



KALLELSE

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 24 oktober 2016
Tid	Kl. 15.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén
Gruppmöte	Kl. 14.00 Orminge M, L, C, KD
Gruppmöte	Kl. 14.00 Eknäs S, MP, V

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut, anmälan	
	Förslag till kommunfullmäktige	
4.	Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Saltsjöbaden <i>Antagande</i> KFKS 2013/646-214, MSN § 203, KSSU § 164	
5.	Överlätelse av fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB inklusive åtagande för köparen om utveckling av några fastigheter KFKS 2016/639, KSSU § 173	
6.	Tertiabokslut 2 för år 2016 för kommunstyrelsen KFKS 2015/173-040, KSAU § 159	
7.	Tertiabokslut 2 2016 Nacka kommun KFKS 2016/300, KSAU § 160	



Nr	Ärende	Noteringar
8.	<p>Mål och budget 2017-2019 inklusive</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investeringsbeslut och -sammanställning tertial 2 år 2016, - taxor samt motioner om - Kollektivtrafikkörfält på Saltsjöbanan; S Holm (MP) - 100-klubben för nyanlända invandrare, M Raner m fl (S) - Kommunalt bostadsbolag, R Wasteson och C Carlberg (V) - Musikskola för alla, M Qvarsell m fl (S) - Kulturskola med dataspelsutveckling, M Qvarsell (S) - Kontaktperson för nyanlända, L Ollivier (MP) ensamkommande barn - Handlingsplan för ökat cyklande, S Holm (MP) - Kretsloppspark på västra Sicklaön, R Bydler (MP) - Kulturkurser för nyanlända, C Carlberg m fl (V) - Stöd till föreningar med verksamhet för nyanlända, M Hellströmer m fl (S) - Utvecklingsplan för ridsporten, M Hellströmer m fl (S) - Rättighet för äldre att flytta till vård- och omsorgsboende, M Swärd och M Raner(S) - Klotterskydd vid Henriksdalsberget, E Myrin och D Bergqvist (SD) <p>KFKS 2016/118-041, KSAU § 161,162</p>	
9.	<p>Omreglering av tomträttsavgåld för fastigheten Björknäs 41:1</p> <p>KFKS 2016/726, KSSU § 171</p>	
10.	<p>Omreglering av tomträttsavgåld för fastigheten Sicklaön 13:83- industri, oljehamn vid Bergs gård</p> <p>KFKS 2016/370, KSSU § 172</p>	
11.	<p>Kommunfullmäktiges reglemente för medelsförvaltning och kommunstyrelsens bestämmelser om medelsförvaltning</p> <p>KFKS 2016/289, KSAU § 163</p>	



Nr	Ärende	Noteringar
12.	Program för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken KFKS 2016/429, § 164	
	Egna beslutsärenden	
13.	Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2012/640-214, § 162	
14.	Detaljplaneprogram för centrala Nacka, justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur, på västra Sicklaön <i>Information</i> KFKS 2002/269-212, MSN § 204, KSSU § 163	
15.	Projektavslut för ny påfartsramp vid Björknäs stadsbyggnadsprojekt 9411 <i>Projektavslut</i> KFKS 2014/295-052, KSSU § 165	
16.	Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde 1 KFKS 2016/167-268, KSSU § 166	
17.	Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde 2 KFKS 2016/167-268, KSSU § 166	
18.	Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde 3 KFKS 2016/167-268, KSSU § 166	
19.	Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter KFKS 2009/625-251, KSSU § 168	
20.	Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta KFKS 2009/211-251, KSSU § 169	
21.	Månadsbokslut september 2016 för Nacka kommun KFKS 2016/300 Direkt till KS, handlingar senare	



Nr	Ärende	Noteringar
22.	Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län <i>Yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län</i> KFKS 2016/801, KSSU § 167 Omedelbar justering	
23.	Yttrande över förslag om kulturreservat Baggensstäket KFKS 2016/779, KSAU § 165	
24.	Förslag till översiktsplan för Tyresö kommun <i>Yttrande under granskningsperiod till Tyresö kommun</i> KFKS 2015/128-219, KSAU § 166	
25.	Rapport om länetts folkhälsoenkät – fokus äldre i Nacka KFKS 2016/382, KSAU § 176	
26.	Inleda upphandling av bevakningstjänster KFKS 2016/872 Direkt till KS, Omedelbar justering	
27.	Övriga frågor	

§ 164

Dnr KFKS 2013/646-214

Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärende

Förslaget till detaljplan omfattar cirka 350 fastigheter i Igelboda. Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. En utökad byggrätt om 15 kvadratmeter tillkommer i hela området och blir möjlig att utnyttja om inte fastighetens byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Det blir möjligt att inreda fler lägenheter per fastighet. 83 byggnader skyddas genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall skyddas. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser i området upphävs, vilket framförallt innebär att ändringar av fastighetsgränser är möjliga.

Handlingar i ärendet

Planenehetens tjänsteskrivelse den 22 september 2016

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun, 2016-01-19 – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 september 2016 § 203

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige ska anta planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till planenhetens förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles
yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan omfattar cirka 350 fastigheter i Igelboda. Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. En utökad byggrätt om 15 kvadratmeter tillkommer i hela området och blir möjlig att utnyttja om inte fastighetens byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Det blir möjligt att inreda fler lägenheter per fastighet. 83 byggnader skyddas genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall skyddas. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser i området upphävs, vilket framförallt innebär att ändringar av fastighetsgränser är möjliga.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat, i öster till Skogsövägen och i söder till Saltsjöbanan, Torsvägen och flerfamiljshusen norr om Torsvägen. Planen omfattar drygt 50 hektar landareal och cirka 350 privatägda fastigheter. Grönytor och vägar ägs av kommunen. Inom planområdet gäller idag 15 stadsplaner och 3 detaljplaner, daterade från 1900-talets början fram till idag.

Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.



Planförslaget innebär att bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås bli planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den utökade byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte nuvarande byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Tillåtet antal lägenheter per villafastighet regleras inte i den nya detaljplanen, inte heller inredning av vind eller tillåtet antal våningar. Att detta inte längre regleras innebär att fler lägenheter kan inredas i befintlig villa/huvudbyggnad och omvandlas till små flerbostadshus. Fastigheterna föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, vilket för de flesta fastigheterna är 1,5 meter närmare tomtgräns än idag. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Samtliga fastighetsplaner inom området upphävs (fastighetsplaner gäller numera som fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen). Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Dessa planer fyller inte någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. Fastigheternas minsta storlek regleras istället. En lista över de fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser som upphävs finns i planbeskrivningen.

Samråd om detaljplanen hölls i augusti och september 2015. För detta har en samrådsredogörelse upprättats. Granskning av detaljplanen pågick 17 mars till 3 maj 2016. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i formuleringarna av två planbestämmelser. Under hela granskningsperioden inkom bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen och 12 fastighetsägare med synpunkter. Länsstyrelsen bedömde, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Detta med hänsyn till att det ännu inte är tydligt redovisat hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Länsstyrelsens har också haft synpunkter på hur strandskyddet som upphävs bör hanteras i planhandlingarna. Trafikförvaltningens yttrande innehöll samma frågor beträffande buller.

Synpunkterna under granskningen har föranlett följande mindre justeringar av planförslaget:

- Plankartan har justerats med bestämmelser för maximal stomljuds- och vibrationsnivå vid grundläggning och utformning av nybyggnation. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.
- En kompletterande text har tillfogats planbeskrivningen för hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Ett buller-PM har bifogats handlingarna.
- På några platser på kommunala fastigheter har markanvändningen eller plangränsen justerats efter felaktigt angiven markanvändning i granskningsförslaget så att de överensstämmer med hur ytorna används idag:
 - På tre platser, sammanlagt cirka 320 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats natur till allmän plats gata.
 - På två platser, sammanlagt cirka 620 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats park till allmän plats gata.



- På en plats, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från kvartersmark för bostäder till allmän plats gata.
- På tre platser, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har plangränsen minskat i omfattning för att utesluta tre små kommunala fastigheter ur planområdet. Platserna var tidigare felaktigt angivna som kvartersmark för bostäder.
- En skyddsbestämmelse och en varsamhetsbestämmelse har efter respektive fastighetsägares synpunkter och vidare bedömning tagits bort.
- Text har justerats i planhandlingarna. Det gäller mindre förtydliganden avseende främst strandskydd, bestämmelser om utnyttjandegrad samt användningen av orden tomt och fastighet. En mening har också tillfogats planbeskrivningen om att sophämtning kan ske från allmän plats i de fall vändplan för sophämtningsfordon saknas.

Planförslaget är ett resultat av ett politikerinitiativ att åtgärda omoderna detaljplaner. Igelboda anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innehåller inga genomförandeåtgärder i form av ändringar av allmänna anläggningar.

Fattade beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 11 december 2013, § 345, startpromemoria för projektet. Startpromemorian antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 januari 2014, § 8. Planchefen beslutade på delegation att skicka planförslaget på samråd den 5 juni 2015. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut detaljplanen för granskning den 17 februari 2016, § 39, med ändringen att en äng i området ska ingå i planen och planläggas som park. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen inför antagande den 21 september 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Planarbetet medför inte några större genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller andra allmänna anläggningar. Planförslaget medger på en plats för en fastighetsägare att förvärva cirka 80 kvadratmeter mark från kommunen, i linje med hur fastigheten är utformad och har använts sedan många år tillbaka. På en mindre del av Vallhallavägen bevaras möjligheten från en äldre stadsplan att bredda vägen för bättre siktförhållanden. Ett genomförande för att bredda vägen kräver att fastighet Igelboda 40:22 upplåter mark mot ersättning.

Konsekvenser för barn

Markanvändning inom detaljplanen kvarstår så som den är planerad redan idag, förutom att den äng som idag är planlagd för förskola/barnstuga föreslås markanvändning park. Parken används av barn i området för lek vilket innehåller att förändringen är positiv. Samtidigt försvinner möjligheten till att bygga en förskola på platsen. En förskola hade varit en naturlig samlingspunkt för barn och därmed kan förändringen anses ha både positiva och negativa konsekvenser. Något större byggrätter, fler lägenheter per fastighet och skydd av kulturmiljö och träd bedöms inte påverka barn och ungdomar negativt. Att fastigheten



Igelboda 33:2 föreslås få förvärva cirka 80 kvadratmeter parkmark från kommunen innebär en teoretisk skillnad i storleken på lekytor för områdets barn. Eftersom ytan sedan länge är ianspråktagen av fastigheten kommer inte någon skillnad märkas vid platsen.

