLL

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

§ 14 ÖVRIGT

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

§ 15 GODKÄNNANDE

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

.....

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

Nacka den 970626
För NACKA KOMMUN

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Bertil Wikström
Projektledare för markprogrammet

Nacka den 970428
För PYSSLINGEN FÖRSKOLOR AB

Johan Göterfelt
VD

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Erik Langby
Bertil Wikström

Tomträttshavarens namnteckning
bevitnas:

Johan Göterfelt
Dagje Karlsson

§ 189

Dnr KFKS 2016/387

Sammanträdesdagar 2017

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med juridik- och kanslienhetens förslag.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig enligt juridik- och kanslienhetens förslag.

Ärende

Det har tagits fram ett förslag till sammanträdesdagar för 2017. Förslaget bygger på en grundstruktur med sammanträden för kommunstyrelsens arbetsutskott 13 dagar före kommunstyrelsens sammanträden. Justeringar har gjorts för lov/helgdagar. Förslaget samspelar med det förslag som beslutats om i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och dess verksamhetsutskott samtidigt. Förslagen för samtliga dessa redovisas för att underlätta bedömning av förslagen sammantaget.

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen ta ställning till skattesats i oktober månad och det föreslås därför ett sammanträde den 23 oktober. Vid samma sammanträde ska ärendet om tertialbokslut två behandlas. Tidsschemat för bokslutsarbetet medförlägger även för 2017 att handlingar till tertialbokslut två inte kan skickas ut i tid inför behandling i utskotten. Därför ges även fortsättningsvis en muntlig information på sammanträdena om vad bokslutet kommer att visa.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Förkortningsförklaring

KSSU = kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KSAU = kommunstyrelsens arbetsutskott

KSVU = kommunstyrelsens verksamhetsutskott

KSSU	KSAU/KSVU	KS	KF
December 2016		16 januari	6 februari
17 januari			
31 januari	24 januari	13 februari	6 mars
21 februari			
14 mars	7 mars	3 april	24 april
28 mars			
11 april	25 april	8 maj	29 maj
2 maj			
23 maj	30 maj	7 juni (onsdag)	19 juni
	7 juni	19 juni	-
		("ramärendet")	
13 juni			
8 augusti	15 augusti	28 augusti	11 september
29 augusti			
12 september	19 september	2 oktober	16 oktober
3 oktober	10 oktober	23 oktober	
		6 november	13 november
		Endast behandling	14
		oppositionens	november(reserv)
		budgetförslag	
24 oktober			
7 november	14 november	27 november	11 december
21 november	28 november	11 december	-
5 december	12 december	Januari 2018	Jan/febr 2018

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 86

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 27 april 2016

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 86

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med föreliggande förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med juridik- och kanslienhetens förslag.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig enligt juridik- och kanslienhetens förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdagar 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med föreliggande förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med juridik- och kanslienhetens förslag.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig enligt juridik- och kanslienhetens förslag.

Ärendet

Det har tagits fram ett förslag till sammanträdesdagar för 2017. Förslaget bygger på en grundstruktur med sammanträden för kommunstyrelsens arbetsutskott 13 dagar före kommunstyrelsens sammanträden. Justeringar har gjorts för lov/helgdagar. Förslaget samspelear med det förslag som läggs fram till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och dess verksamhetsutskott samtidigt. Förslagen för samtliga dessa redovisas för att underlätta bedömning av förslagen sammantaget.

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen ta ställning till skattesats i oktober månad och det föreslås därför ett sammanträde den 23 oktober. Vid samma sammanträde ska ärendet om tertialbokslut två behandlas. Tidsschemat för bokslutsarbetet medför även för 2017 att handlingar till tertialbokslut två inte kan skickas ut i tid inför behandling i utskotten. Därför ges även fortsättningsvis en muntlig information på sammanträdena om vad bokslutet kommer att visa.



Förkortningsförklaring

KSSU = kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KSAU = kommunstyrelsens arbetsutskott

KSVU = kommunstyrelsens verksamhetsutskott

KSSU	KSAU/KSVU	KS	KF
	December 2016	16 januari	6 februari
17 januari			
31 januari	24 januari	13 februari	6 mars
21 februari			
14 mars	7 mars	3 april	24 april
28 mars			
11 april	25 april	8 maj	29 maj
2 maj			
23 maj	30 maj	7 juni (onsdag)	19 juni
	7 juni	19 juni ("ramärendet")	-
13 juni			
8 augusti	15 augusti	28 augusti	11 september
29 augusti			
12 september	19 september	2 oktober	16 oktober
3 oktober	10 oktober	23 oktober 6 november Endast behandling oppositionens budgetförslag	13 november 14 november(reserv)
24 oktober			
7 november	14 november	27 november	11 december
21 november	28 november	11 december (internbudget)	-
5 december	12 december	Januari 2018	Jan/febr 2018

Ekonomiska konsekvenser

Sammanträdeskostnaderna budgeteras i ärendet om mål och budget 2016-2018 och därefter i kommunstyrelsens internbudget.

Maria Andersson
Enhetschef
Controllerenheten

Eva-Lotta Allegri
Enhetschef
Redovisningsenheten

Anneli Sagnérius
Tf enhetschef
Juridik- och kanslienheten

§ 190

Dnr KFKS 2016/424

Tillägg i reglemente för förtroendevalda om arvoden i vissa fall och uppdrag som gruppiledare/deltidsengagerad förtroendevald

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar om följande tillägg i reglementet för förtroendevalda.

§ 2, ny punkt 11, kursiverat nedan

Tjänstgörande ledamöter, närvarande ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvorarätt har rätt till ersättning enligt vad anges i det här reglementet.

Ersättning utgår för

(...)

11. beslutsfattande enligt 6 § och 11 § lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och 13 § lagen om vård av missbruksfall (timarvodering).

§ 8, tillägg i första stycket, kursiverat nedan

Förtroendevald som valts till deltidsengagerad förtroendevald eller gruppiledare har rätt till arvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat. Deltidsarvoden och gruppiledararvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet. *Uppdrag som deltidsengagerad förtroendevald eller gruppiledare upphör om den förtroendevalde inte längre representerar det parti som angavs för personen när kommunfullmäktige valde personen till uppdraget. I och med detta upphör arvoderingen.*

Bestämmelserna gäller från och med den 1 juli 2016. Bestämmelsen i § 8 har inte retroaktiv verkan.

Ärende

I ärendet föreslås att ordföranden i socialnämnden eller annan ledamot som nämnden har utsett, ska få timarvode för tid när de fattar beslut i ärenden om omedelbara omhändertaganden eller placering enligt lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och lagen om vård av missbruksfall i vissa fall. Kommunstyrelsen föreslår också att en förtroendevald som också har uppdrag som gruppiledare eller deltidsengagerad förtroendevald, automatiskt ska fråntas sådant uppdrag, om personen lämnar eller utesluts ur det parti om personen representerade när den valdes till uppdraget. I och med de avbryts också arvoderingen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 87
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 20 maj 2016
Reglemente för förtroendevalda

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 87

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar om följande tillägg i reglementet för förtroendevalda.

§ 2, ny punkt 11, kursiverat nedan

Tjänstgörande ledamöter, närvarande ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvorätt har rätt till ersättning enligt vad anges i det här reglementet.

Ersättning utgår för

(...)

11. beslutsfattande enligt 6 § och 11 § lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och 13 § lagen om vård av missbruksfall (timarvodering).

§ 8, tillägg i första stycket, kursiverat nedan

Förtroendevald som valts till deltidsengagerad förtroendevald eller gruppiledare har rätt till arvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat. Deltidsarvoden och gruppiledararvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet. *Uppdrag som deltidsengagerad förtroendevald eller gruppiledare upphör om den förtroendevalde inte längre representerar det parti som angavs för personen när kommunfullmäktige valde personen till uppdraget. I och med detta upphör arvoderingen.*

Bestämmelserna gäller från och med den 1 juli 2016. Bestämmelsen i § 8 har inte retroaktiv verkan.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tillägg i reglemente för förtroendevalda om arvoden i vissa fall och uppdrag som gruppiledare/deltidsengagerad förtroendevald

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar om följande tillägg i reglementet för förtroendevalda.

§ 2, ny punkt 11, kursiverat nedan

Tjänstgörande ledamöter, närvarande ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvorätt har rätt till ersättning enligt vad anges i det här reglementet.

Ersättning utgår för

(...)

11. beslutsfattande enligt 6 § och 11 § lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och 13 § lagen om vård av missbrukare i vissa fall (timarvodering).

§ 8, tillägg i första stycket, kursiverat nedan

Förtroendevald som valts till deltidsengagerad förtroendevald eller gruppiledare har rätt till arvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat. Deltidsarvoden och gruppiledararvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet. *Uppdrag som deltidsengagerad förtroendevald eller gruppiledare upphör om den förtroendevalde inte längre representerar det parti som angavs för personen när kommunfullmäktige valde personen till uppdraget. I och med detta upphör arvoderingen.*

Bestämmelserna gäller från och med den 1 juli 2016. Bestämmelsen i § 8 har inte retroaktiv verkan.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret föreslår att ordföranden i socialnämnden eller annan ledamot som nämnden har utsett, ska få timarvode för tid när de fattar beslut i ärenden om omedelbara omhändertaganden eller placering enligt lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga



och lagen om vård av missbrukare i vissa fall. Kontoret föreslår också att en förtroendevald som också har uppdrag som grupperad eller deltidsengagerad förtroendevald, automatiskt ska fråntas sådant uppdrag, om personen lämnar eller utesluts ur det parti om personen representerade när den valdes till uppdraget. I och med de avbryts också arvoderingen.

Ärendet

Stadsledningskontoret föreslår två förändringar i reglementet för förtroendevalda.

Den första avser att ordförande eller annan ledamot som socialnämnden har utsett att fatta beslut om omedelbara omhändertagande enligt a) 6 § lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och b) 13 § lagen om vård av missbrukare i vissa fall, ska få arvode när de tjänstgör och fattar beslut. Detsamma föreslås gälla beslut om placering enligt 11 § lagen om vård av unga. Arvodet omfattar inte jourtiden utan enbart tid för att sätta sig in i ärendet och fatta beslut. Arvodet ska utgå med timersättning motsvarande annan timarvoderad ersättning.

Det andra avser uppdrag som grupperad och deltidsengagerad förtroendevald samt arvoden för de uppdragena. Eftersom dessa uppdrag inte följer av kommunallagen utan utformas av kommunen själv, kan kommunfullmäktige fatta beslut om regler om att uppdraget kan upphöra på annan grund än att den förtroendevalde avsäger sig uppdraget. Stadsledningskontoret föreslår att fullmäktige ska anta en bestämmelse om att fullmäktige får återkalla uppdraget och avsluta arvoderingen i de fall en person lämnar eller blir utesluten ur det parti som personen representerade när den fick uppdraget.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för ersättning för beslutsfattandet kan beräknas till under 5 000 kronor. Beräkningen har gjorts utifrån antalet anmälda delegationsbeslut på området under 2015 och uppskattad genomsnittlig tidsåtgång för besluten.

Konsekvenser för barn

Förslagen har inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Reglemente för förtroendevalda

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Helena Meier
Stadsjurist

REGLEMENTE

Reglemente för förtroendevalda

Dokumentets syfte

För alla förtroendevalda i Nacka kommun gäller följande gemensamma bestämmelser. I begreppet nämnd innefattas även kommunstyrelsen, annan nämnd benämnd styrelse samt i tillämpliga delar beredningar, kommittéer och råd beslutade av kommunfullmäktige samt utskott inom nämnder.

Dokumentet gäller för

Förtroendevalda i Nacka kommun

§1. Förtroendeuppdrag som omfattas av bestämmelserna

Dessa bestämmelser gäller för förtroendevalda som avses i 4 kap 1§ kommunallagen, det vill säga:

- ledamöter och ersättare i fullmäktige,
- ledamöter och ersättare i nämnder och styrelser samt i eventuella av kommunfullmäktige inrättade beredningar, kommittéer och råd och som är valda av kommunfullmäktige eller nämnd,
- Revisorer
- Annan av nämnd eller styrelse vald person för ett kommunalt uppdrag.

Ersättning till ledamöter i styrelsen för Nacka Energi AB betalas enligt särskilt beslut hos bolaget.

Om ekonomiska förmåner till kommunal- och oppositionsråd finns särskilda bestämmelser.

§2. Ersättningsberättigade sammanträden

Tjänstgörande ledamöter, närvarande ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvorörätt har rätt till ersättning enligt vad anges i det här reglementet.

Ersättning utgår för

1. sammanträde med kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och övriga nämnder och styrelser, nämnd/utskott, kommittéer och beredningar;
2. sammanträde med utredningskommittéer, projekt och arbetsgrupper;
3. konferens, informationsmöte med någon utanför den kommunala organisationen, studiebesök och resa, uppdrag som kontaktperson, kurs eller liknande som rör kommunal angelägenhet och som har ett direkt samband med det kommunala förtroendeuppdraget;
4. förhandling eller förberedelse inför förhandling med personalorganisation eller annan motpart till kommunen;
5. överläggning med företrädare för annat kommunalt organ än det som den förtroendevalde själv tillhör;

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2015/792-003	2016-02-01	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Stadsjuristen

6. sammankomst med kommunalt samrådsorgan/intressentsammansatt organ;
7. överläggning med direktör, enhetschef, verksamhetschef eller annan anställd som har uppdrag för det kommunala organ som den förtroendevalde själv tillhör;
8. besiktning eller inspektion;
9. överläggning med utomstående myndighet eller organisation;
10. fullgörande av granskningsuppgift inom ramen för ett revisionsuppdrag;

För ersättning för deltagande i kurser, konferenser, resor och liknande krävs protokollfört beslut i nämnden. För kurser, konferenser och resor ska även deltagare rapportera resultatet till nämnden.

Ersättning för justering av protokoll ingår i sammanträdesersättningen, även när särskild tid och plats bestäms.

§3. Förlorad arbetsinkomst

Förvärvsarbetande förtroendevald som deltar i sammanträde under sin arbetstid, vilket även innefattar kvällstid för den som har skiftarbete, får en schablonersättning för förlorad arbetsförtjänst. Schablonersättningen fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Med förvärvsarbetande avses såväl den som är anställd som den som är egen företagare.

Arbetstid anses föreligga mellan 08.00 - 17.00 om inget annat anmäls. Även om förtroendevald deltar i mer än ett heldags eller två halvdagssammanträden under arbetstid betalas ersättning högst motsvarande en heldag.

§4. Förlorad pensionsförmån

Förtroendevald har rätt till ersättning för förlorad pensionsförmån med det belopp som kan verifieras.