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun, 2016-01-19 – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

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/igelboda/>

Tidplan

Plansamråd 3:e kvartalet 2015

Granskning 1:a/2:a kvartalet 2016

Kommunfullmäktiges antagande 4:e kvartalet 2016

Laga kraft 4:e kvartalet 2016*

* Tiden för eventuellt överklagande inte inräknad.

Planenheter

Angela Jonasson

Biträdande planchef

Thomas Magnusson

Planarkitekt

Översikt Igelboda, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, tillstyrkan	2013-12-11	MSN	§ 345
✓ Start-PM antagande	2014-01-21	KSSU	§ 8
✓ Detaljplan, samråd	2015-06-05	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, granskning	2016-02-17	MSN	§ 39
✓ Detaljplan, tillstyrkan	2016-09-21	MSN	
✓ Detaljplan, antagande		KF	



§ 203

KFKS2013/646-214

Normalt planförfarande

Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanen omfattar cirka 350 fastigheter i Igelboda. Detaljplanen syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

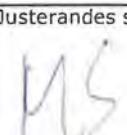
Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. En utökad byggrätt om 15 kvadratmeter tillkommer i hela området och blir möjlig att utnyttja om inte fastighetens byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Det blir möjligt att inreda fler lägenheter per fastighet. 83 byggnader skyddas genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall skyddas. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser i området upphävs, vilket framförallt innebär att ändringar av fastighetsgränser är möjliga.

Granskning av detaljplanen pågick 17 mars till 3 maj 2016. Bland annat inkom länsstyrelsen, Trafikförvaltningen och 12 fastighetsägare med synpunkter. De synpunkter som inkom har föranlett några mindre justeringar gällande skydd mot buller för några fastigheter närmast Saltsjöbanan, användning av kommunal mark på några platser, förtigliganden avseende strandskydd och formuleringen av några planbestämmelser.

Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ att åtgärda omoderna detaljplaner och innebär inga genomförandeåtgärder i form av ändringar av allmänna anläggningar. På sikt kommer kommunen att få intäkter för delar av arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Planarbetet medför inte några större genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller andra allmänna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

anläggningar. Planförslaget medger på en plats för en fastighetsägare att förvärva cirka 80 kvadratmeter mark från kommunen, i linje med hur fastigheten är utformad och har använts sedan många år tillbaka. På en mindre del av Valhallavägen bevaras möjligheten från en äldre stadsplan att bredda vägen för bättre siktförhållanden. Ett genomförande för att bredda vägen kräver att fastighet Igelboda 40:22 upplåter mark mot ersättning.

Konsekvenser för barn

Markanvändning inom detaljplanen kvarstår så som den är planerad redan idag, förutom att den äng som idag är planlagd för förskola/barnstuga föreslås markanvändning park. Parken används av barn i området för lek vilket innebär att förändringen är positiv. Samtidigt försätter möjligheten till att bygga en förskola på platsen. En förskola hade varit en naturlig samlingspunkt för barn och därför kan förändringen anses ha både positiva och negativa konsekvenser. Något större byggrätter, fler lägenheter per fastighet och skydd av kulturmiljö och träd bedöms inte påverka barn och ungdomar negativt. Att fastigheten Igelboda 33:2 föreslås få förvärva cirka 80 kvadratmeter parkmark från kommunen innebär en teoretisk skillnad i storleken på lekytor för områdets barn. Eftersom ytan sedan länge är ianspråktagen av fastigheten kommer inte någon skillnad märkas vid platsen.

Handlingar i ärendet

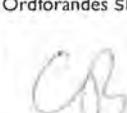
1. Tjänsteskrivelse daterad 2016-09-02
2. Utlåtande
3. Plankarta
4. Planbeskrivning
5. Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun, 2016-01-19 – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Johan Kroghs (C) bifallsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

UTLÄTANDE

2016-09-02

Dnr KFKS 2013/646-214
 Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden

Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat, i öster till Skogsövägen och i söder till Saltsjöbanan, Torsvägen och flerfamiljshusen norr om Torsvägen. Planen omfattar drygt 50 hektar landareal och cirka 350 privatägda fastigheter. Grönytor och vägar ägs av kommunen. Inom planområdet gäller idag 15 stadsplaner och 3 detaljplaner, daterade från 1900-talets början fram till idag.

Bakgrunden till detaljplanearbetet är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om ”särskilda skäl” föreläg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som har gjort många byggnader i området planstridiga. Detaljplanen syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom befintlig huvudbyggnad samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd. Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ att åtgärda ommoderna detaljplaner. Området anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga ändringar av allmänna anläggningar.

Detaljplanen innebär att bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där nuvarande byggrätt inte redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Tillåtet antal lägenheter per villafastighet regleras inte i den nya detaljplanen, inte heller inredning av vind eller tillåtet antal våningar. Att detta inte längre regleras innebär att fler lägenheter kan inredas i befintlig villa/huvudbyggnad och omvandlas till små flerbostadshus. Fastigheterna föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, vilket för de flesta fastigheterna är 1,5 meter närmare tomtgräns än idag. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Samtliga fastighetsplaner (fastighetsindelningsbestämmelser) inom området upphävs. Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Fastighetsplanerna fyller inte längre någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. En lista över de fastighetsplaner som upphävs finns i planbeskrivningen.

Samråd om detaljplanen hölls i augusti och september 2015. För detta har en samrådsredogörelse upprättats. Granskning av detaljplanen pågick 17 mars till 3 maj 2016. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i formuleringarna av två planbestämmelser. Under hela granskningsperioden inkom bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen och 12 fastighetsägare med synpunkter. Länsstyrelsen bedömde att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Detta med hänsyn till att det ännu inte är tydligt redovisat hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Länsstyrelsen har också haft synpunkter på hur strandskyddet som upphävs bör hanteras i planhandlingarna. Trafikförvaltningens yttrande innehöll samma frågor beträffande buller.

Synpunkter i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Plankartan har justerats med bestämmelser för maximal stomljuds- och vibrationsnivå vid grundläggning och utformning av nybyggnation. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.
- En mer omfattande beskrivning har tillfogats planbeskrivningen för hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Ett buller-PM har bifogats handlingarna.
- På några platser på kommunala fastigheter har markanvändningen eller plangränsen justerats efter felaktigt angiven markanvändning i granskningsförslaget så att de överensstämmer med hur ytorna används idag:
 - På tre platser, sammanlagt cirka 320 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats natur till allmän plats gata.
 - På två platser, sammanlagt cirka 620 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats park till allmän plats gata.
 - På en plats, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från kvartersmark bostäder till allmän plats gata.
 - På tre platser, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har plangränsen minskat i omfattning för att utesluta tre små kommunala fastigheter ur planområdet. Platserna var tidigare felaktigt angivna som kvartersmark bostäder.
- En skyddsbestämmelse och en varsamhetsbestämmelse har efter respektive fastighetsägares synpunkter och vidare bedömning tagits bort.
- Text har justerats i planhandlingarna. Det gäller mindre förtydliganden avseende främst strandskydd, bestämmelser om utnyttjandegrad samt användningen av orden tomt och fastighet. En mening har också tillfogats planbeskrivningen om att sophämtning kan ske från allmän plats i de fall vändplan för sophämtningsfordon saknas.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016, § 39. Granskningstiden pågick sedan mellan 17 mars och 3 maj 2016, totalt drygt 6 veckor. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i planbestämmelserna e_2 och e_5 ,

utnyttjandegradsbestämmelser som var otydligt formulerade och hade getts fel text. Felen rättades till, alla fastighetsägare och remissinstanser underrättades och granskningsperioden förlängdes till 3 maj. Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 29 januari 2016. Tre samrådsyttranden angavs felaktigt i redogörelsen att de inkom efter samrådstidens slut. I detta utlåtande styrks att synpunkterna inkom i rätt tid.

Inkomna synpunkter

Totalt inkom 23 yttranden varav 12 från fastighetsägare.

Följande remissinstanser avstår från att lämna synpunkter på planförslaget:
 Boverket, Naturvårdsverket.

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:
 Fortum Värme, Nacka Energi, Stockholms läns museum, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Saltsjöbadens hembygdsförening.

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:
 Länsstyrelsen, trafikförvaltningen, natur- och trafiknämnden i Nacka kommun, Nacka Miljövårdsråd.

Synpunkter har inkommit från ägarna till 12 av planområdets cirka 350 fastigheter. Dessa är Igelboda 2:1 (m.fl.), 7:22, 8:16, 10:4, 10:11, 12:19, 14:11, 20:4, 35:7, 37:18, 39:3 och 39:8.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen** bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Detta med hänsyn till att det ännu inte är tydligt redovisat hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan.

Buller - Länsstyrelsen instämmer i trafikförvaltningens yttrande att planhandlingarna behöver kompletteras med påverkan på planområdet i form av buller från Saltsjöbanan innan dess att planen antas och instämmer i att det bör framgå vilken bullerutredning som använts som underlag för planförslaget. Länsstyrelsen anser även att utredningen bör bifogas handlingarna. I bullerutredningen behöver både ekvivalenta och maximalnivåer beskrivas. Även risken för hjulskrik behöver utredas och beskrivas. Länsstyrelsen påpekar att trafikförvaltningen har angett att det förekommer verksamhet på Saltsjöbanan som kan generera störande buller, så som spårunderhåll nattetid. Länsstyrelsen instämmer i att detta behöver beskrivas.

Gällande påverkan från stomljud och/eller vibrationer instämmer länsstyrelsen även med trafikförvaltningen om att detta bör regleras på plankartan med de planbestämmelser som förvaltningen föreslår i sitt yttrande att byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå ej överskriber 30 dB(A) vid tågpassage i sovrum och att vibrationsnivå i bostadsrum ej överskriber 0,4 mm/s

vid tågpassage. Länsstyrelsen anser i övrigt att avstegsfall A, som tillämpas i planförslaget är acceptabelt.

Strandskydd - Länsstyrelsen anser att upphävandet av strandskydd bör markeras på plankartan och att det särskilda skälet anges i den administrativa bestämmelsen på plankartan. Motivering till upphävandet bör stå i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar.

Buller - Planbeskrivningen har utvecklats avseende buller. I kapitlet ”Förutsättningar” har buller getts en egen rubrik och en beskrivning av hur Saltsjöbanan påverkar planområdet. I kapitlet ”Planförslaget” har texten under rubriken ”Buller” utvecklats. Ett Buller-PM har bifogats planhandlingarna som redogör för ekvivalenta och maximala ljudnivåer och risken för hjulskrik. Planbestämmelser har införts avseende stomljud och vibrationsnivå i enlighet länsstyrelsens yttrande. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.

Strandskydd – Det är endast delar av två bostadslägenheter och en liten del gatumark som berörs av ett återinträtt strandskydd. Allt strandskydd som återinträder inom planområdet föreslås upphävas. Den administrativa bestämmelsen har förtydligats så att formuleringen lyder ”*Strandskydd upphävs inom hela planområdet. Se planbeskrivningen sida 25.*”. Bedömningen är att prioritera läsbarheten för de bestämmelser som har framtida verkan, varför inte plankartan tillfogas skräffering eller administrativ gräns. Planbeskrivningen har tillfogats ett utsnitt från plankartan som visar det återinträdande strandskyddets omfattning. I planbeskrivningen framgår också sedan tidigare det särskilda skälet och motivering.

2. **Trafikförvaltningen** anser att det behövs förtydliganden avseende buller, stomljud och vibrationer i både planbeskrivning och plankarta innan dess att planen antas. Inom ramen för Program Slussen och projektet Saltsjöbanans upprustning genomför trafikförvaltningen omfattande bullerskyddsåtgärder avseende befintliga bostäder utmed Saltsjöbanan. Målsättningen är att innehålla de riktvärden som anges som mål i det regionala trafikförsörningsprogrammet vilka överensstämmer med riktvärden i Infrastrukturpropositionen.

Trafikförvaltningen anser att informationen i planbeskrivningen om påverkan på planområdet i form av buller från Saltsjöbanan bör kompletteras. Det bör tydligt framgå vilken bullerutredning som beskrivningen baseras på och denna ska redovisa ekvivalenta och maximalnivåer. Risken för hjulskrik behöver utredas och beskrivas. Förvaltningen menar vidare att planbeskrivningen på ett tydligare sätt måste beskriva den verksamhet som bedrivs på Saltsjöbanan. Till exempel spårunderhåll sker nattetid vilket i sig genererar störande buller. Detta bör också beskrivas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör tydligt redogöra för vilken lagstiftning som utgör grunden till planbestämmelserna. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid nybyggnation av bostäder. Den föreslagna planbestämmelsen överensstämmer inte med denna förordning.

Vid byggnation inom 30 meter från spår finns risk för stomljud och/eller vibrationer. Eftersom stomljud och vibrationer inte regleras på annat sätt är det särskilt viktigt att plankartan kompletteras med följande planbestämmelser som

reglerar detta: "Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsniå i sovrum ej överskider 30 dB(A) vid tågpassage" och "Byggnader ska grundläggas och utformas så komfortvägd vibrationsniå i bostadsrum ej överskider 0,4 mm/s vid tågpassage."

Planenhetens kommentar. Vad gäller vilken lagstiftning som utgör grunden till planbestämmelserna så tillämpas inte förordning om trafikbuller (2015:216) eftersom planarbetet är påbörjat innan förordningen trädde i kraft. I övrigt har planbeskrivning och plankarta justerats i enlighet med trafikförvaltningens förslag, se planenhetens kommentar till länsstyrelsens synpunkter angående buller.

3. **Natur- och trafiknämnden** noterar att en större yta som tidigare uteslutits ur planen nu tillkommit som parkmark. Det får inga konsekvenser för Natur- och trafiknämnden då området redan idag sköts som parkmark.

Det påpekas att vid slutet av Idegransvägen (mellan vändplan och Freyvägen) har planförslaget justerats från gatumark till naturmark, i linje med hur platserna används. Plankartan följer dock inte avgränsningen av befintlig vändplan, vilket innebär att delar av vändplanen skulle rivas och ersättas av naturmark. Detta verkar inte ändamålsenligt eller ekonomiskt försvarbart. Att ersätta vändplanen med naturmark, skulle innebära stor risk för att bilar ändå skulle behöva vända och då delvis köra upp i naturmarken. Naturmarken i planförslaget föreslås bli utökad med ca 600 kvm. Ökade driftkostnader för detta är marginella.

Natur- och trafiknämnden konstaterar att det efter en detaljplan är gjord kan vara mycket svårt att anvisa en plats för sophämtning. Om kommunen ska anvisa annan plats för lämnande av hushållsavfall måste kommunen ha rådighet över platsen innan kommunen kan anvisa den. Fastighetsägare som motsäger sig en sådan lösning kan driva det här som en separat process. Att förankra i samband med en ändring av detaljplan är mer logiskt. Istället fastställs nu via detaljplanen en idag ur arbetsmiljösynpunkt oacceptabel lösning vilket innebär att sophämtning kan utebliva.

Planenhetens kommentar. Markanvändningen vid vändplanen Idegransvägen har justerats så att gränsen mellan naturmark och gatumark följer befintlig vändplan. Cirka 80 kvadratmeter naturmark ändras till gatumark i linje med hur platsen används. Vad gäller sophämtning har planbeskrivningen tillfogats en mening att om vändmöjligheter saknas för sophämtningsfordon kan sophämtning ske på allmän plats, där kommunen har rådighet.

Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka Miljövårdsråd** konstaterar att granskningförslaget har förbättrats på flera punkter efter samrådet. Positiva förbättringar av planen har skett genom att planförfattarna lyssnat till remissinstanserna och fastighetsägarna speciellt vad gäller tydligheten kring tillkommande byggrätt och att "ängen" nu ingår i planen som parkmark. Att bullerfrågorna nu har behandlats är också positivt.

Planens syften - Nacka miljövårdsråd ser i huvudsak positivt på de utgångspunkter kommunen har och de lösningar som planen föreslår. Syftena är dock snäva.

Administrativ effektivitet är överordnat annan hänsyn. Den inventering som gjorts av bebyggelsen utgör bra stöd för fastighetsägarna och kommunens tjänstemän vid den framtida utvecklingen av området. Att planen möjliggör tillskott av smälägenheter är speciellt positivt.

Trafiksäkerhet - Kommunen har valt att inte ta med trafiksäkerhetsfrågan i planarbetet och anser att trafikbelastningen är låg och kommer att bara marginellt öka genom den ökade byggrätt som flertalet fastigheter får. Nacka Miljövårdsråd har uppmärksammat den trafikfarliga flervägskorsning som finns centralt i området och efterlyst ett helhetsperspektiv där barnperspektivet ingår. Planförslaget ser snävt på trafiksäkerheten. Kopplingen till framtida verksamhet i Skutviken är exempelvis tydlig men behandlas inte. Endast begränsad verksamhet i Skutviken är förenlig med god trafiksäkerhet i Igelboda. Naturreservatet sätter också gränser för omfattningen.

Tydlighet - Planförslaget klargör nu bättre vad ägare till 350 fastigheter kan göra på sina tomter. Ibland får en fastighetsägare både bygga till på sina hus enligt planen och därutöver utföra ”Attefallsåtgärder”. Planförslaget utgår från byggrätterna i ett stort antal detaljplaner och dessa byggrätter utökas också delvis. Nacka Miljövårdsråd har påpekat att planförslaget skapar förväntningar som i många fall inte kan uppfyllas eftersom den kuperade terrängen inte medger biluppställning etc. Kommunens svåra uppgift att förklara vad som verkligen är möjligt har förbättrats. Lämplighetsbedömningar kommer dock att få göras både för åtgärder som kräver bygglov och sådana som inte kräver detta. Planhandlingarna har nu förtysligats vilket är positivt för alla parter.

En centralt belägen park - En äldre plan som angett barnstugeverksamhet har efter samrådet ändrats till parkmark. Här finns en mötesplats vilket är viktigt i Igelboda.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar Nacka Miljövårdsråds synpunkter. Vad gäller trafiksäkerhet tydliggör detaljplanen vad som är allmän plats gata. Inom allmän plats gata är trafiksäkerhetsmässiga åtgärder möjliga även om detaljplanen i sig inte innebär några genomförandeåtgärder/ändringar. Åtgärder inom allmän plats är inte del av planens syfte. Kommunens trafikenhet har delgetts synpunkten.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägare till fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Nacka kommun**, lämnar genom Fastighetsutvecklingsenheten ett yttrande över planförslaget. Fastighetsägaren önskar att markanvändningen justeras på flera mindre platser, endast kommunal mark, bland annat utifrån hur ytorna redan används idag:
 - Fastighet Igelboda 2:13 – Bör inte vara planläggas som kvartersmark.
 - Fastigheterna Igelboda 2:14, Igelboda 32:4 och del av Igelboda 32:7 – Har föreslagits bli kvartersmark, vilket kan medföra att dess grannfastigheter kan förvärva marken. Detta har inte påtalats i planhandlingarna.
 - Delar av fastighet Igelboda 2:1 – Över infarter till angränsande fastigheter Igelboda 16:8, 36:1, 36:10 och 37:10 föreslås markanvändning bli park eller natur. Det är inte lämpligt att fastighetsägarna angör sina fastigheter från park

eller naturmark utifrån vad som får anläggas på sådan yta och hur den sköts.

Dessa platser på fastighet Igelboda 2:1 bör planläggas som allmän plats gata. Det påpekas också att begreppet tomt inte bör användas om det är storlek på en fastighet och fastighetsindelningen som önskas regleras (ordet tomt används både på plankartan och i planbeskrivningen). När det gäller möjlighet till vägbreddning ger denna bestämmelse enbart möjlighet för kommunen att få en särskild rätt, det vill säga servitut, på området och berörd fastighetsägare behöver inte avstå mark.