§5. Förlorad semesterförmån

Förtroendevald har rätt till ersättning för förlorad semesterförmån med 12 % av ersättningen för förlorad arbetsförtjänst för semesterersättning, vilket räknats in i schablonersättningen för förlorad arbetsförtjänst (§ 3 ovan); 400 kr/dag för förlorade semesterdagar

§6. Särskilda arbetsförhållanden, restid och förberedelser

Rätten till ersättning enligt §§ 3-5 omfattar även den nödvändiga ledighet som förtroendevalda med speciella arbetstider eller särskilda arbetsförhållanden i övrigt behöver, när det inte kan anses skäligt att de förtroendevalda fullgör sina arbetsuppgifter i direkt anslutning till sammanträdet eller motsvarande.

Rätten till ersättning enligt §§ 3-5 omfattar inte tid för resa till och från sammanträdet eller motsvarande och tid för praktiska förberedelser i anslutning därtill.

§7. Årsarvode

Förtroendevald som fullgör presidieuppdrag kan få årsarvode med belopp som kommunfullmäktige beslutar. Årsarvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Årsarvoderade förtroendevalda har rätt till skälig ledighet från uppdraget utan att arvodet reduceras. Ledighetens omfattning och förläggning ska ske på sådant sätt att uppdraget kan fullgöras.

Avgår förtroendevald som uppbär årsarvode under tjänstgöringsperioden, fördelas arvodet mellan honom/henne och den som inträder i hans/hennes ställe i förhållande till den tid var och en av dem innehäft uppdraget.

Om årsarvoderad förtroendevald på grund av sjukdom eller annars är förhindrad att fullgöra sitt uppdrag för tid som överstiger 2 månader, ska arvodet minskas i motsvarande mån.

Har ersättare utsetts enligt 6 kap. 16 § kommunallagen för förtroendevald med årsarvode, uppbär ersättaren arvode som motsvarar tjänstgöringstiden.

Om annan ledamot än ordinarie ordförande eller vice ordförande med fast årsarvode fullgör ordförandes uppgifter under sammanträde, utgår till denne ledamot en med 50 % förhöjd ersättning för förlora arbetsförtjänst alternativt 50 % högre sammanträdesarvode, beroende på tidpunkten för sammanträdet.

Årsarvode täcker följande arbetsuppgifter:

1. rutinmässigt följande av nämndernas arbete
2. överläggning med tjänsteman eller annan anställd
3. genomgång och/eller beredning av ärenden enskilt eller med andra förtroendevalda, eller anställd i anledning av sammanträden, besiktning, förrättning eller dylikt
4. besök på nämnder för information, utanordning, förrättning eller dylikt. Hit räknas även informationsmöten, överläggningar eller liknande där egen eller annan nämnd/styrelse eller central eller lokal förvaltning står för inbjudan eller kallelse
5. mottagning för allmänheten, telefonsamtal och dylikt. I årsarvodet ingår även ersättning för telefonkostnader föranledda av uppdraget
6. utövande av delegerad beslutanderätt
7. överläggningar med företrädare för andra kommunala organ eller med icke kommunala organ
8. restid och resekostnader med anledning av ovan uppräknade åtgärder

För deltagande i besiktning, inspektion eller motsvarande utgår ersättning utöver årsarvodet endast under förutsättning att särskilt protokoll, besiktninginstrument eller motsvarande upprättats.

Ersättning till kommunfullmäktiges revisorer betalas med fast belopp som årligen fastställs i mål- och budgetärendet.

Det utgår inte ersättning till kommunens ombud vid bolagsstämma i kommunens aktiebolag.

§8. Begränsat arvode

Förtroendevald som valts till deltidsengagerad förtroendevald eller gruppiledare har rätt till arvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat. Deltidsarvoden och gruppiledararvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Deltidsengagerad förtroendevald eller grupperad som även har ett eller flera andra kommunala uppdrag där det betalas årsarvode, erhåller alla arvoden utan reducering av något av dem.

§9. Arvode för sammanträden

För sammanträde betalas efter klockan 17.00 arvode för första timmen i form av grundarvode ("inläsningsarvode") och därefter för varje påbörjad halvtimma. Arvoden för sammanträden fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Sammanträdesarvode betalas även till:

- årsarvoderad förtroendevald vid deltagande i protokollfördra sammanträden;
- kommunalråd och oppositionsråd vid deltagande i protokollfördra sammanträden efter klockan 17.00.

Om ett dagsammanträde, "hel" eller "halv" dag, fortsätter efter klockan 17.00 har förtroendevald inte rätt till eventuell grundarvode/"inläsningsarvode" för första timmen, utan arvodet beräknas per påbörjad halvtimme enligt ovan och som längst för tre timmar. För sammanträden i kommunfullmäktige gäller inte tretimmars-gränsen.

§10. Kommunal pension

För årsarvoderade förtroendevalda finns det särskilda bestämmelser om kommunal pension i det kommunala pensionsreglementet.

§11. Resekostnader

Särskild ersättning för kostnader för resa till och från sammanträde med nämnd/styrelse eller motsvarande betalas inte. Kostnader för resor vid konferenser, studiebesök, kurs med mera ersätts på samma grunder som gäller för kommunens medarbetare. Kommunens upphandlade reseleverantör ska anlitas.

§12. Kostnader för barntillsyn

Ersättning betalas för kostnader som uppkommit till följd av deltagande i sammanträden eller motsvarande för vård och tillsyn av barn som vårdas i den förtroendevaldes familj och som under kalenderåret inte hunnit fylla 10 år. Om särskilda skäl föreligger kan ersättning betalas även för äldre barn. Ersättning betalas även vid gruppmöte, som hålls med direkt anledning av ett för den förtroendevalde arvoderat sammanträde.

Ersättning betalas inte för tillsyn, som utförs av egen familjemedlem eller sammanboende och inte heller för tid då barnet vistas i den kommunala barnomsorgen.

Ersättningen fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

§13. Vård av funktionsnedsatt

Ersättning betalas för kostnader som uppkommit till följd av deltagande i sammanträden eller motsvarande för vård och tillsyn av funktionsnedsatt eller svårt sjuk person som vistas i den förtroendevaldes bostad. Ersättning betalas även vid gruppmöte, som hålls

med direkt anledning av ett för den förtroendevalde arvoderat sammanträde. Ersättning betalas inte för tillsyn, som utförs av egen familjemedlem eller sammanboende.

Ersättningen fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

§14. Funktionsnedsatt förtroendevals särskilda kostnader

Ersättning betalas till funktionsnedsatt förtroendevald för de särskilda faktiska kostnader som uppkommit till följd av deltagande vid sammanträden eller motsvarande och som inte ersätts på annat sätt. Häri ingår kostnader för till exempel. resor, ledsagare, tolk, hjälp med inläsning och uppläsning av handlingar och liknande.

§15. Ersättning vid deltagande i kurser och konferenser

Förtroendevald får på kommunens bekostnad delta i studieresor, kurser och konferenser inom Sverige och utomlands arrangerade av såväl kommunen som utomstående organisation eller motsvarande. Nämnden ifråga ska besluta om den förtroendevalde får delta i arrangemanget och beslutet ska protokollföras eller framgå av separat delegationsbeslut. Inbjudan, kallelse eller annan redogörelse för arrangemanget ska föreligga när beslutet fattas.

Beslut om deltagande ska fattas innan arrangemanget genomförs. I samband med beslutet fastställer nämnden även hur den förtroendevalda ska redovisa eventuell rapport och när. Till beslutet ska också finnas en kostnadsuppskattning. Den förtroendevalda har rätt till ersättning för förlorade arbetsförtjänst enligt §3 samt till traktamente och resekostnader i enlighet med kommunens gällande reglemente.

§16. Ersättning för övriga kostnader

För andra kostnader än som avses i §11, §12, §13, §14, och §15, kan ersättning betalas efter särskild prövning, om den förtroendevalde kan visa att särskilda skäl funnits för dessa kostnader. Ersättning betalas inte om den förtroendevalde haft rimliga möjligheter att genom omdisponering av arbete eller på annat sätt kunna hindra att kostnaderna uppkom.

§17. Hur man begär ersättning

För att få ersättning enligt det här reglementet ska den förtroendevalde styrka sina förluster eller kostnader. Förluster eller kostnader ska anmälas till fullmäktiges eller nämndens/styrelsens sekreterare. Arvode enligt §7, §8, §9 och §10 betalas ut utan föregående anmälan, med undantag för ersättning för förlorade semesterdagar, som den förtroendevalde själv ska anmäla.

§18. När begärs ersättning

Begäran om ersättning för förlorad arbetsinkomst utöver schablonbelopp ska framställas senast inom ett tertial från dagen för sammanträdet eller motsvarande till vilket förlusten hänför sig.

Begäran om ersättning för förlorad pensionsförmån ska framställas i samband och senast inom ett år från pensionstillfället.

Begäran om ersättning för förlorad semesterförmån utöver schablonersättning ska framställas senast inom ett tertial från dagen för sammanträdet eller motsvarande till vilken förlusten hänför sig.

Begäran om andra ersättningar enligt dessa bestämmelser ska framställas senast inom ett år från dagen för sammanträde eller motsvarande till vilken kostnaden hänför sig till.

§19. Utbetalning

Årsarvoden betalas ut med en tolftedel varje månad. Övriga arvoden och ersättningar betalas normalt ut en gång per månad.

§20. Tolkning av bestämmelserna

Frågor om tolkning och tillämpning av dessa bestämmelser och prövning av ersättningsanspråk utöver schablonersättningarna, avgörs av kommunstyrelsen.

§ 191

Dnr KFKS 2016/392

Nytt reglemente för mål och resultatstyrning

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för mål och resultatstyrning.

Ärende

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens mål- och resultatstyrning beslutade kommunfullmäktige om nya kommunövergripande mål i ärendet om mål och budget för 2016-2018. För att de övergripande målen ska få en god styrefekt och för att ytterligare stärka kommunens mål- och resultatstyrning föreslås i detta ärende justeringar i kommunens reglemente för mål- och resultatstyrning. De större förändringar som kommunstyrelsen föreslår är:

- Den av kommunfullmäktige fastställda ambitionen läggs till som en del av den grund som utgör styrningen i Nacka kommun och som ska vara nämndernas utgångspunkt.
- Kommunfullmäktige ska fastställa nämndens fokus inom de övergripande målen. Tidigare fastställda kommunfullmäktige strategiska mål.
- Kommunfullmäktige ska fastställa resultatindikatorer med årsmål. Tidigare beslutade nämnden om nyckeltal men dessa fastställdes inte av kommunfullmäktige.
- Tillägg görs i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning där tre centrala aspekter i en växande kommundelen lyfts fram, i form av riktlinjer för resultatöverskott, finansiering av investeringar och utveckling av kommunens soliditet.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 88

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 12 maj 2016

Reglemente för mål- och resultatstyrning

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 88

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för mål och resultatstyrning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Maria Raner (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Vi Socialdemokrater vill se Nackas grundläggande värdering enligt "Förtroende och respekt för medmänniskors kunskap och egen förmåga- och deras vilja att ta ansvar. Och vår gemensamma vilja till att inkludera och skapa framgång och livskvalitet för alla". Detta och skillnaden med majoritetens värderingsbas finns närmare förklarat i vår budget- och målmotion. Dock avser detta beslut arbetsmodellen för hur kommunfullmäktige ska arbeta med nämndernas fokus, indikatorsnivåer och målsättning. Den arbetsmodell som föreslås ger bättre beslutsflöden. Det innebär också att nämnderna blir mer fokuserade på att genomföra och hitta bästa möjliga genomförandet av sina uppdrag.

När det gäller en del verksamhetsområden exempelvis utbildningsfrågorna är det klart bekymmersamt att moderatmajoriteten är så fullständigt ointresserade av att följa upp kvaliteten för så många Nackabor. Vi socialdemokrater tycker om fristående skolor och tycker att de är viktiga för att få ökad pedagogisk inslag. Därför är det viktigt att de som väljer dessa skolor inte står kommunens stöd, kravställande på skolorna och uppföljning. Nyligen kunde vi se resultatet av denna bristande uppföljning. Liberala Expressens ledarsida skrev om detta "... utbrett bruk av glädjebetyg hos gymnasiefriskolorna. Först rättas de nationella proven extra snällt. Därefter sätts högre betyg än vad provresultaten motiverat." Detta är ett kommunfinansierat bedrägeri av elever och föräldrar. Vi ser fram emot att även via kommunfullmäktige följa upp så att alla Nackas skolor levererar kunskapskvalitet oavsett vem som råkar vara ägare."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Nytt reglemente för mål och resultatstyrning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för mål och resultatstyrning.

Sammanfattning

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens mål- och resultatstyrning beslutade kommunfullmäktige om nya kommunövergripande mål i ärendet om mål och budget för 2016-2018. För att de övergripande målen ska få en god styrefekt och för att ytterligare stärka kommunens mål- och resultatstyrning föreslås i detta ärende justeringar i kommunens reglemente för mål- och resultatstyrning. De större förändringar som föreslås är:

- Den av kommunfullmäktige fastställda ambitionen läggs till som en del av den grund som utgör styrningen i Nacka kommun och som ska vara nämndernas utgångspunkt.
- Kommunfullmäktige ska fastställa nämndens fokus inom de övergripande målen. Tidigare fastställda kommunfullmäktige strategiska mål.
- Kommunfullmäktige ska fastställa resultatindikatorer med årsmål. Tidigare beslutade nämnden om nyckeltal men dessa fastställdes inte av kommunfullmäktige.
- Tillägg görs i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning där tre centrala aspekter i en växande kommuns ekonomi lyfts fram, i form av riktlinjer för resultatöverskott, finansiering av investeringar och utveckling av kommunens soliditet.

Ärendet

Under 2015 inleddes ett arbete med att stärka och utveckla kommunen mål- och resultatstyrning. Bakgrunden är att Nacka nu går in i en period då tillväxttakten ska fördubblas, något som innebär många möjligheter och utmaningar. Utvecklingen av kommunens styrning syftar till att kommunen ska blir ännu bättre rustad att klara av de utmaningar tillväxten innebär, att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att bevara och utveckla Nackas territorium.



Kommunens styrmodell har varit densamma under nästan 20 års tid. Visionen och den grundläggande värderingen bedöms vara aktuella och styrande i dagsläget och fortsatt ytterst relevanta. Detsamma gäller kommunens fyra styrprinciper. Inga förändringar av dessa komponenter i kommunen styrning har därför gjorts. Däremot fattade kommunfullmäktige beslut om nya övergripande mål för kommunen i ärendet om mål och budget för 2016-2018, då de tidigare åtta målen bedömdes vara otillräckliga för att styra kommunen i önskad riktning framöver.

För att de nya övergripande målen ska ge önskad styrefekt behövs vissa förändringar i kommunens mål- och resultatstyrning. I detta ärende föreslås justeringar av reglementet för mål- och resultatstyrning samt kommenteras syftet med förändringarna.

De föreslagna förändringarna och dess syfte

De förändringar som föreslås handlar dels om vissa justeringar i benämningar och beslutsnivåer när det gäller mål- och resultatstyrningen, dels om tillägg till riktlinjerna för god ekonomisk hushållning.