Planenhetens kommentar: Gränserna har justerats vid de platser som pekats ut. Samtliga justeringar överensstämmer med hur platserna redan används. Markanvändningen var felaktigt angiven i granskningshandlingarna. Justeringarna sker på kommunal mark.

- På fastighet Igelboda 2:13 justeras cirka 90 kvadratmeter från kvartersmark bostäder till allmän plats gata.
- Vid fastigheterna Igelboda 2:14, Igelboda 32:4 och del av Igelboda 32:7 justeras plangränsen så att planförslaget inte längre omfattar dessa ytor. Planområdets omfattning minskar därför med sammanlagt cirka 90 kvadratmeter.
- Ivid fastighet Igelboda 16:8 justeras cirka 170 kvadratmeter från allmän plats natur till allmän plats gata.
- Ivid fastighet Igelboda 36:10 justeras cirka 20 kvadratmeter från allmän plats parkmark till allmän plats gatumark.
- Ivid fastighet Igelboda 37:11 justeras cirka 70 kvadratmeter från allmän plats naturmark till allmän plats gatumark.
- Ivid fastigheter Igelboda 36:1 och 35:2 justeras cirka 600 kvadratmeter från allmän plats parkmark till allmän plats gatumark.

Planhandlingarna har justerats angående begreppen tomt/fastighet. Fastighetsstorlek är vad som har åsyftats. Justeringarna har skett i bland annat formuleringen till bestämmelsen e_2 , den generella storleksbestämmelsen och i stycket ”Minsta tomtstorlek”. Planbeskrivningen har förtydligats avseende möjligheten till vägbreddning vid Igelboda 40:22.

2. **Ägarna till fastigheten Igelboda 7:22** önskar ha möjlighet att i framtiden bygga en ramp för att huset ska vara tillgängligt. Vid fasadrenovering vill ägarna kunna köpa material till normalkostnadspris och önskar att detaljplanen möjliggör uppförande av ytterligare kök och nya fönster.

Planenhetens kommentar: Fastighetsägarna bör kontakta bygglovensheten i frågan om ramp. Rampers höjd och utformning har betydelse om de är bygglovspliktiga eller inte. Rampens konstruktion har också betydelse för om det ses som påverkande på byggnadsskyddet. Bestämmelsen q styr inte fasadputsens sammansättning, det viktiga är dess karaktär och uttryck. Eventuella ombyggnationer utifrån vad den nya detaljplanen medger prövas i varje enskilt fall efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och när fastighetsägare söker bygglov. Planförslaget medger flera lägenheter/kök inom fastigheten.

3. **Ägare till fastigheten Igelboda 8:16** påpekar att plankartan visar ett växthus som står placerat på fastighet Igelboda 8:16. I verkligheten står växthuset grannfastigheten och tillhör fastighet Igelboda 8:14.

Planenhetens kommentar: Plankartan visar en stödmur/uppbyggnad på fastighet Igelboda 8:16. Växthuset framgår inte av kartunderlaget på fastighet Igelboda 8:14 eftersom kommunens kartunderlag inte är uppdaterat vid platsen. I planbeskrivningen anges att plankartan kan innehålla smärre felaktigheter. Frågan bedöms sakna betydelse för detaljplanens genomförande och därför justeras inte plankartan.

4. **Ägare till fastigheten Igelboda 10:4** anser att detaljplanen behöver granskas enligt likabehandlingsprincipen i kommunallagen. Det anses inte acceptabelt att inskränka villaägares möjligheter att få bygga till. Genom åren har kommunen beviljat bygglov i stor utsträckning. Fastighetsägaren menar att det syns tydligt att vissa tomter är bebyggda med upp till 25 % av tomtytan, i områden där godkänd storlek skulle varit 10 % av tomtytan. Detaljplanen anses hindra de som inte byggt ut i tid från samma tillstånd och detaljplanen innebär en särbehandling utan saklig grund. Den tillkommande byggrätten bör vara de nämnda 20 % - 25 %, som under åren godtagits. Fastighetsägaren tillägger att villaägare som tidigare fått dispenser har gynnats ekonomiskt, och planförslaget motsvarar inte detta.

Planenhetens kommentar: Den nya detaljplanen syftar inte till att ersätta/kompensera den flexibilitet som tidigare bygglovslagstiftning medgav. En ytterligare byggrätt om 15 kvadratmeter för samtliga fastigheter bedöms tillräckligt för att åstadkomma del av planens syfte; att inte utgöra hinder för fastighetsägarna och att möjliggöra för mindre ändringar. Den nya detaljplanen är inte främst tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området. Se också svar om byggrätt till fastighetsägare Igelboda 12:19, 14:11 och 39:3.

5. **Ägare till fastigheten Igelboda 10:11** motsätter sig skyddsbestämmelsen *q* för matkällaren/muren/grunden på fastigheten då byggnaden är i så dåligt skick att omfattande arbeten behöver göras. Bild bifogas.

Planenhetens kommentar: Skyddsbestämmelsen *q* har efter granskningen tagits bort för matkällaren/muren/grunden på fastighet Igelboda 10:11.

6. **Ägare till fastigheten Igelboda 12:13** lämnade ett yttrande i rätt tid under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen felaktigt att det inkommit efter samrådstidens slut. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande. Fastighetsägaren ansåg att en säkerhetsmarginal/ny skogsvårdspolicy bör upprättas för ytor mellan väg och naturreservat för att harmonisera skogsskötseln så att skötsel inom naturreservatet sker på olika sätt beroende av närlheten till bebyggelse. Detta för att bland annat säkerställa sikt, säkerhet, trivsel och ljusinsläpp.

Planenhetens kommentar: Planenheten vidhåller bemötandet från samrådsredogörelsen daterad 2016-01-29. Bedömning är att synpunkten inte är en planfråga utan en skötselfråga och synpunkten har delgetts kommunens park- och naturenhet.

7. **Ägarna till fastigheten Igelboda 12:19** anser att området som idag regleras av stadsplan 115 (bestämmelse *e₃*) borde ha samma byggrätt som området för stadsplan 163 (*e₆*). Detta dels för att de två områden anses hänga ihop och dels för att möta de krav som ställs på byggnader idag. Vidare anses att det bör finnas möjlighet till

komplementbyggnad på 40 kvadratmeter inom ϵ_3 -området, vilket andra fastigheter inom planområdet ges möjlighet till. Fastighetsägaren önskar också ha möjligheten till att fälla större träd för att grenar inte ska falla ner, få in ljus, sköta träden mot grannfastigheter och för att släppa upp nya träd. Den föreslagna bestämmelsen anses leda till svårigheter med detta.

Planenhetens kommentar: Byggrätterna i de äldre planerna överförs till detta planförslag för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömnings som tidigare legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Samtliga fastigheter medges utöver det en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea. Avsikten är inte att göra avsteg från detta förhållningssätt genom att ge större byggrätt till en viss del av planområdet. Se också svar om byggrätt till fastighetsägare Igelboda 10:4, 14:11 och 39:3.

Bestämmelsen om marklov innehåller lovprövning, inte förbud mot att ta ner träd. Vid lovprövning görs en bedömning av de skäl för trädfällning som beskrivits, trädets värde och eventuella skaderisker. Därefter görs en avvägning mellan enskilt och allmänt intresse. I det enskilda intresset finns flera aspekter, bland annat ljusinsläpp och att träd växer för tätt. Fastighetsägare kan också sköta om sina träd och göra nödvändiga beskärningar utan lov. På Nacka kommunens hemsida www.nacka.se går att läsa mer om träd på privat mark.

8. **Ägare till fastigheten Igelboda 14:11** anser att planen bör medge 15 kvadratmeter byggrätt för alla fastigheter, som kan utnyttjas oberoende av hur de är bebyggda idag. Tomterna anses stora varför det inte skulle påverka karaktären i området.

Fastighetsägaren menar vidare att det generella kravet på ansökan om lov för fällning av tall och ädellövträd är långtgående inskränkning i fastighetsägarens frihetsgrader och inte kan vara förenligt med effektiv kommunalförvaltning. Det anses vara upp till respektive fastighetsägare att avgöra. Det bör i så fall också ställas krav på att områdets karaktär inte får förändras genom igenväxning. Det finns ett mycket litet antal skyddsvärda och unika träd som möjligt kan vara föremål för tillstånd vid eventuell fällning. Fastighetsägaren undrar hur många stora träd som kan tillåtas i ett område utan att det påverkar gatubilden.

Planenhetens kommentar: Planbestämmelser ska hålla över tid och vara generella. Byggrätten relateras därför till fastigheternas storlek eller till en viss utbredning på marken, och inte till hur varje enskild fastighet i nuläget faktiskt är bebyggd. Den tillkommande byggrätten kan därför utnyttjas olika, ibland inte alls. Byggrätterna i de äldre planerna överförs till detta planförslag för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömnings som tidigare legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Den nya detaljplanen är inte främst tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området. Se också svar till fastighetsägare Igelboda 10:4, 12:19 och 39:3.

Att skydda träd är ett av detaljplanens syften, och ett politiskt beslut. Igelboda utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogslevande arter. Även ädellövträd är viktiga för många arters fortlevnad varför bestämmelsen kvarstår. Detaljplanen reglerar större träd som har ett värde för landskapsbilden, den kulturhistoriska miljön och den biologiska mångfalden.

Fastighetsägare kan göra nödvändiga beskärningar utan lov. Det finns inte behov av att reglera mindre växtlighet och sly. På allmän plats ansvarar kommunen för underhåll.

9. **Ägare till fastigheten Igelboda 20:4** lämnade ett yttrande under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen att det inkommit efter samrådstidens slut, men kommunen bekräftar härmed att det har kommit in i rätt tid. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande.

I yttrandet under samrådet informerade fastighetsägarna om att det bygglov som medgavs för bostadshuset på fastigheten 2011 är villkorat med att garaget på fastigheten ska rivas. Både bostadshus och garage är uppförda i laga ordning. Fastighetsägarna vill behålla garaget och påpekar att båda byggnaderna nu föreslås bli planenliga. Fastighetsägarna vill att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska stryka villkoret att garaget måste rivas.

Även inom granskingsperioden inkom synpunkter från fastighetsägarna. De påtalar att de under samrådsperioden inkom med yttrande i rätt tid och att samrådsredogörelsen ska rättas i det avseendet. Lag om beräkning av lagstadgad tid bifogas synpunkten. Tillhörande yttrandet inkom även en skrivelse från en arkitekt som är av samma åsikt som fastighetsägarna.

Planenhetens kommentar. Fastighetsägarnas yttrande inkom i rätt tid under samrådsperioden. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att i efterhand rätta samrådshandlingen. I skedet granskning, som planförslaget nu befinner sig i, skrivs detta utlåtande som har samma funktion för granskingsfasen som samrådsredogörelsen har för samrådsfasen. Fastighetsägarnas samrådsyttrande tas därför, tillsammans med fastighetsägarnas granskningssynpunkter, upp i detta granskningsutlåtande vilken skriftligen styrker att samrådsredogörelsen innehöll felaktig information. Vad gäller det villkorade bygglovet vidhåller planenheten bedömmningen från bemötandet i samrådsredogörelsen, att ett beslut i nämnd inte kan ändras genom detaljplanen. Fastighetsägaren uppmanas att ta kontakt med bygglovensheten i frågan.

10. **Ägarna till fastigheten Igelboda 35:7** anser att bebyggelseinventeringen och de varsamhets- och skyddsbestämmelser som planen föreslår motverkar planens syfte, innehär påtagliga inskränkningar, går emot regeringens och riksdagens mål, sänder fel signaler och inte står i proportion till att området inte finns utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Inventeringen och bestämmelserna anses inte harmonisera med översiksplan eller kulturmiljöprogram och strider mot översiksplanens syfte att ge en förutsägbarhet för medborgarna.

Fastighetsägarna anser inte att det finns skäl att k-märka huvudbyggnaden då bebyggelseinventeringen innehåller en mängd sakfel om bland annat husets kulörer, ytskikt, material, dörrar och fönster samt att byggnaden är om- och tillbyggd i flera omgångar (i bilaga framgår specifika synpunkter på inventeringen). De riktlinjer som plan- och bygglagen anger för varsamhet anses tillräckliga. Inventeringen anses inte nå upp till vägledningar och mallar från Boverket och Riksantikvarieämbetet då det inte går att utläsa vad som är värt att bevara och varför. Fastighetsägarna oroas av att miljö- och klimatvärden underordnas kulturvärden och att varsamhets- och

skyddsbestämmelser omöjliggör ombyggnad av huset i enlighet med dagens miljö- och klimatstandard och till en rimlig kostnad.

Planenhetens kommentar. Varsamhetsbestämmelsen *k*, har efter granskningen tagits bort för huvudbyggnaden på fastigheten. Byggnaden omfattas dock av samma lagstiftning, 8 kap. 17 § plan- och bygglagen. Värdefulla byggnader har i samband med bygglovsansökningar alltid prövats enligt denna paragraf. När skydds- och varsamhetsbestämmelser anges i detaljplan så framgår information om hur ärenden kommer att hanteras. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Inventeringen föreslås kvarstå utan revidering. Utpekade värdebärare utgör underlag i samband med bygglovsprövning. Vad gäller kulör, grund, form, material och utförande så är detta del av byggnadsbeskrivningen, konstateranden vid tidpunkten för inventeringen, och inte utpekat som värdebärare.

För punkterna som inleder fastighetsägarens yttrande, se samrådsredogörelsen daterad 2016-01-29. För punkter om översktsplanen: Översktsplanen anger att detaljplanläggning vid behov föregås av antikvariska förstudier och att skydds- och varsamhetsbestämmelser bör införas för kulturvärden som saknar planskydd (sida 60). Framtagna dokument av Boverket och Riksantikvarieämbetet är att läsa som handledningar och mallar. Kommunen granskar utförande och kvalitet i utredningar under planarbetet. Åtgärder för att beakta krav på miljö- och klimataspekter behöver inte stå i strid med varsamhetskravet. Miljömässiga aspekter underordnas inte kulturmiljövärden i lagen.

11. **Ägare till fastigheten Igelboda 36:1** lämnade ett yttrande i rätt tid under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen felaktigt att det inkommit efter samrådstidens slut. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande. Fastighetsägaren ansåg att den äng, som i samrådet hade uteslutits ur planområdet, bör klassas som parkmark och bevaras.

Planenhetens kommentar. Mot bakgrund av flera fastighetsägares synpunkter beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 § 39 att ytan ska införlivas i detaljplanen och planläggas som parkmark. Till granskningen införlivades ängen i planen och föreslogs markanvändning parkmark (se samrådsredogörelsen, 2016-01-19).

12. **Ägare till fastigheten Igelboda 37:18** påpekar att många nyliga inbrott i bilar har ökat behovet av att uppföra garage på fastigheten. Fastighetsägarna meddelar att de tidigare har fått avslag för att bygga garage och hoppas att detaljplanen medger möjlighet till detta.

Planenhetens kommentar. Tillbyggnader prövas i varje enskilt fall efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och när fastighetsägare söker bygglov. För den aktuella fastigheten föreslås en total byggnadsarea om högst 1/10 av fastighetens yta plus ytterligare 15 kvm bruttoarea. Prickmark, mark där byggnad inte får uppföras, föreslås gälla sex meter in på alla fastigheter i planen mot angränsande allmän gata.

13. **Ägare till fastigheten Igelboda 39:3** ställer sig frågande till varför olika byggrätter används inom området, om intentionen är att skapa orättvisor. Fastighetsägaren

påpekar att den egna fastighetens byggrätt skiljer sig väsentligt från grannens. Fastighetsägarna anser att det är skamligt av kommunen att göra sådan åtskillnad tomter emellan och att samma byggrätt bör gälla inom hela planområdet. En motivering med grund i områdets historiska framväxt anses inte tillräcklig, och att bygglovensheden är de som avgör hur fastigheter bebyggs.

Planenhetens kommentar. Som fastighetsägaren påpekar varierar byggrätterna. Skillnaderna gäller idag och har gällt sedan de ursprungliga planerna togs fram. Byggrätterna i de äldre planerna överförs till denna detaljplan för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Till detta medges 15 kvadratmeter ytterligare byggrätt bruttoarea inom hela planområdet. Intentionen är varken att göra avsteg från förhållningssättet genom att ändra byggrätten för specifika fastigheter eller att ändra byggrätten inom hela området. Samma byggrätt i hela området innebär antingen en inskränkning för vissa fastigheter eller möjlighet till omfattande nybyggnation i området, vilket inte är förenligt med planens syfte. Se också svar till fastighetsägare Igelboda 10:4, 12:19 och 14:11.

14. **Ägare till fastigheten Igelboda 39:8** anser att det inte framkommer motiv till varför förslaget tillåter fler lägenheter per fastighet eller en konsekvensbeskrivning av förslaget. Förslaget bör förkastas eftersom fastigheterna är för små för att innehålla fler lägenheter, bland annat mot bakgrund av de krav som ställs på utrymme för bilparkering. Områdets vägnät tolererar inte gatuparkering. Förslaget anses öka trängseln och osäkerheten för lekande barn. Kollektivtrafiken bli hårdare belastad, brandrisken öka till följd av fler boende och framkomligheten försämras för utryckningsfordon. Fler kök/lägenheter per fastighet gynnar grupper med starka särintressen, exempelvis de som vill inhysa au pair, som upplåter fastigheter för uthyrning eller som omvandlar fastigheter till bostadsrättsföreningar. De som har behov av ytterligare boarea får så genom planens övriga bestämmelser.

Planenhetens kommentar. I uppdraget från miljö- och stadsbyggnadsnämnden ingick att möjliggöra för fler lägenheter inom befintliga fastigheter. Många fastigheter är små vilket gör det svårt att inrymma fler bostäder. Mängden lägenheter begränsas av byggrätten, parkeringsmöjligheter, att förslaget ska passa in i området och uppfylla byggregler. Attefallshus får endast uppföras på fastigheter med en- och tvåbostadshus. Bedömningen är att dessa aspekter får till följd att fastigheterna inte kan inrymma fler än ett fåtal lägenheter vilket innebär en marginell påverkan på trafiken och trafiksäkerhetsmässiga risker, belastning på kollektivtrafik och risken för brand. Detaljplanen är ett led i att åstadkomma fler bostäder i hela kommunen, utifrån de mål och ambitioner som kommunen har satt upp.

Planenheten

Angela Jonasson
 Biträdande planchef

Thomas Magnusson
 Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller områden med nedanstående beteckningar.
Endast områden inomför den fastställda utformningslinjen.
Bestämmelser om bebyggelse gäller monterade byggnader.

GRÄNSER

Planområdets gräns
Avvärningsgräns
Egenskapsgräns



**Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad i mars 2016,
justerad i augusti 2016**

Dnr: KFKS 2013/646-214

Igelboda

Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m.fl.,
Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar var i Nacka kommun området ligger liksom områdets läge i Saltsjöbaden

Planens syfte

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång tidsperiod. Därför finns också många stads- och detaljplaner som reglerar olika delar av området och som tillkommit ända från början av 1900-talet fram till idag. Bakgrunden till det nya planförslaget är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som nu har gjort majoriteten av byggnaderna i området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 januari 2014 § 8. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun -
Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- PM-buller Igelboda (Igelboda 2:1 med flera fastigheter) – Sammanställning av bullersituationen i detaljplan Igelboda



Foton av KMV Forum

Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar	4
3. Planförslaget	10
4. Konsekvenser av planen.....	24
5. Så genomförs planen.....	27
6. Medverkande i planarbetet	28

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och avgränsas i norr och väster av Skogsö naturreservat och i söder av Saltsjöbanan, Torsvägen och andra bostadsområden i Saltsjöbaden. Planområdet regleras idag av 15 stadsplaner och 3 detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter, cirka 350 fastigheter över en stor geografisk yta.