Förändringarna i mål- och resultatstyrningen

Reglementet är oförändrat i den del som anger om att styrningen ska utgå från kommunens vision ”öppenhet och mångfald” och grundläggande värdering ”förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar”. Som ett tillägg till detta läggs nu kommunens ambition, ”vi ska vara bäst på att vara kommun”, som beslutades av kommunfullmäktige i ärendet om mål och budget för 2016-2018.

Ambitionen som en del av styrningen

Kommunens ambition ”vi ska vara bäst på att vara kommun” har två betydelser: dels ska kommunen göra det en kommun ska göra, dels ska det kommunen gör vara av hög kvalitet. Båda dessa komponenter ska nu styra kommunens inriktnings och verksamheter. Den första betydelsen bör vara av extra vikt under en period av starkt tillväxt, då en av utmaningarna är att ha en fortsatt långsiktigt hållbar ekonomi, som ska skapa tillräckliga förutsättningar att bedriva en god verksamhet här och nu utan att riskera att belasta framtida medborgare med exempelvis höga räntekostnader eller ett ökat skatteuttag. Ständiga prioriteringar kommer att krävas och resurser ska inte läggas på att göra saker som inte en kommun ska göra eller som andra kan göra bättre.

Innebörden av ”att vara bäst” är att strävan ska vara att den service och den livsmiljö som kommunen levererar till medborgarna ska vara bland den bästa i landet. Detta bör styra de målsättningar som sätts för verksamheter och det understryker också förväntan att jämförelser sker med andra kommuner och organisationer, i syfte att lära och utvecklas.



Nämndens fokus och resultatindikatorer

En förändring av mål- och resultatstyrning föreslås av främst två skäl: att skapa bättre förutsättningar för att målen verkligen ska bli styrande och att bättre koppla ihop arbetet med *mål* och *budget*.

De övergripande målen ska vara alla nämnders mål

De nya kommunövergripande målen antogs av kommunfullmäktige i ärendet om mål och budget för 2016-2018. Målen är:

- Bästa utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Kommunfullmäktiga har också för varje mål gjort en konkretisering av vad målen innehåller, i form av undertexter till målen. I jämförelse med de tidigare åtta övergripande målen, som var av en mer allmängiltig karaktär, ger de nya målen en tydligare bild av kommunfullmäktiges vilja när det gäller kommunens inriktning framöver.

I den tidigare modellen tog nämnderna fram strategiska mål som kommunfullmäktige fastställde. De övergripande målen användes i ganska stor utsträckning som en sorteringsfunktion snarare än som något som styrde nämndernas arbete. Nämnderna kunde fritt välja vilka av de övergripande målen de skulle arbeta mot, vilket innebar att en del av de övergripande målen i princip saknade uppföljning. Nu föreslås att nämnderna ska förhålla sig till var och ett av målen och för varje mål besluta om vad som bör vara fokus för nämnden, för att kommunens övergripande mål ska nås. Det blir därmed tydligare att de kommunövergripande målen också är nämndernas mål. Målen behöver dock konkretiseras så att det blir tydligt vad de innehåller för respektive nämnd, och genom att fastställa fokus visas vad nämnden avgör är av störst betydelse för att de ska bidra till att nå de övergripande målen.

Resultaten ska bli mer styrande

I den tidigare modellen för kommunens mål- och resultatstyrning beslutade nämnden om de nyckeltal som skulle visa på måluppfyllelse för de strategiska målen, men dessa fastställdes inte av kommunfullmäktige. Många av de strategiska målen var formulerade på en övergripande nivå vilket innehåller att det funnits begränsade möjligheter för kommunfullmäktige att följa resultaten i kommunen och därför begränsade möjligheter att styra utifrån dessa resultat. Den föreslagna justeringen av mål- och resultatstyrningen innehåller att kommunfullmäktige i samband med ärendet om mål och budget ska fastställa (ett begränsat antal) resultatindikatorer med årsstäder. Syftet med förändringen är att resultaten ska utgöra en tydligare del av styrningen av kommunen och också skapa förutsättningar för att de ska hänga ihop med arbetet att fördela resurser mellan verksamheter i budgeten.



Justerade riktlinjer för god ekonomisk hushållning

År 2013 gjordes ett tillägg i kommunallagen som säger att kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för god ekonomisk hushållning. Det öppnades också vid samma tillfälle en möjlighet för kommunerna att inrätta en resultatutjämningsreserv, i syfte att kunna balansera sina ekonomiska resultat över tid. I Nacka gjordes därför ett tillägg till reglementet för mål- och resultatstyrning, där man fastslog att god ekonomisk hushållning i Nacka är när de kommunövergripande målen nås, och att kommunen ska inrätta en resultatutjämningsreserv och bestämmelser kring denna (KFKS 2013/563-040).

Nackas definition av god ekonomisk hushållning – att kommunen har en god ekonomisk hushållning när det av kommunfullmäktige beslutade övergripande målen nås – bedöms fortfarande vara relevant. I de nya övergripande målen betonas mycket av det som var lagstiftarens intentioner med begreppet ”god ekonomisk hushållning”, exempelvis att kommunen ska bedriva sina verksamheter på ett kostnadseffektivt sätt för att skapa ett maximalt värde för skattepengarna och att ekonomin ska vara långsiktigt hållbar.

För att ytterligare tydliggöra ”god ekonomisk hushållning” i Nacka kommun föreslås att riktlinjer för kommunens resultatöverskott, finansiering av investeringar samt utveckling av kommunens soliditet läggs till riktlinjerna för god ekonomisk hushållning. Dessa tre delar av kommunens ekonomi bedöms vara centrala och av särskilt stor vikt för en starkt växande kommun. Riktlinjerna ska sedan konkretiseras med finansiella mål för budgetperioden.

Ekonomiska konsekvenser

Förändringen av reglementet för mål- och resultatstyrning har inga direkta ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förändringen av reglementet för mål- och resultatstyrning har inga direkta konsekvenser för barn. Utvecklingen av kommunens styrning syftar dock till att öka kvaliteten i de tjänster som kommunen levererar, att skapa attraktiva livsmiljöer och att skattepengarna ska användas på ett så bra sätt som möjligt och skapa maximalt värde för alla medborgarna. Då en stor del av kommunens verksamhet riktar sig till barn så bör detta på sikt bidra till att skapa bättre levnadsvillkor för barnen i kommunen.

Bilagor

Reglemente för mål- och resultatstyrning (pdf)

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Eva Olin
Ekonomidirektör

REGLEMENTE

Reglemente för mål- och resultatstyrning

Dokumentets syfte

Grunden för Nacka kommuns styrning är visionen om ”öppenhet och mångfald”, den grundläggande värderingen ”förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar” samt ambitionen ”vi ska vara bäst på att vara kommun”. Baserat på dessa består styrmodellen av fyra styrprinciper och mål- och resultatstyrning. Detta reglemente definerar Nacka kommuns mål- och resultatstyrning.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

Mål- och resultatstyrning

Mål- och resultatstyrningen består av övergripande mål med fokusområden och rambudget för vardera nämnden och resultatuppföljning avseende måluppfyllelse och ekonomiskt utfall. I mål- och resultatstyrningen ingår att definiera vad som i enlighet med kommunallagen utgör god ekonomisk hushållning för Nacka kommun och hur resultatutjämningsreserv får användas.

Övergripande mål

Med visionen, värderingen och ambitionen som grund beslutar kommunfullmäktige om övergripande mål. De övergripande målen gäller för all kommunal verksamhet.

Resultatuppföljning

Måluppfyllelse och det ekonomiska utfallet i förhållande till budget följs upp per tertial och i ett helårsbokslut.

Nämndernas fokus och budgetram

Inom ramen för de övergripande målen och nämndernas ansvarsområden fastställer kommunfullmäktige *nämndernas fokus* med resultatindikatorer och årsål.

Nämndernas fokus konkretiseras vad målen innebär för nämnden, i förhållande till dess ansvarsområden.

För varje nämnd beslutas en budgetram.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/	2016-06-20	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Stadsdirektören

Underlag för beslut om fokus och budgetram

Nämnderna ska inför kommunfullmäktiges beslut om mål och budget föreslå fokus, resultatmål och budgetram baserat på sina ansvarsområden. Nämnderna ska identifiera vad som bör vara nämndens fokus under de tre närmaste åren för att de övergripande målen ska nås. Analysen ska göras med följande utgångspunkter.

- Visionen, den grundläggande värderingen och ambitionen
- De övergripande målen
- Nämndernas uppdrag enligt reglemente
- Resultat av uppföljning
- Omvärldsanalys

Utifrån de identifierade fokusområdena ska vardera nämnden ta fram förslag till resultatindikatorer. Med resultatindikator avses resultatmått som kan användas för att bedöma framgång i förhållande till de övergripande målen och vad nämnden inom dessa har identifierat som fokus. Nämnden ska för varje resultatindikator föreslå målnivå för de tre närmaste åren. Nämnderna ska besluta om hur målsättningarna ska uppnås och följas upp. Nämnden ska också fastställa hur den interna kontrollen ska upprätthållas.

Kommunstyrelsen ska för produktionsverksamheterna, enligt samma modell, fastställa verksamhetens fokus och resultatindikatorer.

God ekonomisk hushållning och hantering av resultatutjämningsreserv

Nacka kommun har en god ekonomisk hushållning när uppfyllelsegraden av de av kommunfullmäktige fastställda övergripande målen är god.

Kommunen ska eftersträva ett resultatöverskott som ligger på en långsiktigt hållbar nivå.

God ekonomisk hushållning i kommunens ansvar för stadsutveckling innebär att kommunen ska sträva efter en hög självfinansieringsgrad av investeringar. Kravet på en hög självfinansieringsgrad gäller hela investeringsverksamheten.

Kommunens soliditet ska vara på en långsiktigt hållbar nivå.

Kommunen kan sätta av medel till och disponera medel ur en resultatutjämningsreserv.

1. Disponering av medel ur resultatutjämningsreserven får göras
 - a. de år prognosens av det underliggande skatteunderlaget understiger den genomsnittliga utvecklingen de senaste tio åren i riket samt

- b. för att balanskravet ska kunna uppnås (eller så långt som reserven räcker).
 2. Beslut om avsättning av medel till resultatutjämningsreserven fattas i samband med beslut om mål och budget och/eller i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
 3. Beslut om disponering av medel ur resultatutjämningsreserven fattas i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
 4. Reserven ska uppgå till högst 150 miljoner kronor.
- - -



NACKA
KOMMUN

571

REGLEMENTE

Mål- och resultatstyrning

Dokumentets syfte

Anger grunder och tillvägagångssätt för kommunens mål- och resultatstyrning samt riktlinjer för god ekonomisk hushållning och resultatutjämningsreserv

Dokumentet gäller för

Nämnder och produktionsverksamheter

Grunden för Nacka kommuns styrning är visionen om ”öppenhet och mångfald” och den grundläggande värderingen ”förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar”. Inom ramen för av kommunfullmäktige beslutade övergripande mål antar kommunfullmäktige strategiska mål för nämnderna och en budgetram för varje nämnd. De strategiska målen och budgetutfallet följs upp per tertial och i ett helårsbokslut.

Varje nämnd ska identifiera tre till fem väsentliga områden som nämnden ska prioritera de närmaste tre åren. En analys ska genomföras exempelvis genom en SWOT-analys¹, en risk- och väsentlighetsanalys eller någon annan metod.

Analysen ska göras med följande utgångspunkter.

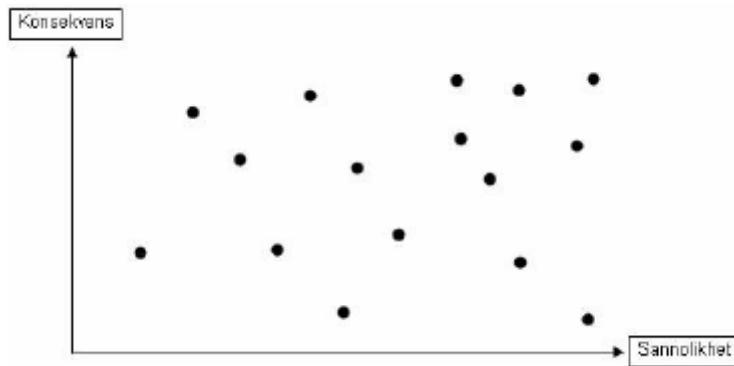
- Visionen och den grundläggande värderingen
- De övergripande målen
- Nämndernas uppdrag enligt respektive reglemente
- Resultat av uppföljning
- Övriga viktiga faktorer i omvärlden såsom ändrade lagar, pågående utredningar och andra tendenser

En uppdatering av analysen bör göras varje år.

Till stöd för en väsentlighets- och riskanalys kan följande matris användas.

¹ SWOT bygger på de engelska orden ”strengths”, ”weaknesses”, ”opportunities” och ”threats” och är ett planeringshjälpmmedel med vilket man försöker finna styrkor, svagheter, möjligheter och hot vid en strategisk översyn.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS	2012-06-11/2013-11-11	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Ekonomidirektör



För de väsentliga områdena ska nämnden föreslå strategiska mål och fastsätta nyckeltal. De strategiska målen fastställs av kommunfullmäktige tillsammans med nämndens budgetram. Nämnderna ska anta en plan för uppföljning av de strategiska målen och nyckeltalen inklusive nämndens kontroll.

Nyckeltal och uppföljningsplan ska redovisas till kommunfullmäktige i nämndens förslag till strategiska mål och budgetram.

Produktionsverksamheterna ska enligt samma modell föreslå strategiska mål och nyckeltal som fastsätts av kommunstyrelsen genom dess verksamhetsutskott.

Riktlinjer för god ekonomisk hushållning och resultatutjämningsreserv

Nacka kommun har en god ekonomisk hushållning när de av kommunfullmäktige beslutade övergripande målen nås.

Kommunen kan sätta av medel till och disponera medel ur en resultatutjämningsreserv.

1. Disponering av medel ur resultatutjämningsreserven får göras
 - a. de år prognoserna av det underliggande skatteunderlaget understiger den genomsnittliga utvecklingen de senaste tio åren i riket samt
 - b. för att balanskravet ska kunna uppnås (eller så långt som reserven räcker).
2. Beslut om avsättning av medel till resultatutjämningsreserven ska fattas i samband med beslut om mål och budget och/eller i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
3. Beslut om disponering av medel ur resultatutjämningsreserven fattas i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
4. Reserven ska uppgå till högst 150 miljoner kronor.

§ 192

Dnr KFKS 2016/329

Strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens noterar brottsförebyggande rådets förslag att i arbetet med budget för 2017 avsätta 200 tkr för en förstärkning av samordningsuppdraget inom säkerhetsfunktionen för arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Ärende

Frågan om hur samhället ska möta och arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism och extremt våld är högst aktuell. Från flera håll, och inte minst från den nationella samordnaren i frågan, pekas på vikten av att kommunerna har ett styrdokument vad gäller arbetet. Utgångspunkten i strategin är att arbetet mot våldsbejakande extremism måste bygga på forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder. Det förebyggande arbetet ska ske inom befintliga strukturer där enheter inom kommunen, andra myndigheter och civilsamhället finns med. Att tillse att kunskap och kompetens finns är en annan viktig förutsättning för det förebyggande arbetet. Vidare krävs att arbetet samordnas och ansvarig nämnd för detta är kommunstyrelsen. Denna samordning kan ske inom säkerhetsfunktionen. En utökning av budgeten med 200 tkr föreslås för att öka kraften i arbetet. Resultat av arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska följas upp och utvärderas. Resultat ska redovisas årligen till kommunstyrelsen.