Bakgrunden till det nya planförslaget är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som nu har gjort majoriteten av byggnaderna inom området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Den nya detaljplanen är inte tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området utan ämnar att underlätta för den redan befintliga bebyggelsen. Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås därför bli planenlig genom en generell bestämmelse. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet utöver den byggrätt som överförs från respektive äldre stads- eller detaljplan. Den nya detaljplanen ger möjlighet att inreda fler kök/lägenheter per villafastighet och att inreda hela vinden. Bestämmelser om tillåtet antal våningar föreslås tas bort. Fastigheterna föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, istället för 6 meter som gäller för de flesta fastigheterna idag. Samtliga fastighetsplaner (fastighetsindelningsbestämmelser) inom området föreslås upphävas. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter ett nytt upphävande av strandskyddet i de delar av området där strandskyddet återinträder när planen vinner laga kraft.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- En levande kulturmiljö - eftersom det i Igelboda finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som de äldre planerna inte skyddar.
- Effektiv mark- och resursanvändning - för att planförslaget föreslår en möjlighet till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållanden

Området Igelboda ligger i kommundelen Saltsjöbaden i Nacka kommunens sydöstra del. Planområdet gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat. I söder utgör Torsvägen och Saltsjöbanans spår en gräns, men flerfamiljsbostäderna norr om Torsvägen innehålls inte i planområdet. Planen omfattar cirka 0,5 kvadratkilometer (drygt 50 hektar) landareal. Större grönytor och vägar inom planområdet ägs av kommunen. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av respektive husägare.



Kartan visar ett flygfoto över Igelboda med omnejd.

Översiktlig planering

En av Nacka kommunens fyra stadsbyggnadsstrategier, enligt översiktsplanen för Nacka (antagen 2012), är att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Detta är den strategi som framförallt stödjer planens framtagande. I denna beskrivs hur viktiga de lokala centrumen är för kommunens utveckling. Bebyggelsen i Igelboda växte fram redan i slutet av 1800-talet, mellan järnvägsstationerna Igelboda och Neglinge, och utgör ett viktigt underlag till Saltsjöbadens centrum. De generella riktlinjerna för planering och byggande som finns i översiktsplanen är vägledande i hela kommunen. Här står till exempel att miljön ska vara trygg, säker och tillgänglig och att byggandet ska vara klimatsmart, energieffektivt och sunt. Det aktuella området omfattas av en bebyggelse som uppförts över en längre tidsperiod. Här finns ett utbyggt vägnät, små mötesplatser, god tillgång till natur och även bra kollektivtrafikförsörjning.

I översiksplanen anges planområdet som ett område med gles blandad bebyggelse. Den nya detaljplanen är därför inte primärt tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfång. Meningen är däremot att den nya detaljplanen ska bekräfta den bebyggelse som redan finns på platsen och i vissa fall ge möjlighet till tillbyggnader av befintliga hus. Dessutom ges möjlighet att inrymma fler lägenheter per villa. Den nya detaljplanen överensstämmer därför med översiksplanens angivna markanvändning för området, och även dess strategier och intentioner i övrigt.

Kulturvärden enligt plan- och bygglagen

I Nackas kommunals kulturmiljöprogram redovisas de kommunala kulturmiljöer som uppvisar *särskilt höga* kulturhistoriska värden. I det kapitel som behandlar villasamhället vid järnvägen finns inte Igelboda specifikt angivet. Inom planområdet Igelboda finns dock kulturhistoriska värden som skall bevaras enligt plan- och bygglagen.

Igelbodas bebyggelsemiljöer speglar det tidiga Igelboda med dess ursprungliga karaktär. Områdets läge mellan Neglinge station, som var Saltsjöbanans centralpunkt med förråd, verkstad, lok- och vagnsstall, och knutpunkten Igelboda station, skapade förutsättningar för en bebyggelse för framförallt järnvägens personal. Idag kan fortfarande områdets tidigare karaktär av tjänstemanna- och medelklassområde avläsas. Tomterna i Igelboda är rymliga men inte så stora som i det centrala, äldre Saltsjöbaden. Sedan de första villorna uppfördes har området förtätats och byggs ut med tydliga årsringar, särskilt i de norra och västra delarna. En väl bevarad bebyggelsemiljö möjliggör områdets avläsbarhet.

Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. För att Igelbodas kulturhistoriska värden skall bevaras måste dessa således få stöd i detaljplanen.

Grönstruktur- och kustprogram

I Grönstrukturprogrammet för Nacka kommun pekas Skogsö naturreservat, norr om Igelboda, ut som ett viktigt ströv- och utflyktsområde med höga naturvärden och utvecklingspotential för friluftslivet. Skogsö naturreservat gränsar i sin tur till Lännerstasundet i norr, och området mellan bebyggelsen i Igelboda och sundet har ett utökat strandskydd om 300 meter. I kustprogrammet för Nacka kommun näms att Lännerstasundet är en farled av riksintresse och att det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas inom kustområdena. Det innebär bland annat att ingen ny fritidsbebyggelse får tillkomma utom som komplettering till befintlig bebyggelse. Utpekade värden i grönstruktur- och kustprogrammen påverkas inte av planförslaget.

Andra projekt/beslut som berör planen

År 2013 fattade landstingsfullmäktige ett inriktningsbeslut om upprustning av Saltsjöbanan. Trafikförvaltningen ämnar se över Saltsjöbanan ur tillgänglighetssynpunkt. Igelboda station

ligger utanför planområdets sydvästra gräns. Utanför planens sydöstra gräns ligger Neglinge station. Både Igelboda station och Neglinge station innefattas i upprustningsprojektet. Stationshuset i Igelboda från 1913 är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram.

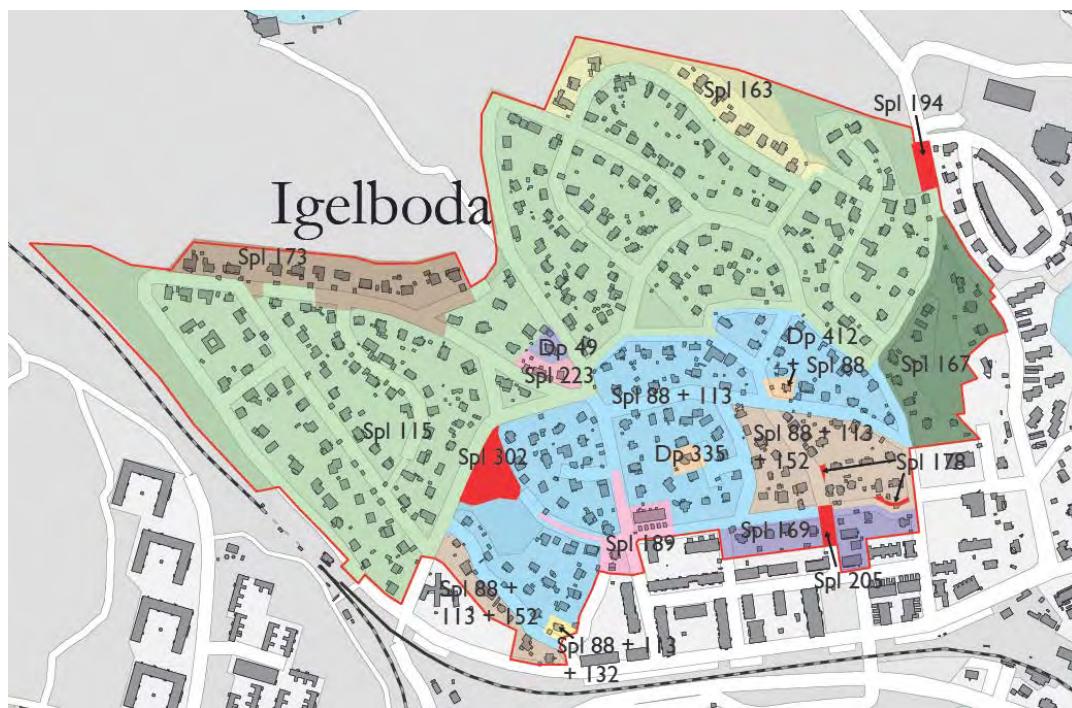
Trafikförvaltningen arbetar också med en åtgärdsplan för bullerstörda fastigheter utmed Saltsjöbanan. I deras prognos för buller från spårtrafik år 2030 har Trafikförvaltningen identifierat bullerstörda fastigheter som ligger inom planområdet, utmed Torsvägen.

För närliggande Saltsjöbadens Centrum med omnejd pågår ett programarbete som prövar förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med bostäder, arbetsplatser och service. Saltsjöbadens centrum är Igelbodas närmaste lokala centrum och viktigt att beakta i relation till denna detaljplan.

En detaljplan för Solsidan i Saltsjöbaden, som vann laga kraft i november 2015, har initierats av samma anledning som detta planarbete. Syftet med den planen var att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning.

Detaljplaner

Området regleras idag av flera olika stads- och detaljplaner: stadsplanerna 88, 113, 115, 132, 152, 163, 167, 169, 173, 178, 189, 194, 205, 223, 302 liksom detaljplanerna 49, 335 och 412. Dessa planer ersätts av det nya planförslaget. Kartan nedan visar planområdet och vilka fastigheter som idag omfattas av respektive gällande stadsplan (Spl) eller detaljplan (Dp).



Kartan visar planområdets utbredning (röd linje) och de stads- och detaljplaner som reglerar området idag.

- *Stadsplan 88 från 1912.* Reglerar stora delar av Saltsjöbaden. Planen har i stor utsträckning ersatts eller kompletterats med senare planer och planändringar.
- *Stadsplan 113 från 1936.* Reglerar stora delar av Saltsjöbaden. Drygt 100 fastigheter inom planområdet regleras idag av denna plan som tillkom som en ändring av stadsplan 88.
- *Stadsplan 115 från 1936.* Gäller för 185 fastigheter, flest inom planområdet, och togs fram när Igelbodas äldre kärna skulle kompletteras av ny bebyggelse i norr och i väster.
- *Stadsplan 132 från 1946.* Gäller för en fastighet. Tillkom för att möjliggöra mindre tomt.
- *Stadsplan 152 från 1948.* Gäller för ett antal fastigheter i södra delarna av planområdet. Tillkom för att möjliggöra mindre tomter.
- *Stadsplan 163 från 1953.* Tillät uppförande av bebyggelse mot naturmarken i norr. Gäller för 11 fastigheter utmed Idunvägen.
- *Stadsplan 167 från 1956.* Gäller för 12 fastigheter i östra delarna av planområdet. Tillkom för att anpassa planförutsättningarna till då rådande förhållanden i området.
- *Stadsplan 169 från 1957.* Gäller för ett fåtal fastigheter i södra planområdet. Tillkom för att möjliggöra flerbostadshus och tillföra mer centrumkvaliteter till området. Flerbostadshusen innefattas inte i det nya planförslaget.
- *Stadsplan 173 från 1960.* Reglerar fastigheter norr om Sätravägen och möjliggjorde att ny bebyggelse uppfördes på platsen.
- *Stadsplan 178 från 1962.* Tillkom för att ge möjlighet att bredda vägen och förbättra siktförhållanden på två platser i sydöstra planområdet
- *Stadsplan 189 från 1964.* Planändring som bland annat möjliggjorde uppförande av radhus utmed Valhallavägen. Gäller för radhusen och ytterligare en fastighet i det nya planförslaget.
- *Stadsplan 194 från 1964.* Reglerar främst områden utanför planområdet. Endast en mindre del gatumark berörs i planområdets nordöstra delar.
- *Stadsplan 205 från 1966.* Reglerar främst områden utanför planområdet. Endast en mindre del gatumark berörs i planområdets sydöstra delar.
- *Stadsplan 223 från 1971.* Tillkom för att möjliggöra bevarande av en äldre torpbyggnad och andra byggrätten för fastigheten med torpet.
- *Stadsplan 302 från 1980.* Detaljplanen togs fram i syfte att bebygga platsen med en förskola/daghem, markanvändningen är idag allmänt ändamål. Platsen har sedan dess förblivit obebyggd och upplevs idag som en äng, del av större park.
- *Detaljplan 49 från 1990.* Gäller för en fastighet och tillkom för att möjliggöra att fastigheten delas upp i två.
- *Detaljplan 335 från 2004.* Gäller för en fastighet. Planändring för att möjliggöra en viss tillbyggnad.
- *Detaljplan 412 från 2007.* Gäller för en fastighet. Planändring för att möjliggöra en viss tillbyggnad.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

I miljöbalken klassas hela skärgårdsområdet längs Upplands och Södermanlands kuster som riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. I och med närheten till kusten anses Igelboda beröras av detta riksintresse för kust och skärgård. Norr om plangränsen, och delvis inom plangränsens norra delar, ligger Skogsö naturreservat som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Strax utanför planområdet i söder finns även riksintresse för kommunikationer i form av Saltsjöbanan. I närheten av planområdet finns riksintresse för



kommunikationer också i form av farled (Baggensstäket-Baggensfjärden). Delar av planområdet är dessutom av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt.

Området idag

Igelboda utgörs av friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus, där de senare dock framförallt ligger utanför planområdets gräns i söder. Från söder sluttar terrängen i planområdet svagt uppåt mot Skogsö naturreservat som tar vid i norr. Inom planområdet finns flertalet kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Många av byggnaderna är välbevarade villor av egnahemskaraktär som speglar den tjänstemannastatus som genom åren vuxit fram i området. Vidare finns ett antal villor i nationalromantisk stil med inslag av jugend som skiljer sig något från övriga hus i Igelboda vad gäller storlek och arkitektonisk utformning. Precis utanför planområdets sydöstra hörn ligger Neglinge skola med årskurser F-5, ett välbevarat sten- och trähus som byggdes för Stockholmsutställningen år 1897.

Större delen av planområdet utgörs av privata fastigheter men ett par större grönytor och parker finns utspridda inom området. Ett antal bredare vägar löper genom Igelboda där bilar i motsatta riktningar lätt kan mötas. De flesta vägarna är dock smala, vilket uppmuntrar till låga hastigheter och hänsynstagande i trafiken. Välsköpta trädalléer återfinns längs framförallt Odenvägen och Vasavägen. Villatomterna i planområdet är av olika karaktär, där vissa har höga häckar direkt mot vägen och andra tomter är utformade med en mer öppen karaktär. Igelbodas närmaste lokala centrum är Saltsjöbaden centrum, beläget någon kilometer sydväst om planområdet.

Buller

Ett buller-PM som beskriver bullersituationen inom planområdet har tagits fram (2016-06-21) som underlag för detaljplanen. För bedömningen av vägtrafikbuller har beräkningar från Nacka kommunens bullerkartläggning från år 2015 använts och avser dagens situation. Underlaget till beräkningar av ljudnivåer från spårtrafik har erhållits från Trafikförvaltningen enligt mätningar utförda 2013. All information om antal tåg, medel och maxlängd, hastigheter samt skärmar har erhållits från Trafikförvaltningens åtgärdsprogram med beräkningar prognosår 2030. Beräkningarna avser en fördubbling av trafiken till år 2030.

De fastigheter som får högst ljudnivå från vägtrafik ligger längs Igelbodavägen och Skogsövägen och de fastigheter som påverkas av buller från Saltsjöbanan ligger längs Torsvägen. Fastigheterna utmed dessa vägar exponeras för ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A). Enligt Trafikförvaltningens prognos för ljudnivåer år 2030 orsakade av Saltsjöbanan berörs framförallt fastigheter utmed Torsvägen. Det behövs lokala åtgärder på uteplats och fönster för att klara bullernivåerna 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå orsakade av Saltsjöbanan.

En ny mätning som genomfördes år 2015 visade på högre ljudnivåer jämfört med år 2013. Trafikförvaltningen utreder under hösten 2016 vad avvikelsen mellan mätningarna beror på.



Ekvivalent ljudnivå, 2 meter över mark, från vägtrafik och Saltsjöbanan, dagens situation (år 2015).

Buller-PM anger att det finns risk för hjul- och kurvskrik från Saltsjöbanan. Ljudet är olika beroende av bland annat slitage och väder varför det är svårt att mäta dessa ljudnivåer till relevanta värden. Buller-PM anger också att det på Saltsjöbanan enstaka gånger per år kan pågå underhållsarbeten nattetid.

Avsöndrade fastigheter

I området finns drygt 30 så kallade avsöndrade fastigheter. Avsöndring är en äldre metod för att bilda fastigheter. Oftast finns en köpehandling som grund och som avgör fastighetens innehåll och utformning, dåremot saknas ofta en karta. Någon utstakning/gränsmarkering användes inte och gränser bestod i alltför stängsel, murar, häckar och järnrör till ingenting.

Gränser för fastigheter som har tillkommit genom avsöndring kan juridiskt sett inte anses som i laga ordning tillkomna gränser. I dessa fall kan den verkliga gränsen skilja sig från den digitala. För de 30 fastigheter som uppkommit genom avsöndring vetter cirka 60 gränser mot gatumark allmän plats, det vill säga mot mark som ägs av Nacka kommun.

För att säkerställa läge för gränser som uppkommit genom avsöndring krävs en fastighetsbestämning. Vid fastighetsbestämning fastställs var gränsen går efter utredning med hjälp av tillgängligt kartmaterial, eftersökning av gränsmärken, hävd på marken med mera. I uppdraget att ta fram en ny detaljplan för Igelboda har inte ingått att genomföra fastighetsbestämning. Detaljplanens karaktär, som inte medför några förändringar av allmän plats eller investeringar i allmänna anläggningar, gör att fastighetsbestämning inte är en del

av planarbetet. Att fastighetsbestämma gränser är kostsamt och en eventuell onödig utgift tills dess att fastighetsägare med avsöndrade gränser söker bygglov för att göra mindre ändringar på fastigheten. En konsekvens av att inte kontrollera dessa gränser är att kartmaterialet, plankartan, kan innehålla smärre felaktigheter. Detta kan i sin tur innehåra att byggrätter inte kan utnyttjas fullt ut eller att lednings- och gatuutrymmen inte räcker till. En fastighetsbestämning kan också visa att gränserna stämde någorlunda överens med de tolkade/digitala gränserna och därmed inte ge några större konsekvenser.

Eventuellt kan detta innehåra komplikationer för den enskilde fastighetsägaren vid en bygglovsansökan (det vill säga för fastighetsägare vars fastigheter är avsöndrade). Bedömningen är dock att de komplikationer som kan uppstå inte står i proportion till kostnaden för att utreda de avsöndrade fastigheterna i området inom ramen för denna detaljplan. De potentiella problemen som alltså kan, men inte behöver uppstå, legitimerar inte att alla fastighetsägare i området får vänta på detaljplanens genomförande.

3. Planförslaget

Detaljplanen syftar i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

I korthet innehåller detaljplanen att:

- Bebyggelse som tillkommit i laga ordning blir planenlig.
- Samma byggrätter och byggnadshöjder som idag reglerar området fortsätter att gälla. Utöver detta tillkommer en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den tillkommande byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte byggrätten redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Bebyggelsens höjd regleras endast med den byggnadshöjd som redan gäller i planen. Antal våningar har däremot tagits bort.
- Det blir möjligt att inreda fler kök/lägenheter per fastighet
- Det blir möjligt att inreda hela vinden.
- Bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns blir 4,5 meter. Tidigare har 6 meter varit gällande för majoriteten av fastigheterna.
- Samtliga fastighets- och tomtindelningsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser inom området upphävs. De reglerar idag hur kvarteren och tomterna i området får utformas men då Igelboda idag anses vara fullt utbyggt utgör de ett hinder för mindre fastighetsregleringar.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. 83 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelse och/eller skyddsbestämmelse. 22 av dessa föreslås få varsamhetsbestämmelsen k_1 , 30 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelsen k_2 och 31 byggnader föreslås få k_1 och skyddsbestämmelsen q . Byggnader som föreslås få q eller k_2 är särskilt värdefulla och ska uteslutas från lovfrria åtgärder enligt PBL 9

kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § (Attefallsreformen). För de berörda fastigheterna krävs bygglov för så kallade Attefallshus, takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus.

- Större ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark skyddas.
- Markanvändning ändras på den yta som idag är planlagd för allmänt ändamål. Ny föreslagen markanvändning är park.

Hantering av planstridiga byggnader

En generell bestämmelse införs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med bestämmelser i planförslaget. Bestämmelsen innebär att dessa byggnader ska ses som planenliga och att de får återuppföras vid brand eller annan skada, det vill säga svåra skador så som omfattande fuktskador eller hussvamp.