Brottsförebyggande rådet har ställt sig bakom den föreslagna strategin och föreslagit att beakta frågan om utökad budget i arbetet med mål och budget för 2017.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 94
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 april 2016
Förslag till strategi

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 94

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens noterar brottsförebyggande rådets förslag att i arbetet med budget för 2017 avsätta 200 tkr för en förstärkning av samordningsuppdraget inom säkerhetsfunktionen för arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Yrkanden

Tobias Nässén (M) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP) och Helena Westerling (S), bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ I

KFKS 2016/329

Strategi kring våldsbejakande extremism och extremt våld

Beslut

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anta föreslagen strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd föreslår att kommunstyrelsen i arbetet med budget för 2017 avsätter 200 tkr för en förstärkning av samordningsuppdraget inom säkerhetsfunktionen för arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd noterar informationen om rutinen kopplad till strategin till protokollet.

Ärendet

Frågan om hur samhället ska möta och arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism och extremt våld är högst aktuell. Från flera håll, och inte minst från den nationella samordnaren i frågan, pekas på vikten av att kommunerna har ett styrdokument vad gäller arbetet. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till strategi. Utgångspunkten i strategin är att arbetet mot våldsbejakande extremism måste bygga på forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder. Det förebyggande arbetet ska ske inom befintliga strukturer där enheter inom kommunen, andra myndigheter och civilsamhället finns med. Att tillse att kunskap och kompetens finns är en annan viktig förutsättning för det förebyggande arbetet. Vidare krävs att arbetet samordnas och ansvarig nämnd för detta är kommunstyrelsen. Denna samordning kan ske inom säkerhetsfunktionen. En utökning av budgeten med 200 tkr föreslås för att öka kraften i arbetet. Resultat av arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska följas upp och utvärderas. Resultat ska redovisas årligen till kommunstyrelsen.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 april 2016

Strategi kring våldsbejakande extremism och extremt våld

Rutin kring våldsbejakande extremism och extremt våld



10 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Brottsförebyggande rådet**Yrkanden**

Ordförande Tobias Nässén (M) yrkade bifall till förslag till beslut.

Beslutsgång

Brottsförebyggande rådet beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

- - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Kommunstyrelsen

Strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstrelsens noterar brottsförebyggande rådets förslag att i arbetet med budget för 2017 avsätta 200 tkr för en förstärkning av samordningsuppdraget inom säkerhetsfunktionen för arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Sammanfattning

Frågan om hur samhället ska möta och arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism och extremt våld är högst aktuell. Från flera håll, och inte minst från den nationella samordnaren i frågan, pekas på vikten av att kommunerna har ett styrdokument vad gäller arbetet. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till strategi. Utgångspunkten i strategin är att arbetet mot våldsbejakande extremism måste bygga på forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder. Det förebyggande arbetet ska ske inom befintliga strukturer där enheter inom kommunen, andra myndigheter och civilsamhället finns med. Att tillse att kunskap och kompetens finns är en annan viktig förutsättning för det förebyggande arbetet. Vidare krävs att arbetet samordnas och ansvarig nämnd för detta är kommunstyrelsen. Denna samordning kan ske inom säkerhetsfunktionen. En utökning av budgeten med 200 tkr föreslås för att öka kraften i arbetet. Resultat av arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska följas upp och utvärderas. Resultat ska redovisas årligen till kommunstyrelsen.

Brottsförebyggande rådet har ställt sig bakom den föreslagna strategin och föreslaget att beakta frågan om utökad budget i arbetet med mål och budget för 2017.



Ärendet

Våldsbejakande extremism påverkar oss i hög grad idag – som nationer, kommuner och medborgare. I dess spår ser vi mänskligitet som dör, skadas och materiell förstörelse. Den leder även till att rädsla och oro sprider sig i samhället. Även extremt våld där enskilda personer dödar eller skadar många är en företeelse som finns omkring oss. Frågan om hur samhället ska förebygga och minimera riskerna för att mänsklighet radikaliseras och att vissa begär våldshandlingar är i sig inte ny, men omfattningen av våldsbejakande extremism och hur den sprider sig ställer krav på att insatser som görs måste vara adekvata och samordnade. Samtidigt är det viktigt att man har kunskap om vad våldsbejakande extremism är och hur man kan arbeta förebyggande.

Regeringens nationella samordnare har under två års tid kartlagt vad som görs i landet i arbetet mot våldsbejakande extremism. Den nationella samordnaren har även bidragit till att höja kunskapen i ämnet, spridit exempel på hur arbetet bedrivs och kommit med rekommendationer. Bland rekommendationer finns att bidra till höjd kunskap, bedriva det förebyggande arbetet inom befintliga strukturer och att öka samverkan inom kommuner, mellan myndigheter och inte minst med civilsamhället. Vidare finns förslag om att kommunerna bör ha en samordnarfunktion för frågan, samt att det bör finnas ett politiskt antaget styrdokument.

Brottsförebyggande rådet har engagerat sig i och arbetat med frågan om våldsbejakande extremism under hela förra året och i år. I ett svar på en motion som var uppe i fullmäktige under hösten fanns beskrivet vad rådet arbetat med och hur arbetet bedrivs framgent. För att ytterligare förtydliga vilka insatser som behöver bedrivas mot våldsbejakande extremism och extremt våld samt peka på vikten av samspel inom kommun, med andra myndigheter och med civilsamhället, har rådet kommit fram till att kommunen bör ha en strategi. Att anta ytterligare ett styrdokument gör inte i sig att arbetet mot våldsbejakande extremism blir bättre. Därför ingår det i strategin att kommunens arbete måste bygga på lokala problembilder, en tydlig samordning och att resultatet av arbetet följs upp. Vidare måste samspelet mellan berörda intressenter stimuleras och stödjas. Insatser för att höja kunskapen inom området måste också genomföras.

Stadsledningskontoret menar att arbetet med att ta fram problembilder, genomföra kompetensutvecklingsinsatser, stödja och stimulera samspelet samt följa upp vilka resultat som nås naturligen bör ligga inom kommunens säkerhetsfunktion. Funktionen tar dock inte över ansvaret för det viktiga arbetet som naturligen sker i organisationen för att informera, förebygga radikalisering och stödja anhöriga.

Ekonomiska konsekvenser

Flera av de uppgifter som ligger på den föreslagna samordnarrollen sammanfaller med uppgifter som redan finns inom säkerhetsfunktionen. Det är exempelvis samverkan med poli-



sen och att stödja lokala arbetsgrupper. För att få ytterligare kraft i samspelet inom kommunen, med andra myndigheter och med civilsamhället behöver en viss förstärkning ske. Det behövs även för de kompetensutvecklingsinsatser som behöver planeras och genomföras. Stadsledningskontoret menar att det behövs en förstärkning med 200 tkr för detta. Försletet på denna förstärkning behandlas i arbetet med mål och budget. Beroende på i vilken omfattning en utökning av budget kommer att ske eller inte, får de beskrivna uppgifterna för samordnarfunktionen ses över och anpassas. Eftersom det är svårt att rekrytera på så pass begränsad omfattning föreslås att arbetet inriktas på att gå ihop med några andra kommuner och dela på samordningsuppdraget. Det skulle bidra till erfarenhets- och kunskapsdelning mellan kommunerna.

Konsekvenser för barn

Den föreslagna strategin har som främsta målgrupp ungdomar och unga vuxna, och att kommunen genom starkt förebyggande arbete ska minimera risken för att dessa radikaliseras och dras till våldsbejakande extremism eller extremt våld.

Bilagor

Förslag till strategi

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Jan Landström
Säkerhetssamordnare
Juridik- och kansliheten

Strategi

Strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Dokumentets syfte

Denna strategi beskriver hur Nacka kommun aktivt skall jobba för tidig upptäckt av ungdomar och unga vuxna i riskzonen för att hamna i våldsbejakande extremism och annat extremt våld. Den ska säkerställa att kommunen höjer kompetensnivån hos medarbetare och medborgare, ökar tidig upptäckt av personer som riskerar att radikaliseras och att personer i behov av stöd får rätt insatser från kommunen. Den skall även öka kunskapen kring hur vi upptäcker extremistiska miljöer och säkrar att inte några sådana miljöer förekommer inom kommunen och dess verksamheter.

Dokumentet gäller för

All kommunalt finansierad verksamhet

Våldsbejakande extrema miljöer utgör ett hot mot samhällets grundläggande struktur och värdegrund, dess styrelseskick och de politiska företrädarna på olika nivåer. Våldsbejakande extremistiska grupper utgör ett allvarligt hot mot medborgares möjligheter att utöva sina demokratiska rättigheter.

Styrningen i Nacka utgår från kommunens vision om öppenhet och mångfald och den grundläggande värderingen om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar. Varje nämnd ska styra sin verksamhet så att de av kommunfullmäktige beslutade fyra övergripande målen för hela Nacka kommun uppfylls. Resultatsstyrning innebär att kommunen i tertial- och årsbokslut följer upp att verksamheten ger det resultat för medborgarna som kommunfullmäktige har beslutat om genom målen.

- Visionen om öppenhet och mångfald innebär att Nacka kommun i sitt arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld eftersträvar jämlika levnadsvillkor. Det är en grundförutsättning för att personer inte skall dras till våldsbejakande extremism.
- Kommunens grundläggande värdering innebär att kommunens arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld fokuserar på själva våldshandlingen, inte att styra eller kontrollera rättigheterna till åsikts- och yttrandefrihet.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/329		Kommunfullmäktige	Kommunfullmäktige	Administrativ direktör

Strategiska inriktningsförslag för kommunens arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld

1. Arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld utgår ifrån forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder.
2. Medarbetare i all kommunalt finansierad verksamhet ska ha kunskap för att kunna bedöma om verksamheter eller ungdomsmiljöer är extremistiska eller misstänks kunna odla extremistiska åsikter.
3. Medarbetare i all kommunalt finansierad verksamhet har ansvar för att föra samtal kring våldsbejakande värderingar och demokratiska grunder.
4. Enskilda personer ska få stöd och hjälp för att förhindra att radikaliseras och anhöriga ska erbjudas råd och stöd. Detta skall ske genom befintliga strukturer.
5. Ett framgångsrikt arbete förutsätter god samverkan inom kommunen, med andra myndigheter och med civilsamhället.
6. Arbetet ska följas upp och utvärderas årligen.

De strategiska inriktningarna bygger på

- förebyggande insatser
- ökad kunskap och kompetens
- samordning och samverkan
- uppföljning och utvärdering

I. Förebyggande insatser

Inom ramen för det ordinarie kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet i kommunen ska även problembilder kring våldsbejakande extremism inrymmas. Problembilder ska tas fram i samverkan med polisen och säkerhetspolisen men även med övriga representanter inom kommunen och civilsamhället ska involveras.

Arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska ske inom ramen för det ordinarie arbetet med barn, ungdomar och unga vuxna. Redan befintliga strukturer för samordning och samarbete mellan offentliga aktörer och civilsamhället ska användas.

Det förebyggande arbetet ska vara kunskapsbaserat, byggd på forskning och beprövad erfarenhet. Det förebyggande arbetet bygger på a) social prevention och b) situationell prevention genom främjande av stödjande miljöer.

A. Social prevention

Kommunen ska i den ordinarie verksamheten skapa tillit, och delaktighet med fokus på demokratiutveckling och mänskliga rättigheter (**primär prevention**).

Kommunen ska höja kunskapen om hur man kan upptäcka signaler på när ungdomar och unga vuxna är på väg att dras in i extremistiska miljöer (**sekundär prevention**). Det innebär att det i all kommunalt finansierad verksamhet ska finnas kunskap om

- beteenden som indikerar radikalisering och isolering från det etablerade samhällets värderingar, normer och arenor
- de vanligaste symbolerna för extremism
- kunskap om var man skall vända sig när man misstänker att en ungdom håller på att radikaliseras

Det ska finnas en kunskap om vart man kan vända sig och vilket stöd man kan få när en ungdom har radikaliserats (**tertiär prevention**). Syftet är att individen ska få stöd att komma ur en pågående radikalisering och inte återfalla.

B. Situationell prevention genom främjande av stödjande miljöer

Kommunalt finansierade ungdomsverksamheter ska genomsyras av samhällets normer och värderingar. Det ska finnas en tillräcklig vuxenkонтroll tillgänglig för att säkerställa detta (**primär prevention**).

Det ska finnas en kunskap att identifiera miljöer/ungdomsverksamheter där våldsbejakande extremism och extremt våld kan misstänkas odlas (**sekundär prevention**).

Indikatorer på att sådana odlas är

- homogena ungdomsgrupper (kön, ålder, etnicitet, etc)
- avsaknad av vuxna som är närvarande (vertikal social kontroll)
- osäkerhet kring vilka normer och värderingar som genomsyrar verksamheten

All kommunal verksamhet ska ha kunskap om vilka indikatorer som identifierar miljöer där våldsbejakande extremism och extremt våld förekommer (**tertiär prevention**).

2. Ökad kunskap och kompetens

Kommunen ska sprida kunskap i all kommunalt finansierad verksamhet om hur man förebygger att extremistiska miljöer uppstår och hur man identifierar existerande extremistiska miljöer. Verksamheter som finansieras av Nacka kommun och de delar av civilsamhället som jobbar med barn, ungdomar och unga vuxna ska erbjudas kompetensinsatser kring våldsbejakande extremism/extremt våld och stöd till anhöriga. Att ha kunskap om indikatorer på att personer riskerar att radikaliseras ska bidra till att fler personer i riskzon identifieras och vid behov fångas upp. Kommunen ska följa utvecklingen av preventiva metoder och säkerställa att effektiva metoder används.

Kommunens hemsida är en viktig kanal för information och kunskapspridning samt kunskapsdelning. Där ska finnas relevant information, kunskapskällor, länkar och information om vart man kan vända sig i olika frågor.

3. Samordning och samverkan

Nacka kommuns arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld bygger på samverkan inom kommunen och med andra aktörer i samhället såsom polis, säkerhetspolis och civilsamhälle. Redan befintlig samverkan inom ramen för det brottsförebyggande arbetet och samverkansöverenskommelsen mellan kommun och polis utgör grunden för samverkan.

Kommunstyrelsen ansvarar för att leda och samordna arbetet mot våldsbejakande extremism genom det brottsförebyggande rådet. Säkerhetsfunktionen under kommunstyrelsen har det samordnande uppdraget. I det ingår:

- Stödja och stimulera samverkan inom kommunen, med andra myndigheter och med civilsamhället.
- I samverkan med polis och säkerhetspolis tillse att det finns aktuella lägesbilder.
- Genom deltagande i relevanta nätverk verka för omvärldsbevakning och informationsspridning inom kunskapsområdet.
- Verka för att förtroendevalda, chefer och medarbetare har relevant kunskap och kompetens.
- Verka för att det finns tydlig och saklig information och kommunikation.
- Följa upp och utvärdera arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Uppföljning

Brottsförebyggande rådets roll är att fastställa verksamhetsmål, stödja arbetet samt följa upp vilka resultat som nås. Årligen görs en utvärdering av genomförda insatser. Utifrån den och den aktuella problembilden fastställs sedan verksamhetsmål för kommande arbete. Resultat av arbetet redovisas årligen till kommunstyrelsen.

§ 193

Dnr KFKS 2015/750-271

Kommunal bostadsförmedling i Nacka

Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson (V), Camilla Carlberg (V) och Birgit Hansson (V)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Ärende

Motionärerna lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 november 2015 en motion med förslag om att kommunen bildar en kommunal bostadsförmedling.

Kommunen ska möjliggöra bostäder för alla, vilket betyder att det ska finnas en mångfald av bostadstyper och bostäder för sociala ändamål. Det betyder dock inte att kommunen ska hantera uthyrningen eller förmedlingen av bostäderna. Det finns andra aktörer som är bättre lämpade för det. Att bilda en kommunal bostadsförmedling förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som kommunstyrelsen inte kan se stå i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 95

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 maj 2016

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 95

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Rolf Wasteson (V) yrkade bifall till förslaget i motionen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Kommunal bostadsförmedling i Nacka

Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson (V), Camilla Carlberg (V) och Birgit Hansson (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Sammanfattning

Motionärerna lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 november 2015 en motion med förslag om att kommunen bildar en kommunal bostadsförmedling.

Stadsledningskontoret föreslår att förslaget i motionen avslås. Kommunen ska möjliggöra bostäder för alla, vilket betyder att det ska finnas en mångfald av bostadstyper och bostäder för sociala ändamål. Det betyder dock inte att kommunen ska hantera uthyrningen eller förmedlingen av bostäderna. Det finns andra aktörer som är bättre lämpade för det. Förslaget att bilda en kommunal bostadsförmedling förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se stå i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Förslagen i motionen

Rolf Wasteson (V), Camilla Carlberg (V) och Birgit Hansson (V) föreslår att Nacka kommun återinför en kommunal bostadsförmedling. Motionärerna anser att en kommunal bostadsförmedling behövs. Som motiv för förslaget anför motionärerna huvudsakligen att det underlättar för bostadssökare att få en överblick över tillgängliga bostäder samt att en kommunal bostadsförmedling i viss mån kan medverka till att bostäder anvisas efter rättvisa grunder som exempelvis kötid och särskilda behov.



Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Stadsledningskontoret konstaterar att det idag inte finns *ett* system för att söka bostad i Nacka eller i riket. Fastighetsägare och hyresvärdar har stor frihet i att bestämma hur deras uthyrning ska ske och till vem.

Kommunala bostadsförmedlingar är ett verktyg som kommunerna har möjlighet att använda sig av. Med kommunal bostadsförmedling avses en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas och där kommunen beslutar om vilka principer för fördelning av bostäder som ska gälla. Enligt Boverket finns i dagsläget tre kommunala bostadsförmedlingar (Kungsbacka, Malmö och Stockholm) och några ytterligare kommuner är på väg att införa en kommunal bostadsförmedling. I Stockholms bostadsförmedling ingår bostäder som finns i Stockholm stad och bostäder i grannkommuner.

246 av landets kommuner har en allmännytta med egen kö.

På Nacka kommuns hemsida finns information om hur bostadssökande kan hitta en bostad. På webben finns även en lista över hyresvärdar och andra värdefulla länkar. Kommunen är inte rätt aktör att driva en bostadsförmedling. Kommunen ska möjliggöra bostäder för alla, vilket betyder att det ska finnas en mångfald av bostadstyper och bostäder för sociala ändamål. Det betyder dock inte att kommunen ska hantera uthyrningen eller förmedlingen av bostäderna. Det finns andra aktörer som är bättre lämpade för det.

Förslaget om att återinföra en kommunal bostadsförmedling bör därför avslås.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Att återinföra en kommunal bostadsförmedling kostar flera miljoner kronor, både i årlig administrations- och driftskostnad samt i investering. En kostnad som inte står i proportion till nyttan.

Det föreslagna beslutet föranleder inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Bilagor

Motion ”Kommunal bostadsförmedling i Nacka”

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten



2015-11-10

Motion till Nacka kommunfullmäktige

Inrätta en kommunal bostadsförmedling i Nacka

Bostadsmarknaden i Nacka är tadelad. Dels är det den stora marknaden för bostadsrätter och villor, dels är det bristen på hyresrättsbostäder.

Under många år har i huvudsak bostadsrätter och villor byggts i Nacka. De finner sina köpare via exploaterors prospekt och ett antal mäklare. Den marknaden är klart överhettad men är också ett bevis på det stora behovet av bostäder i Stockholmsregionen och Nacka. För de som söker en bostadsrätt eller villa finns här en etablerad väg att finna dem: annonser i dagspress, speciella websiter med bostäder till salu och så mäklarnas egna hemsidor.

Nacka har fortfarande en hel del hyresrättsbostäder även om det byggts lite på senare år och många har ombildats till bostadsrätter. Helt klart är det så att mängden hyresrätter inte alls motsvarar de som söker en hyresrätt. Samtidigt så blir hyresbostäder ändå lediga av olika skäl och nya hyresrätter tillkommer. Och det kommer det att göra i allt större mängd under ett antal år framåt under perioden när Nacka stad byggs. Bilden är dock splittrad hur den allt ökande skaran av de som söker en hyresrätt ska finna sin lägenhet. Idag kan man via Stockholms bostadsförmedling finna en och annan Nackabostad men i huvudsak är det till de enskilda hyresvärdarna man får vända sig. Några av de större ha en mer formell kö men annars handlar det om kontakter, tur och envishet för att lyckas finna en hyresbostad. Och att på något sätt kunna skaffa sig en överblick av läget, både vad gäller tillgång och eventuell kötid, det är i det närmaste omöjligt.

Därför menar Vänsterpartiet att en bostadsförmedling i Nacka behövs. Kommunen saknar sedan många år en egen kommunal bostadsförmedling men nu är det dags att åter bygga upp en sådan. Man ska inte tro att en bostadsförmedling skapar fler bostäder men det ger de som söker en hyresbostad större möjligheter att söka en sådan, som nämnts så är det svårt att få en överblick och veta var man ska vända sig idag. Och i någon mån kan en bostadsförmedling också medverka till att bostäder anvisas efter rättvisa grunder som kötid och särskilda behov.

Mot den bakgrunden yrkar vi
att Nacka kommun låter inrätta en kommunal bostadsförmedling

Vänsterpartiet Nacka

Rolf Wasteson

Camilla Carlberg

Birgit Hansson

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 194

Dnr KFKS 2016/77

Utredande av förutsättningar för båtpendling

Motion den 1 februari av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goitom, Bosse Ståldal (NL)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen driver på för ökad båtpendling till och från Nacka, att dialog om detta pågår med landstinget och privata aktörer samt noterar att det är landstinget som är ansvarig för kollektivtrafiken även till sjöss. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Ärende

Motionärerna föreslår att kommunen i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningar för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året. Utredningen ska analysera tänkbara platser liksom belysa tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Landstingets trafikförvaltnings pågående pendlarbåtsförsök samt forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på linje 80 som drivs av 100 % förnybar energi ses som ett viktigt led i att följa upp tidseffektivisering och miljöbesparningar. Det finns möjlighet för landstingets trafikförvaltning att driva liknande försök för fler platser, men ett sådant projekt bör inte drivas främst av Nacka kommun i närtid. Däremot ska tillämpliga slutsatser från trafikförvaltningens pågående projekt användas för att planera för ett växande Nacka. Kommunstyrelsen instämmer i grunderna för natur- och trafiknämndens förslag till kommunfullmäktige att avslå förslagen i motionen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 99

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 20 maj 2016

Natur- och trafiknämndens beslut den 21 april 2016, § 90

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 99

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen driver på för ökad båtpendling till och från Nacka, att dialog om detta pågår med landstinget och privata aktörer samt noterar att det är landstinget som är ansvarig för kollektivtrafiken även till sjöss. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Beslut i natur- och trafiknämnden den 21 april 2016 § 90

Natur och trafiknämnden föreslog att kommunfullmäktige skulle avslå motionen ”Utredande av förutsättningar för båtpendling” daterad 2016-02-01 med motiveringen att utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar bör drivas av landstingets trafikförvaltning, att dialog om ett fördjupat samarbete i frågan redan pågår med landstinget, samt att liknande försök som kan visa på ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av båtpendling redan är sjösatta.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till förslaget i motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyresgrupp.

”Centerpartiet har i Stockholms läns landsting under lång tid drivit frågan om fler pendelbåtlinjer i Stockholmsregionen. Efter många års hårt arbete är Sjövägen mellan Nacka, Lidingö och Stockholm permanentad. Vi kan också konstatera att tack vare Centerpartiet har vi fått en pendelbåtlinje från Ekerö in till Stockholm samt en linje över Riddarfjärden som binder ihop söder och norr mälarstrands. Centerpartiet har också varit den drivande kraften bakom Nordsydliga-linjen som binder ihop Stockholms skärgård från norr till söder. Det råder således ingen tvekan om Centerpartiets positiva inställning till pendelbåtstrafik.

Genom vårt långvariga arbete med pendelbåtsfrågorna vet vi att det är i landstinget som det stora arbetet måste ske. Det är landstinget som har ansvaret för kollektivtrafiken i stockholmsregionen. Kommunen hjälper till med nödvändig infrastruktur i form av busshållplatser och i båttrafikens fall kajer som båtarna kan angöra.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Centerpartiet anser att båtpendling har stora möjligheter att slå sig in som ett attraktivt alternativ till bussar. Teknikutvecklingen går snabbt framåt, redan nu finns hybridbåtar som drivs med 100 % förnyelsebart bränsle och som orsakar minimalt med svall. Pendelbåtar har betydligt högre passagerarkapacitet per enhet än vad exempelvis buss har och genom att ge dispens för pendelbåtarna att köra över hastighetsbestämmelserna kan båtarna bli ett attraktivt och reellt komplement till busstrafik.

Centerpartiet i Nacka ser positivt på utökad pendelbåtstrafik och anser att Nacka ska göra vad Nacka kan för att underlätta landstingets utbyggnad av båttrafiken. Nu när ombyggnaden av Slussen är i full gång kan pendelbåtar vara ett smart och effektivt sätt att avlasta bussterminalen. Det är något Centerpartiet tänker fortsätta driva i landstinget.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyresgrupp.

”Båtpendling är ett klimatsmart och trevligt sätt att resa på så det är en angelägen motion men, nya båtpendlingslinjer är någonting som utreds och beslutas av landstinget. Dock kan och bör kommunen hela tiden lobba för och uppmärksamma landstinget på våra behov. Behovet av nya båtförbindelser blir solklart när man ser Nacka/Stockholm från luften. Miljöpartiet anser att nya båtlinjer skulle komplettera landförbindelserna på ett väldigt bra sätt. Det enda som behövs är viljan att satsa och Miljöpartiet är det parti i landstinget som vill lägga mest resurser på Båtförbindelser och bygga ut ett nätverk av dagliga båtlinjer för pendlare.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Utredande av förutsättningar för båtpendling

Motion den 1 februari av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goltom, Bosse Ståldal (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med motiveringen att utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar bör drivas av landstingets trafikförvaltning, att dialog om ett fördjupat samarbete i frågan redan pågår med landstinget och att försök som kan visa på ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av båtpendling redan är sjösatta.

Sammanfattning

Motionärerna föreslår att kommunen i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningar för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året. Utredningen ska analysera tänkbara platser liksom belysa tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Natur- och trafiknämnden ser landstingets trafikförvaltnings pågående pendlarbåtsförsök samt forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på linje 80 som drivs av 100 % förnybar energi som ett viktigt led i att följa upp tidseffektivisering och miljöbesparingar. Nämnden är i sitt förslag till beslut till kommunfullmäktige positiv till om landstingets trafikförvaltning vill driva liknande försök för fler platser, men ser inte att ett sådant projekt bör drivas främst av Nacka kommun i närtid. Däremot skanka tillämpliga slutsatser från trafikförvaltningens pågående projekt användas för att planera för ett växande Nacka. Stadsledningskontoret instämmer i grunderna för natur- och trafiknämndens förslag att avslå förslagen i motionen.

Förslagen i motionen

I takt med att trafik och bilköer ökar alltmer i Nacka vill Nackalistan se att det utvecklas fler alternativa färdsätt. Nacka är omgivet av vatten som skulle kunna tas tillvara för att färdas med båt året om. Motionärerna menar att en ökad båtpendling sannolikt inte innebär en stor mängdpåverkan på trafiken, men kan utgöra en mindre avlastning med resenärer som



nyttjar båten för arbetspendling in mot Stockholms innerstad. En viktig förutsättning menar Nackalistan är att biljettkostnaderna blir konkurrenskraftiga mot övriga resekostnader. Platser som föreslås för utredning för båttrafik som avlastning av vägsystemet är Tollare och Telegrafområdet i Boo. Nackalistan menar också att detta kan medföra att behovet av parkeringsplatser begränsas när närboende går eller cyklar till bryggan. Övriga platser som föreslås för utredning är Boo brygga, Lännersta, Björknäs, Hasseludden, Risets brygga och Anneberg.

Motionärerna vill

- Att kommunen snarast och i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningarna för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året.
- Att tänkbara platser för båtpendling i Nacka analyseras.
- Att utredningen belyser tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Natur- och trafiknämndens utredning och bedömning

Natur- och trafiknämnden föreslog vid sitt sammanträde den 21 april 2016, § 90, att kommunfullmäktige skulle avslå förslagen i motionen.

Som underlag för nämndens beslut förelåg följande.

Vattenvägen som en avlastning och gen transportväg när trafiksystemet i övrigt är överbelastat är lockande. Det finns en charm i åka ut på öppet vatten, slippa bilköer och kunna ta raka vägen på redan tillgänglig infrastruktur, vattnet. Det finns även många faktiska fördelar, som just tids- och miljövinst i vissa relationer, beroende på fartyg och smidig angöring. Dock finns det även många begränsningar på vattenvägen, som t.ex. rådande fartbegränsningar och svårigheter att lägga till på ett effektivt sätt på platser med hård sjögång. Sträckor med rådande fartbegränsningar är exempelvis Baggensstället och Skurusundet. Vidare kräver en del av de föreslagna platserna att man åker runt hela Nackalandet vilket skapar ytterligare tidsåtgång. En grov tidsuppskattning från olika platser med olika hastigheter ger nedan bedömning:

Restider i minuter mellan delsträckor för pendelbåt, alternativa sträckningar inom Nacka kommun			
	Pendelbåts fartkapacitet		
waypoints	18 knop	22 knop	30 knop
1. Boo brygga			
2. Lännersta	18	18	18
3. Tollare	8	8	8
4. Telegrafberget	20	19,5	19
5. Jarlaberg	9	8	6
6. Nacka strand	2	1,5	1
Restid totalt	57	55	52
För resa vidare från Nacka strand längs med linje 80 mot Stockholm läggs 30 min på restid totalt, dvs. 87, 85, 82 min			



Från Boo brygga till Lännersta tar det alltså 18 minuter i en hastighet av 18 knop, och mellan Lännersta och Tollare tar det 8 minuter. Att åka med båt från Tollare in till Nybroplan i morgonrusningen skulle ta ca 60 minuter, vilket kan jämföras med nuvarande restid kollektivt landvägen som tar ca 40 minuter beroende på exakt vilken målpunkt man väljer. Naturligtvis kan dessa tider variera både på land och till sjöss beroende på vilka förhållande som råder, som köer och sjögång. Dock gör kollektivtrafikkörfält och prioritering i signalreglerade korsningar att framkomligheten för bussarna oftast är god.

Med förbättrade båtar, effektivare angöring och vid lugn sjögång finns det en potential att nyttja en del av föreslagna sträckor, kanske främst från Telegrafberget och Jarlaberg/Bergs gård. Effektiviseringar av olika slag samt utökade linjer häller Trafikförvaltningen, som är en del av landstinget, på att delvis utvärdera genom ett forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på nuvarande pendelbåtlinje 80. Båten drivs av 100 % förnybar energi. Utöver detta försök finns en utredning om modernt pendelbåtstonnage. Vidare har Trafikförvaltningen även andra försöksprojekt på gång med linjer i Mälaren (ny pendelbåtslinje på Riddarfjärden med start januari 2016 samt en kommande linje mellan Ekerö-Stockholm med start augusti 2016). Dessa kan ge värdefull information gällande nya målpunkter och förutsättningar för effektiv båtpendling. Utvärderingen av försöken kommer att ge underlag för beslut om vidare inriktningar hos Trafikförvaltningen. Naturligtvis är inte förutsättningarna där exakt desamma som de i Nacka, men det gäller båtlinjer på längre sträckor parallellt med väginfrastruktur med busstrafik.

Trafikenheten har ett kontinuerligt samarbete med Trafikförvaltningens sjötrafikstrateg och dess strategiska avdelning där utvecklingen av sjötrafiken sker. Under 2016 väntas en avsiktsförklaring om ett utökat samarbete kunna tecknas. Det finns då ytterligare möjligheter att påtala Nacka kommunens behov av utökad kollektivtrafik ur ett helhetsperspektiv med buss, järnväg och sjötrafik tillsammans, och i takt med att nya områden planeras och byggs kommer detta att tydliggöras.

Genom de exploateringsprojekt som planeras och byggs finns också en dialog med byggherrar och fastighetsägare om markanvändningen av kustlinjen. I många projekt byggs det redan nu bryggor och kajer som kan nyttjas framöver.

Natur- och trafiknämnden anser slutligen att kollektivtrafik bör drivas av landstinget, inte av kommunen. Detta gäller också utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar.

Stadsledningskontorets förslag

Stadsledningskontoret delar natur- och trafiknämndens bedömning att utredningar om båtpendling är landstingets ansvar och att förslagen i motionen ska avslås.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut ger inga ekonomiska konsekvenser.



Det är svårt att analysera vad ett bifall till förslagen i motionen skulle innebära för exakta kostnader för kommunen. Kostnaden för att utreda olika linjer och dess effekter beror ju helt på omfattning och detaljeringsgrad av utredningen. Det finns inget som upplägg färdigt att göra en kostnadsanalys på, men en grov uppskattning är ca 250 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Konsekvenserna av detta förslag för barn är små eftersom det handlar om i första hand pendlingsresor för vuxna till jobb och utbildning. Att fler väljer att resa kollektivt är dock en generell hälsovinst, något som också gynnar barn. Om fler väljer att resa kollektivt istället för att köra egen bil, gynnar det trafikmiljön i stort och kan uppmuntra fler barn att trafiksäkert själva ta sig till fots och med cykel till skola och fritidsaktiviteter.

Bilagor

Natur- och trafiknämndens beslut den 21 april 2016, § 90
Motion

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör
Stadsledningskontoret

Mikael Ranhagen
Enhetschef
Trafikenheten

21 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 90

NTN 2016/267
KFKS 2016/77

Utredande av förutsättningar för båtpendling

Motion den 1 februari av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goltom, Bosse Ståldal (NL).

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen ”Utredande av förutsättningar för båtpendling” daterad 2016-02-01 med motiveringen att utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar bör drivas av landstingets trafikförvaltning, att dialog om ett fördjupat samarbete i frågan redan pågår med landstinget, samt att liknande försök som kan visa på ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av båtpendling redan är sjösatta.

Ärendet

Nackalistan föreslår att kommunen i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningar för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året. Utredningen ska analysera tänkbara platser liksom belysa tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Natur- och trafiknämnden ser Trafikförvaltningens pågående pendlarbåtsförsök samt forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på linje 80 som drivs av 100 % förnybar energi som ett viktigt led i att följa upp tidseffektivisering och miljöbesparingar. Nämnden är positiva till om Trafikförvaltningen vill driva liknande försök för fler platser, men ser inte att ett sådant projekt bör drivas främst av Nacka kommun i närtid. Däremot ska tillämpliga slutsatser från Trafikförvaltningens pågående projekt användas för att planera för ett växande Nacka.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2016-03-31

Bilaga 1. Motion om Förslag till utökad båttrafik för Boo och övriga Nacka.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade bifall till förslag till beslut.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade nämnden i enlighet med enhetens förslag till beslut att avslå motionen.

Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

21 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Protokollsanteckningar

Per Chrisander (MP) och Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet.
” Miljöpartiet vill, liksom Nackalistan m.fl. att Nacka kommun tar initiativ till att SLL utreder möjligheterna till ökad passagerarfärjependling. Det skulle också vara intressant att se en utredning av Trafikverket om förutsättningarna för eventuell bilfärjetrafik för att kanske kunna minska argumenten för en östlig förbindelse ytterligare. Färjetrafik kan vara en bra komplettering till annan kollektivtrafik på många sträckor. Men på flera sträckor, framför allt längs Nackas norra kust, kan anläggandet av gondolbanor ge en mer miljövänlig, kapacitetsmässig och kostnadseffektiv kompletterande kollektivtrafik.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Motion från Nackalistan angående

Förslag till utökad båttrafik för Boo och övriga Nacka

I dessa tider då trafik och bilköer ökar alltmer i Nacka så behövs det utvecklas fler alternativa färdsätt. Nacka är till stora delar omgivet av hav som skulle kunna tas tillvara för alternativa färdssätt med båt året om. Ökad båtpendling innebär antagligen inte en stor mängdpåverkan på trafiken men en mindre avlastning med ett flöde av resenärer som tar båten för att åka in till staden och jobbet året om. En viktig förutsättning för detta är att biljettkostnaderna blir konkurrenskraftiga med övriga resekostnader.

I en tid då varje minskat antal bilresenär betyder minskade bilköer är detta ett positivt alternativ som snarast borde utredas och förverkligas. Nacka bygger stad och i samband med det så kommer ytterligare bilköer och förlängd restid att drabba Nackas resenärer.

Det behövs upprustning av bryggor och anslutande parkeringsplatser. I Boo har vi två stora bebyggelseområden som är under produktion, Tollare och Telegrafområdet. Med anslutande båttrafik där på morgnar och kvällar så skulle inte en ökad belastning på vägnätet där bli så stor. Parkeringsplatsernas utrymme kan begränsas eftersom det till övervägande delen kommer att vara närboende som tar båten och som kan förväntas gå eller cykla till bryggan.

Övriga platser i Boo, men även på Sicklaön och ev andra platser i Nacka som skulle kunna få båtpendling och en ökad turtäthet är bl a Boo brygga, Lännersta, Tollare, Björknäs, Hasseludden, Telegrafområdet, Risets brygga, Anneberg m.fl.

Nackalistan vill

Att kommunen snarast och i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningarna för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året

Att tänkbara platser för båtpendling i Nacka analyseras

Att utredningen belyser tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling

Nackalistan 151230

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Galtom

Bosse Ståldal

7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 195

Dnr KFKS 2016/180

Tågstation i Finntorp

Motion den 14 mars 2016 av Erik Svanfeldt m.fl. (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen om ny tågstation vid Finntorp och noterar följande.

Landstinget väntas fatta beslut om Nacka station under 2016. Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Kommunfullmäktige noterar även att planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innehållar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2 i motionen.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Ärendet

Motionärerna föreslår i en motion att höjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station byggs med dubbelspår i hela sin längd samt att kommunen, om Stockholms läns landsting fattar beslut om att ta bort Nacka station, ska verka för en ny station i Finntorp istället.

Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innehållar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2 i motionen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 maj 2016 § 73

Enheten för strategisk stadsutveckling tjänsteskrivelse den 20 april 2016

Motion

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 maj 2016 § 73

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen om ny tågstation vid Finntorp och noterar följande.

Landstinget väntas fatta beslut om Nacka station under 2016. Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Kommunfullmäktige noterar även att planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innefattar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2 i motionen.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

"Om Saltsjöbanans sträckning förbi Kyrkviken byggs om så att både tåg och bussar kan samsas på banvallen går det att ta bort Järlaledens sträckning förbi Kyrkviken. Detta öppnar för att skapa en naturskön stadspark vid Kyrkviken, där dagvattnet från hela Planiaområdet på ett naturligt sätt kan renas på sin väg ner mot Järlasjön. Kyrkviksparken med sitt mikroklimat och perfekta söderläge skulle generera enorma värden, både sociala, ekologiska och ekonomiska. Utöver en stadspark skulle borttagandet av Järlaleden också möjliggöra byggandet av fler bostäder. Eftersom en tågstation vid Finntorp skulle försvara skapandet av Kyrkviksparken enligt en tidigare inlämnad motion från Miljöpartiet, stöder vi inte denna motion från Socialdemokraterna."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Det är bra att det pågår ett planeringsarbete om upphöjning av Saltsjöbanan och med det även ett dubbelspår. Däremot anser vi att Nacka kommun ska verka för att det i utredningsarbetet finns med förslag på en station i höjd med Finntorp då den nuvarande Nacka station med största sannolikhet försvinner. Inte passivt avvakta landstingets eget ställningstagande."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tågstation i Finntorp

Motion den 14 mars 2016 av Erik Svanfeldt m.fl. (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen om ny tågstation vid Finntorp och noterar följande. Landstinget väntas fatta beslut om Nacka station under 2016. Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Kommunfullmäktige noterar även att planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innehållar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2 i motionen.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna föreslår i en motion att höjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station byggs med dubbelspår i hela sin längd samt att kommunen, om Stockholms läns landsting fattar beslut om att ta bort Nacka station, ska verka för en ny station i Finntorp istället.

Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innehållar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2. i motionen.

Förslagen i motionen

Erik Svanfeldt (S), Majvie Swärd (S), Kaj Nyman (S), Helena Westerling (S) och Khashayar Farmanbar (S) föreslår i motionen:



1. Ifall Nacka station slopas, ska Nacka kommun verka för att det istället byggs en station vid Finntorp,
2. Nacka kommun verkar för att Saltsjöbanans bro över Planiavägen byggs med dubbelspår i hela dess längd, oavsett om Nacka station finns kvar eller ej.

Strategiska stadsutvecklingsenhetens utredning och bedömning

I mars 2015 levererades en teknisk förstudie gällande upphöjning av Saltsjöbanan vid Nacka Station. Med den som grund beslutade kommunfullmäktige i juni 2015 att den fortsatta planeringen i området kring Nacka station ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp. I beslutet ingår även att kommunen inte motsätter sig inte att den slutliga utformningen av Saltsjöbanans upphöjning innebär att Nacka station tas bort samt att befintlig stationsbyggnad Nacka station ska bevaras och flyttas till annan plats.

I oktober 2015 godkände kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott start-PM för ett stadsbyggnadsprojekt som bland annat syftar till att möjliggöra Saltsjöbanans upphöjning. Då det är landstinget som är regional kollektivtrafikmyndighet i Stockholms län är det landstinget som har det samlade ansvaret för utvecklingen av all kollektivtrafik i länet. Nacka kommun har därmed ställt frågan till landstinget huruvida Nacka station kan tas bort och landstinget utreder nu detta. Beslut i frågan väntas under 2016.

Oavsett stationsfrågan så planeras dock kommunen för att Saltsjöbanan höjs upp på en bro med dubbelspår för att bibehålla dagens kapacitet på banan.

Kollektivtrafiken i Nacka kommer att förändras till följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka C samt förlängd Tvärbanan till Sickla. Vidare kommer upprustningen av Saltsjöbanan möjliggöra högre turtäthet på Saltsjöbanan, och kollektivtrafik i Östlig förbindelse får också en inverkan. Det finns i dag inga beslut på hur busslinjenätet i Nacka kommun kommer att se ut när tunnelbanans utbyggnad till Nacka C är klar. Landstingets trafikförvaltning utreder detta och för en dialog med kommunen. Huruvida bussar på Värmdövägen i framtiden kommer att gå till Slussen, eller till andra bytespunkter, finns det inga beslut om.

Om landstinget fattar beslut om att Nacka station ska tas bort så kommer kommunen att i samarbete med landstinget verka för att utredningen av kollektivtrafiken tar hänsyn till detta faktum och tar en eventuell tågstation i Finntorp i beaktande. Dock är det inte utrett vilken resenärsnytta en tågstation i Finntorp skulle medföra, eller vilken påverkan detta skulle få på busslinjenätet och turtätheten på bussarna.

Om landstinget i sina utredningar kommer fram till att en tågstation i Finntorp vore en bra lösning för den framtida kollektivtrafikförsörjningen av området är det en fråga som kommunen behöver ta ställning till i sin planering i samverkan med Trafikförvaltningen. Området mellan Saltsjöbanan och Järlasjön ingår i planprogrammet för Planiaområdet, och grönytan är där utpekad som möjlig plats för en framtida stadspark med lekplats. Området omfattas även av strandskydd.



Ansvaret för finansieringen av en eventuell ny station på Saltsjöbanan ligger i sin helhet hos landstinget.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut ger inga ekonomiska konsekvenser.

Bilaga

Motion

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley
Projektledare tunnelbanan till Nacka
Enheten för strategisk stadsutveckling



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Bygg ny tågstation vid Finntorp

Motion till kommunfullmäktige

Nacka kommunfullmäktige har i juni 2015 beslutat att den fortsatta planeringen av området kring Nacka station ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp och att en koppling skapas mellan Planiavägen och Värmdövägen. Beslutet innebär vidare att kommunen inte motsätter sig att Nacka station därvid tas bort. Bakgrunden torde vara att investeringenkostnaderna för bron då kan bli lägre, och att en slopad station skulle kunna accepteras eftersom avståndet till Sickla station är relativt kort.

Om Nacka station slopas anser vi att det istället bör byggas en station vid Finntorp. Det vore en stor fördel för de boende där att ha bra tågförbindelser med Slussen. Enligt de planer vi sett för de busslinjer som ska finnas när t-banan till Nacka står klar, kommer det nämligen inte att gå några bussar längs Värmdövägen in till Slussen.

Restiden från Saltsjöbaden blir inte heller kortare om Nacka station slopas. Tågen kommer istället att bli ståendes och invänta mötande tåg onödigt länge. Denna väntetid kan lika gärna utnyttjas för ett uppehåll vid en station vid Finntorp. Det borde också vara möjligt att flytta nuvarande Nacka stationshus till denna plats.

Om Nacka station slopas uppkommer sannolikt frågan om att bygga bron över Planiavägen med enkelspår. Enligt vår uppfattning är det dock angeläget att det blir en dubbelspårsbro för den framtida flexibilitetens skull. Vi måste vara förutseende nog och räkna med att vi i framtiden vill ha tätare trafik på Saltsjöbanan, och då behövs dubbelspår åtminstone mellan Järla och Sickla station.

En dubbelspårsbro förbättrar även möjligheterna att göra vettigt utformade lokaler under bron, vilket är en av huvudidéerna vid brons utformning. Det har även framförts idéer om att förlänga Tvärbanan från Sickla station i riktning mot Järla, t.ex. i samkörning med Saltsjöbanan. Då blir en dubbelspårsbro ofrånkomlig.

Vi yrkar därför att kommunfullmäktige beslutar att

- ifall Nacka station slopas, ska Nacka kommun verka för att det istället byggs en station vid Finntorp,
- Nacka kommun verkar för att Saltsjöbanans bro över Planiavägen byggs med dubbelspår i hela dess längd, oavsett om Nacka station finns kvar eller ej.

Nacka den 10 mars 2016

Erik Svanfeldt (S) Majvie Swärd (S) Kaj Nyman (S) Helena Westerling (S) Khashayar Farmanbar (S)

§ 196

Dnr KFKS 2016/187

Grön placeringspolicy för medel avsatta för pensionsförpliktelser

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige avslå motionen om att ta fram en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser, då inga placeringar av pensionsmedel för närvarande görs.

Ärende

Motionären föreslår i en motion att en pensionspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser ska tas fram med etiska riktslinjer för hållbara och ansvarsfulla placeringar.

I dagsläget placerar inte kommunen pensionsmedel, därmed saknas behov av riktslinjer kring detta. Skulle det i framtiden bli aktuellt med placering av pensionsmedel så bör det i reglemente för medelsförvaltning framgå riktslinjer kring sådan placering.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 96

Controllerenhets tjänsteskrivelse den 13 maj 2016

Motion

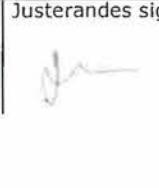
Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 96

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige avslå motionen om att ta fram en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser, då inga placeringar av pensionsmedel för närvarande görs.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Det finns ett avsnitt i kommunallagen som reglerar att fullmäktige i kommuner ska meddela särskilda föreskrifter för förvaltningen av medel avsatta för pensionsförpliktelser. Nacka kommun är en stor arbetsgivare med över fyra tusen anställda och borde självklart ha avsatt åtminstone en del pengar för pensionsförpliktelser för våra medarbetare.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Grön placeringspolicy för medel avsatta för pensionsförpliktelser

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige avslå motionen om att ta fram en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser, då inga placeringar av pensionsmedel för närvarande görs.

Sammanfattning

Sidney Holm föreslår i en motion att en pensionspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser ska tas fram med etiska riktlinjer för hållbara och ansvarsfulla placeringar.

I dagsläget placerar inte kommunen pensionsmedel, därmed saknas behov av riktlinjer kring detta. Skulle det i framtiden bli aktuellt med placering av pensionsmedel så bör det i reglemente för medelsförvaltning framgå riktlinjer kring sådan placering.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser ska tas fram med såväl etiska och miljömässiga regler som ekonomiska faktorer. Det är för motionären viktigt att placeringar inte motverkar kommunens hållbarhetsarbete. Placeringar bör ske i enlighet med UN Global Compacts grundläggande principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Inga pengar ska få placeras i företag som tillverkar tobak, alkohol, krigsmaterial eller pornografi. Inte heller i företag som huvudsakligen ägnar sig åt prospektering, utvinning eller produktion av fossila bränslen.

Stadsledningskontorets bedömning

Av kommunens reglemente för medelsförvaltning framgår hur den övergripande målsättningen för finansverksamheten för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för ett bedömt och bestämt risktagande, ska göras. Medelsförvaltningen omfattar



placeringar av likvida tillgångar, upplåning, finansiell leasing, borgen och donationsmedel samt därtill hörande administration. Reglementet tar inte upp placeringar av pensionsmedel.

I dagsläget placerar kommunen inga pensionsmedel och behov av riktlinjer kring detta finns sålunda inte. Skulle det i framtiden bli aktuellt med placering av pensionsmedel så bör reglemente för medelsförvaltning uppdateras med riktlinjer kring sådan placering.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut ger inga ekonomiska konsekvenser.

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Maria Andersson
Budgetchef
Controllerenheten



Grön placeringspolicy

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2016-03-14

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna i Nacka

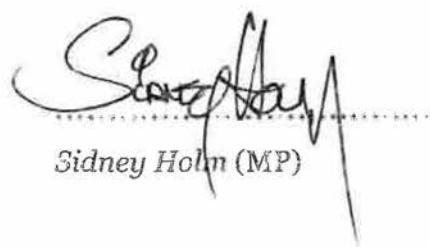
Nacka kommun saknar en placeringspolicy - Gällande medelsförvaltning står det i kommunallagen, "Fullmäktige skall meddela särskilda föreskrifter för förvaltningen av medel avsatta för pensionsförfliktelser. I föreskrifterna skall det anges hur medlen skall förvaltas. Därvid skall tillåten risk vid placering av medlen fastställas. Vidare skall det anges hur uppföljning och kontroll av förvaltningen skall ske."

Money makes the world go round – i dag har vi inga etiska riktlinjer för hur kommunens pensionspengar ska placeras. Eftersom pengar styr mycket ute i världen är det viktigt att kommunens kapitalplaceringar inte motverkar kommunens hållbarhetsarbete. Nacka kommun har fattat många viktiga beslut om insatser för att uppnå social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Genom hållbara och ansvarsfulla placeringar av kommunens kapital, kan även våra kapitalplaceringar medverka till måluppfyllelse, både av våra nationella miljömål och de av FN fastställda hållbarhetsmålen.

Ettik & Miljö - Miljöpartiet vill därför att kommunens placeringar ska bedömas utifrån såväl etiska och miljömässiga som ekonomiska faktorer. Placeringarna ska följa FN:s principer för ansvarsfulla investeringar ([PRI](#)). Vi vill också att alla placeringar sker i enlighet med UN Global Compacts [grundläggande principer](#) om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Inga pengar ska få placeras i företag som tillverkar tobak, alkohol, krigsmateriel eller pornografi. Inte heller i företag som huvudsakligen ägnar sig åt prospektering, utvinning eller produktion av fossila bränslen.

Miljöpartiesyntes på att:

- * Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförfliktelser i enlighet med förslaget ovan.


Sidney Holm (MP)



7 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 197

Dnr KFKS 2016/188

Hållbara investeringar via gröna obligationer

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att notera att när ett framtida lånbehov uppstår som aktualiseras ett nytt obligationsprogram, bör gröna obligationer värderas som ett alternativ. Motionen anses därmed bifallen.

Ärende

Motionären föreslår att kommunen diversifierar sin emittering av obligationer genom att finansiera alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar genom emittering av s k gröna obligationer.

I majoritetspartiernas politiska plattform för mandatperioden finns en viljeinriktning om att pröva så kallade gröna obligationer. Gröna obligationer kommer att värderas som ett alternativ i samband med framtida lånbehov.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 97

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 13 maj 2016

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 97

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att notera att när ett framtida lånbehov uppstår som aktualiseras ett nytt obligationsprogram, bör gröna obligationer värderas som ett alternativ. Motionen anses därmed bifallen.

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Sidney Holms yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Emittering av gröna obligationer är bra för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar, samtidigt som det underlättar för investerare att hitta gröna och hållbara placeringsprojekt. Miljöpartiet vill ge den styrande Alliansen en eloge för att de konstruktivt tar till sig förslaget, vill bifalla motionen och använda gröna obligationer när ett framtida lånebehov uppstår. Det finns dock redan idag ett behov av pengar till gröna investeringar. Miljöpartiet vill att alla gröna investeringar som är rent ekonomiskt lönsamma ska genomföras skyndsamt och inte skjutas på framtiden. Att inte genomföra rent ekonomiskt lönsamma gröna investeringar samtidigt som det finns villigt kapital att tillgå, är både ekonomisk och ekologisk missshushållning.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Hållbara investeringar via gröna obligationer

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att notera att när ett framtida lånebehov uppstår som aktualiseras ett nytt obligationsprogram, bör gröna obligationer värderas som ett alternativ. Motionen anses därmed bifallen.

Sammanfattning

Sidney Holm föreslår att kommunen diversifierar sin emittering av obligationer genom att finansiera alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar genom emittering av s k gröna obligationer.

I majoritetspartiernas politiska plattform för mandatperioden finns en viljeinriktning om att pröva så kallade gröna obligationer. Gröna obligationer kommer att värderas som ett alternativ i samband med framtida lånebehov.

Förslagen i motionen

Sidney Holm föreslår att kommunen börjar emittiera gröna obligationer för alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar.

Motionären skriver att efterfrågan på gröna obligationer ökar på den finansiella marknaden. Genom att separera upplåningen för den del som går till gröna och hållbara projekt och finansiera dessa separat uppmuntras investerare i att placera i gröna och hållbara projekt, samtidigt som de bidrar till att nå kommunens miljömål. Uppföljning av vilka investeringar som verkligen bidrar till en hållbar utveckling blir också bättre. Med regelbunden information skulle gröna obligationer även vara ett verktyg för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Gröna obligationer är ett intressant finansiellt instrument. Majoritetspartierna har i sin politiska plattform skrivit att kommunen bör introducera detta under mandatperioden.



Ett arbete har startats upp inom ekonomiprocessen med omvärldsbevakning och vilka regler som gäller vid emittering av gröna obligationer. Flertalet möten har genomförts med banker. Efterfrågan på gröna obligationer bedöms öka bland investerare. För närvarande finns inget som tyder på att gröna obligationer ger bättre finansiella villkor, men medföljande dock att investerarbasen ökar och därmed tillgång till fler investerare. På längre sikt kan det eventuellt uppstå en skillnad i finansiella villkor mellan vanliga obligationer och s.k. gröna. Att ge ut gröna obligationer kräver mycket administration både i samband med framtagande av obligationsprogrammet för gröna obligationer och löpande med bl.a. dokumentation och informationskrav, men ger kommunen en möjlighet att bl.a. profilera sig.

Kommunen har idag ett befintligt obligationsprogram om 1 miljard kronor, där obligationer om 300 miljoner i dagsläget är emitterade. När ett framtida lånebehov uppstår som aktualiseras ett nytt obligationsprogram bör gröna obligationer värderas som ett alternativ.

Stadsledningskontorets bedömning är att gröna obligationer är intressant, men beslut tas i samband med att behov uppstår för nytt obligationsprogram.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Obligationsprogram med gröna obligationer kräver mer resurser än vanliga obligationer. Mer interna resurser behövs vid uppsättning av programmet och för löpande administration. Även externa resurser ökar, exempelvis måste vid framtagandet av ramverket detta genomlyses genom en second opinion från exempelvis klimatforskningsstiftelsen Cicero. För närvarande kan ingen skillnad i bättre finansiella villkor uppvisas.

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Maria Andersson
Budgetchef
Controllerheten



Gröna obligationer

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2016-03-14

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna i Nacka

Gröna obligationer, ett bidrag till en hållbar framtid – Nacka kommun började 2014 efter ett initiativ från Miljöpartiet, låna upp pengar genom att emittera egna obligationer. Detta har inneburit en avsevärt lägre räntekostnad än med kommunens gamla upplåningsmodell. Miljöpartiet vill nu att kommunen går ett steg längre och diversifierar sin obligations emittering genom att finansierar alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar via emittering av s.k. gröna obligationer.

Allt fler vill investera i en hållbar framtid - Det är idag ett stort tryck från olika finansiella institut som vill ha en grönare inriktning på sina fondportföljer för att kunna attrahera den ständigt växande skaran miljömedvetna kunder. Marknaden för gröna obligationer har vuxit explosionsartat de senaste åren och det finns ingenting som tyder på en avmattnings. Genom att separera den del av vår upplåning som går till gröna och hållbara projekt och finansiera dessa separat gör vi det möjligt för folk att investera i projekt som är bra för framtiden. Vi får också själva en bättre koll på hur stor del av våra egna investeringar som verkligen bidrar till en hållbar utveckling.

Synliggörande av gröna investeringar kan få en snöboliseffekt - Pengarna som kommunen lånar upp inom ramen för gröna obligationer ska vara öronmärkta för långsiktigt hållbara projekt som bidrar till att nå våra lokala miljömål. Medlen ska placeras på ett särskilt spårbart konto som enbart får användas för gröna investeringar. Det finns idag inga exakta bestämmelser om vad som är en grön investering men det kan vara investeringar i förnybar energi, energieffektiviseringar, klimatanpassningsåtgärder, moderna återvinningscentraler, gång- & cykelbanor, restaurering av sjöar, hållbar dagvattenhantering, lägenhoforskolor, giftfria förskolor etc. Med regelbunden information på kommunens hemsida och i sociala media om olika aktuella projekt, skulle gröna obligationer kunna bli ett verktyg för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar, och samtidigt uppmuntra investerare att placera i gröna och hållbara projekt.

Miljöpartiet yrkar på att:

- ❖ kommunen börjar emittera gröna obligationer i enlighet med förslaget ovan

Sidney Holm (MP)



§ 198

Dnr 2016/94-456

Nära och tillgängliga återvinningsstationer

Motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson m.fl.

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna föreslår att det fram till år 2019 ska byggas återvinningsstationer så att medborgare har max 5 minuters gångavstånd till närmaste station. Av flera orsaker, främst av kostnader för detaljplaneändringar, finns det inte möjlighet att bifalla förslaget och kommunstyrelsen rekommenderar istället att en utredning görs gällande införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar mm. Motionärerna yrkar även att stationerna ska placeras så att de är enkelt att nå till fots och inte förutsätter att man åker bil. Kommunstyrelsen försłår att kommunfullmäktige bifaller det yrkandet.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 98

Natur- och trafiknämnden den 22 mars 2016 § 57

VA- och avfallsenhetens tjänsteskrivelse den 26 februari 2016

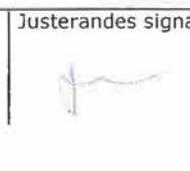
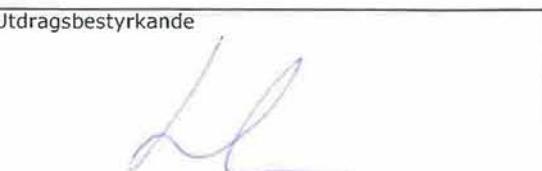
Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 31 maj 2016 § 98

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Beslut i natur- och trafiknämnden den 22 mars 2016 § 57

Natur- och trafiknämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade bifall till motionens förslag punkt 1 och arbetsutskottets förslag punkt 2 och 3.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



22 Mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 57

NTN 2016/153-
KFKS 2016/94-456

Nära återvinningsstationer

Remiss av motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson mfl.

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärendet

Motionsförfattarnas yrkanden innebär att fram till år 2019 ska återvinningsstationer byggas så att medborgare har max 5 minuters gångavstånd till närmaste station. Av flera orsaker, främst av ekonomiska skäl, anser natur- och trafiknämnden att det inte finns möjlighet att bifalla yrkandet och rekommenderar istället att en utredning görs gällande införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar mm. Författarna yrkar även att stationerna ska placeras så att de är enkelt att nå till fots och inte förutsätter att man åker bil. Det ligger helt i linje med natur- och trafiknämndens intentioner.

Förslagen i motionen

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) har lämnat in en motion med följande yrkanden:

- Att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd.
- Att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



22 Mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Enhetens utredning och bedömning

Bakgrund

En återvinningsstation (ÅVS) är en grupp behållare för insamling av förpackningsavfall och tidningar. Nya stationer ska vara kompletta med alla materialslagen, det vill säga förpackningar i papper, plast, metall, ofärgat glas, färgat glas och tidningar. Idag är producenterna genom Förfäcknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvariga för stationerna, från att söka bygglov till insamling, drift och skötsel. Kommunen har ingått ett samverkansavtal med FTI år 2015, som reglerar vår samverkan. I det avtalet står bland annat att kommunen ska bistå FTI i arbetet att hitta nya platser för ÅVSer. Vid hämtning av avfallet vid ÅVSerna sker detta med ett fordon per avfallsfraktion. Fordonen är att likna vid sopbilar med samma krav på vägars bärighet, vägbredd etc.

En ÅVS kräver bygglov. Det räknas enligt plan- och bygglagen, PBL, som ett upplag (av behållare). Placeringen av en ÅVS får därför inte strida mot gällande detaljplan. Många stationer har endast tidsbegränsade bygglov som ofta förlängts i omgångar så länge det varit möjligt. I och med förändringar i PBL och genom rättspraxis har det blivit svårare att få igenom tidsbegränsade bygglov för ÅVSer. Åtgärden kan i sig inte betraktas som tillfällig utan är av en permanent karaktär. Ofta är även berörda grannar inte positiva till att ha en återvinningsstation i omedelbar närhet. Det anses förfulande och riskerar att sänka värdet på fastigheter. Byggloven överklagas ofta och platser för ÅVSer har förlagts en bit bort från bebyggelse, vid en strategisk knutpunkt, handelsplats etc.

På de fem platser för återvinning som nu detaljplanelagts, finns redan återvinningsstationer. Detaljplanerna har tagits fram för att FTI ska kunna söka permanenta bygglov och sedan ska kommunen tillsammans med FTI rusta upp platserna för ökad trivsel och trygghet. Ansökan om planbesked lämnades in hösten 2012. År 2016 har detaljplanerna antagits av kommunfullmäktige. Kostnaden för avfallsverket är hittills cirka 289 000 kr, endast för planenhetens arbete.

VA- och avfallsenheten bedömning

Enhetens uppdrag är, liksom motionsförfattarna föreslår, att höja återvinningsgraderna och göra det lätt att göra rätt för miljön. Ambitionerna har tydliggjorts i Avfallsplan 2020. Ett delmål i avfallsplanen är att skapa nya platser för återvinningsstationer. I praktiken är det dock inte så enkelt; kommunens detaljplaner är inte skapade med återvinning i fokus. Det är endast i moderna detaljplaner som platser för ÅVSer finns inlagda på plankartan. Situationen kommer på sikt att förbättras i och med det samarbete inom ramen för stadsbyggnadsprojekten. Men i alla befintliga bostadsområden saknas – i princip – möjligheter att få bygglov för återvinningsstationer.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



22 Mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Motionsförfattarna önskar så många ÅVSer att medborgarna endast har 5 minuters gångväg. Det skulle innehålla hundratals fler stationer i kommunen, vilket inte är rimligt av många skäl, bland annat på grund av att:

- Kostnaderna och tiden att ta fram ändrade detaljplaner är orimlig. Det skulle inte heller vara möjligt att lyckas med detta före år 2019.
- Ökade antal transporter av tunga fordon, in i bostadsområden är olämplig.
- Behovet av städning på respektive plats innehåller en hög kostnad.
- Statistiken från FTI som visar att det viktigaste är att platsen är strategisk, inte den absoluta näheten. Ex. att ta med avfallet i samband med matinköp.

Enheten föreslår att:

- Antalet återvinningsstationer på strategiska platser, tillgängliga även för cyklister och gångtrafikanter, ska öka i enlighet med avfallsplanens mål.
- Fortsätta verka för att skapa återvinningsplatser i nya bostadsområden, inom ramen för stadsbyggningsprojekten.
- Utreda möjligheten till fastighetsnära insamling via flerfackskärl, som skulle möjliggöra en sorteringsmedelbar närbild till bostaden.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Författarnas yrkanden skulle innehålla mycket höga kostnader för detaljplaneändringar då det idag oftast saknas möjlighet till bygglov för återvinningsstationer. Den 31 mars 2016 ska utredningen om ett kommunalt insamlingsansvar presenteras för regeringen. Det kan på sikt medföra att det är kommunens ansvar att även söka bygglov, samla in avfallet och sköta om stationerna. Om kommunen inte får full kostnadstäckning för detta ansvar så skulle ett stort antal återvinningsstationer innehålla höga kostnader, vilket inte avfallsskollektivet kan bära utan att behöva höja avgifterna kraftigt.

Konsekvenser för barn

Motionens yrkanden skulle innehålla att barn på ett lättare sätt kunde ta en aktiv del i att återvinna hushållens avfall. Idag sker mycket återvinning utan barnens närvaro, på väg till och från affären med bil. Stationer med högst 5 minuters gångväg vore önskvärt ur ett barnperspektiv.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2016-02-26

Bilaga 1 Motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson mfl.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



22 Mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Protokollsanteckning

Viktor Ellström (S) lät anteckna följande till protokollet:

” Socialdemokraterna har länge föreslagit samma policy i budgeten. Vill man att folk ska vara miljövänliga då måste det göras lätt. ”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
GGS	NW	JB

Kommunstyrelsen

Nära återvinningsstationer

Remiss av motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson mfl.

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionsförfattarnas yrkanden innebär att fram till år 2019 ska återvinningsstationer byggas så att medborgare har max 5 minuters gångavstånd till närmaste station. Av flera orsaker, främst av ekonomiska skäl, anser natur- och trafiknämnden att det inte finns möjlighet att bifalla yrkandet och rekommenderar istället att en utredning görs gällande införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar mm. Författarna yrkar även att stationerna ska placeras så att de är enkelt att nå till fots och inte förutsätter att man åker bil. Det ligger helt i linje med natur- och trafiknämndens intentioner.

Förslagen i motionen

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) har lämnat in en motion med följande yrkanden:

- Att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd.
- Att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.



Enhetens utredning och bedömning

Bakgrund

En återvinningsstation (ÅVS) är en grupp behållare för insamling av förpackningsavfall och tidningar. Nya stationer ska vara kompletta med alla materialslagen, det vill säga förpackningar i papper, plast, metall, ofärgat glas, färgat glas och tidningar. Idag är producenterna genom Förfärdnings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvariga för stationerna, från att söka bygglov till insamling, drift och skötsel. Kommunen har ingått ett samverkansavtal med FTI år 2015, som reglerar vår samverkan. I det avtalet står bland annat att kommunen ska bistå FTI i arbetet att hitta nya platser för ÅVSer. Vid hämtning av avfallet vid ÅVSerna sker detta med ett fordon per avfallsfraktion. Fordonen är att likna vid sopbilar med samma krav på vägars bärighet, vägbredd etc.

En ÅVS kräver bygglov. Det räknas enligt plan- och bygglagen, PBL, som ett upplag (av behållare). Placeringen av en ÅVS får därför inte strida mot gällande detaljplan. Många stationer har endast tidsbegränsade bygglov som ofta förlängts i omgångar så länge det varit möjligt. I och med förändringar i PBL och genom rättspraxis har det blivit svårare att få igenom tidsbegränsade bygglov för ÅVSer. Åtgärden kan i sig inte betraktas som tillfällig utan är av en permanent karaktär. Ofta är även berörda grannar inte positiva till att ha en återvinningsstation i omedelbar närhet. Det anses förfulande och riskerar att sänka värdet på fastigheter. Byggloven överklagas ofta och platser för ÅVSer har förlagts en bit bort från bebyggelse, vid en strategisk knutpunkt, handelsplats etc.

På de fem platser för återvinning som nu detaljplanerats, finns redan återvinningsstationer. Detaljplanerna har tagits fram för att FTI ska kunna söka permanenta bygglov och sedan ska kommunen tillsammans med FTI rusta upp platserna för ökad trivsel och trygghet. Ansökan om planbesked lämnades in hösten 2012. År 2016 har detaljplanerna antagits av kommunfullmäktige. Kostnaden för avfallsverket är hittills cirka 289 000 kr, endast för planenhetens arbete.

VA- och avfallsenheten bedömning

Enhetens uppdrag är, liksom motionsförfattarna föreslår, att höja återvinningsgraderna och göra det lätt att göra rätt för miljön. Ambitionerna har tydliggjorts i Avfallsplan 2020. Ett delmål i avfallsplanen är att skapa nya platser för återvinningsstationer. I praktiken är det dock inte så enkelt; kommunens detaljplaner är inte skapade med återvinning i fokus. Det är endast i moderna detaljplaner som platser för ÅVSer finns inlagda på plankartan. Situationen kommer på sikt att förbättras i och med det samarbete inom ramen för stadsbyggnadsprojekten. Men i alla befintliga bostadsområden saknas – i princip – möjligheter att få bygglov för återvinningsstationer.



Motionsförfattarna önskar så många ÅVSer att medborgarna endast har 5 minuters gångväg. Det skulle innehålla hundratals fler stationer i kommunen, vilket inte är rimligt av många skäl, bland annat på grund av att:

- Kostnaderna och tiden att ta fram ändrade detaljplaner är orimlig. Det skulle inte heller vara möjligt att lyckas med detta före år 2019.
- Ökade antal transporter av tunga fordon, in i bostadsområden är olämplig.
- Behovet av städning på respektive plats innebär en hög kostnad.
- Statistiken från FTI som visar att det viktigaste är att platsen är strategisk, inte den absoluta närheten. Ex. att ta med avfallet i samband med matinköp.

Enheten föreslår att:

- Antalet återvinningsstationer på strategiska platser, tillgängliga även för cyklister och gångtrafikanter, ska öka i enlighet med avfallsplanens mål.
- Fortsätta verka för att skapa återvinningsplatser i nya bostadsområden, inom ramen för stadsbyggnadsprojekten.
- Utreda möjligheten till fastighetsnära insamling via flerfackskärl, som skulle möjliggöra en sorterings i omedelbar närhet till bostaden.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Författarnas yrkanden skulle innehålla mycket höga kostnader för detaljplaneändringar då det idag oftast saknas möjlighet till bygglov för återvinningsstationer. Den 31 mars 2016 ska utredningen om ett kommunalt insamlingsansvar presenteras för regeringen. Det kan på sikt medföra att det är kommunens ansvar att även söka bygglov, samla in avfallet och sköta om stationerna. Om kommunen inte får full kostnadstäckning för detta ansvar så skulle ett stort antal återvinningsstationer innehålla höga kostnader, vilket inte avfallskollektivet kan bära utan att behöva höja avgifterna kraftigt.

Konsekvenser för barn

Motionens yrkanden skulle innehålla att barn på ett lättare sätt kunde ta en aktiv del i att återvinna hushållens avfall. Idag sker mycket återvinning utan barnens närväro, på väg till och från affären med bil. Stationer med högst 5 minuters gångväg vore önskvärt ur ett barnperspektiv.

Katarina Södergren
Handläggare
VA- och avfallsenheten

Jan Setréus
Gruppchef, avfall
VA- och avfallsenheten



Motion till Nacka kommunfullmäktige

Bygg återvinningsstationer – nära och tillgängliga

För många Nackabor finns idag inget reellt alternativ till att kasta alla sina sopor i den enda soptunnan. Matavfallsinsamling är inte obligatorisk utan insamlingskärl ställs bara upp när en fastighetsägare särskilt beställt det. Att separera andra sopor (tidningar, glasflaskor, plast, metall mm) förutsätter att man har tillgång till en återvinningsstation där man kan lämna dem.

För många Nackabor finns ingen återvinningsstation i den absoluta närheten. I praktiken förutsätter det ofta att man har tillgång till bil för att lämna sopor vid en återvinningsstation just för att avståndet är för långt för att många ska släpa sina sopor dit hemifrån per fot.

Nacka behöver helt enkelt ett ytterligare stort antal nya återvinningsstationer för att råda bot på detta. Nyligen (december 2015 – januari 2016) har fem detaljplaner för återvinningsstationer behandlats i Kommunstyrelsen. Det är i sig alldeles utmärkt men gemensamt för dessa fem är att de placerats så att ingen har särskilt nära till dem och att de ligger invid vägar, uppenbarligen avsiktigt för att man ska kunna köra bil dit.

Återvinning av sopor är viktigt för oss alla som ett sätt att minska miljöbelastningen. Men då ska vi lätt kunna ta med oss soporna till en återvinningsstation som ligger i direkt anslutning till där vi bor. Att behöva åka bil förtar miljövinsten förutom att det innebär att många då alls inte har tillgång till återvinningsstationerna.

Därför yrkar vi

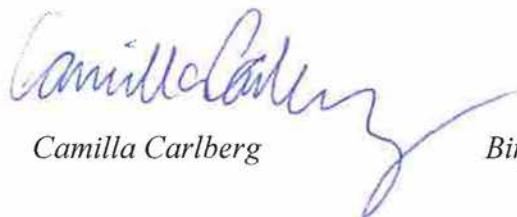
- att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019) ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd
- att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil

Nacka 2016-01-19

Vänsterpartiet Nacka



Rolf Wasteson



Camilla Carlberg

Birgit Hansson