Bakgrunden till den uppkomna situationen är att äldre lagstiftning gav möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt enligt nuvarande lagstiftning. När fastighetsägare söker bygglov, för större eller mindre åtgärder, uppstår därmed problem om exempelvis byggnaden fått dispens för att placeras närmare tomtgräns eller att vara högre än vad planen tillåter. Även om det finns byggrätt kvar att utnyttja avslas bygglovet för att byggnaden är planstridig (strider mot gällande plan). Detta planförslag föreslår alltså att byggnaden blir planenlig och således kan eventuell outnyttjad byggrätt prövas i en bygglovsprocess. Lämplighetsprövningen i bygglovsskedet avgör hur till-, på- och ombyggnader får ske.

Byggrätt och byggnadshöjd

De äldre stads- och detaljplanerna som idag gäller i området skiljer sig åt vad gäller tillåten byggrätt och byggnadshöjd. Byggrätter och byggnadshöjd i de äldre planerna överförs till detta planförslag för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som tidigare legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Utöver den byggrätt som överförts från respektive äldre stads- eller detaljplan ger planförslaget en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea i hela planområdet. Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte redan byggrätten har överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Tabellen nedan visa tre exempel på hur fastigheter kan påverkas av den nya detaljplanens bestämmelser avseende byggrätt:

Fastighet	Redan utnyttjad byggrätt (BYA)	Byggrätt enligt äldre stads- eller detaljplan	Byggrätt med den nya detaljplanen	Kan utnyttja den utökade byggrätten	Kommentar
Fastighet X	118 m ² BYA	120 m ² BYA	120 m ² BYA + 15 m ² BTA	Ja	Har 17 m ² kvarstående byggrätt att utnyttja, varav 2 m ² BYA och 15 m ² BTA
Fastighet Y	157 m ² BYA	150 m ² BYA	150 m ² BYA + 15 m ² BTA	Ja	Kan utnyttja byggrätt upp till 165, det vill säga ytterligare 8 m ² BTA
Fastighet Z	180 m ² BYA	160 m ² BYA	160 m ² BYA + 15 m ² BTA	Nej	Har redan överstigit den ursprungliga byggrätten med mer än 15 m ² BTA

I äldre planer används ofta begreppet *areal*. Detta begrepp används inte längre vid detaljplaneläggning och det nya planförslaget tolkar areal som *byggnadsarea* (BYA), den area som byggnaden upptar på marken utan hänsyn till antal våningar och höjd.

Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter anges som bruttoarea (BTA), vilket är de mätvärda utrymmena av våningsplanen. Den tillkommande byggrätten kan alltså fördelas på antingen ett eller flera våningsplan. Den sammanlagda arean för tillbyggnaden får vara högst 15 kvadratmeter.

I äldre planer används också begreppet *höjd*. Detta begrepp används inte heller längre vid detaljplaneläggning och i det nya planförslaget anges istället *byggnadshöjd* (för definition, se Plan- och byggförordningen 1 kap 3§).

Hantering av interiöra begränsningar

Antal tillåtna kök/lägenheter per fastighet

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna inom området antalet tillåtna kök/lägenheter per villa. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för antal kök/lägenheter. Detta görs för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma fler lägenheter per villafastighet. Fortfarande begränsas antalet möjliga lägenheter inom varje villafastighet av exempelvis fastighetens byggrätt och storlek, kommunens parkeringsstandard, prickmark och infartslösningar samt inomhuskrav för varje lägenhet enligt BBR.

Inredning av vind

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna också möjligheten att inreda vind. I vissa fall har vind fått inredas till en tredjedel, i vissa fall inte alls. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för inredning av vind inom planområdet.

Våningsantal

Tidigare har byggnaderna inom planområdet reglerats av en våningsangivelse. Planförslaget föreslår att begränsningar i våningsantal tas bort och att byggnadernas höjd endast regleras genom byggnadshöjd. Då regelverket gällande våningsbegreppet har ändrats genom åren underlättar denna ändring för tolkning och hantering av bygglovsärenden.

Placering på tomt

I stadsplanerna 113, 115 och 167, som reglerar majoriteten av fastigheterna i området (cirka 300 fastigheter), har bebyggelsens placering på tomtens reglerats av en bestämmelse som anger att det ska vara minst 6 meter mellan bebyggelse och tomtgräns. Det nya planförslaget föreslår att minsta avstånd till tomtgräns för bebyggelse inom hela planområdet ska vara 4,5 meter. Det innebär 1,5 meter närmare tomtgräns än vad som gäller för de flesta fastigheterna idag. För några planer har 4,5 meter redan varit gällande och för ytterligare några planer har det inte funnits något angivet metertal för minsta avstånd till tomtgräns, var på byggnadsstadgan i en eventuell bygglovsprövning anger som utgångspunkt 4,5 meter. För fastigheter som reglerats av dessa planer blir det alltså ingen skillnad från nuvarande situation förutom att planen tydliggör bebyggelsens avstånd till tomtgräns.

Punktpickad mark, mark där byggnad inte får uppföras, finns idag i vissa äldre stads- och detaljplaner på fastigheternas tomter ut mot gator och allmänna platser i området. I det nya planförslaget införs en remsa om 6 meter prickad mark från allmän plats (det vill säga framförallt gator) inom hela planområdet. Detta görs dels för att säkerställa åtkomst för befintliga underjordiska ledningar som i vissa fall är dragna i dessa lägen, men också av trafiksäkerhetsskäl och siktlinjer för förbipasserande och bilar som angör garage inne på fastigheter. Befintliga byggnader som helt eller delvis hamnar inom punktpickad mark ska dock, om uppförda i laga ordning, anses vara planenliga (se rubriken ”Hantering av planstridiga byggnader”).

Några få fastigheter har i äldre planer reglerats av omfattande punktpickad mark på stora delar av fastigheten. Eftersom dessa fastigheter också har bestämmelser för tillåten byggrätt anses den omfattande prickade marken i flera fall vara överflödig och tas bort i den nya detaljplanen. På ett fåtal platser är dock bedömningen att den omfattande punktpickade marken runt fastigheten bör finnas kvar. Framförallt gäller detta i planområdets norra delar mot Skogsö naturreservat för att övergången mellan naturreservatet och bebyggelsen ska ske gradvis och naturligt. Det gäller också för fastigheterna Igelboda 37:19-37:23 utmed Valhallavägen. Dessa fastigheter utgör tillsammans en sammanbyggd radhuslänga och föreslås att fortsatt omgärdas av omfattande punktpickad mark då längans sammantagna helhetsintryck bör bevaras. Även för Igelboda torp, på fastighet Igelboda 10:11, föreslås punktpickad mark runt hela byggnaden på grund av dess kulturhistoriska betydelse. På fastigheten i övrigt tas omfattande punktpickad mark bort, där gäller istället fastighetens byggrätt.

Läsinstruktioner till tabell och karta (nästa sida)

Tabellen och kartan på nästa sida är en vägledning för att kunna se skillnaden mellan nu gällande bestämmelser i de äldre stads- och detaljplanerna i området och de nya bestämmelserna i planförslaget. Den färg som syns till vänster i tabellen för en specifik plan motsvaras av samma färg i kartan för det område som den specifika planen idag gäller. Tabellen är uppdelad så att de vågräta raderna visar varje äldre plans förhållande till den nya detaljplanen. Varje vit rad är bestämmelser från de äldre planerna och varje grå rad visar det nya planförslagets bestämmelser.

Rader utan värde (-) innebär antingen att detta inte har reglerats i den äldre detaljplanen eller att det inte regleras i den nya detaljplanen.

- Ingen angiven byggrätt för komplementbyggnad innebär att en sådan räknas in i den totala byggrätten för fastigheten.
- Ingen bestämmelse för höjd på komplementbyggnad innebär att lämplighetsprövning avgör hur hög komplementbyggnaden får vara.
- Inget värde för antal våningar, möjlighet att inreda vind och antal lägenheter per fastighet innebär att detta inte regleras av den nya detaljplanen.
- Inget värde för bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns innebär att prövning sker mot Byggnadsstadgan. Byggnadsstadgan anger som standard 4,5 meter.

I de fall en fotnot finns på raden finns ett förtydligande under tabellen. Med byggrätt åsyftas byggnadsarea (BYA) om ingenting annat anges (bruttoarea förkortas BTA). Med höjd åsyftas byggnadshöjd om ingenting annat anges.

Exempel

Fastighet X regleras idag av stadsplan 113. Fastigheten får bebyggas till 1/10 av fastighetens yta och komplementbyggnad får vara högst 40 kvadratmeter. Byggnadshöjd för huvudbyggnad är högst 8 meter och för komplementbyggnad 3 meter. Med det nya förslaget fortsätter dessa bestämmelser att gälla. Fastighet X får i och med det nya förslaget även en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea.

Enligt stadsplan 113 får huset på fastighet X ha högst 2 våningar men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antalet våningar. Enligt stadsplan 113 får 1/3 av vinden inredas men i det nya förslaget får hela vinden inredas. Enligt stadsplan 113 får endast ett kök/en lägenhet finnas på fastigheten men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antalet kök/lägenheter. Enligt stadsplan 113 ska avståndet till tomtgräns vara minst 6 meter men i det nya förslaget ska avståndet vara minst 4,5 meter.

GÄLLANDE PLAN		BYGGRÄTT		BYGGNAÐSHÖJD		VÄNINGSLANTAL & INTERIÖR		PLACERING		
Planens namn/nummer (antal berörda fastigheter)	Huvudbyggnad	Komplement- byggnad	Tillkommande byggrätt	Huvudbyggnad	Komplement- byggnad	Väning- slantal	Möjlighet att inreda vind	Antal lägenheter per fastighet	Bebyggnens avstånd till tomgräns	
Spl 223 (2)	Äldre plan	160 kvm BYA	40 kvm		4,4/7,6 m	3 m	1 och 2	-	1	-
	Ny plan	160 kvm BYA	40 kvm	15 kvm BTA	4,4/7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 49 (1)	Äldre plan	160 kvm BYA	46 kvm		7,6 m	3 m	2	-	2	-
	Ny plan	160 kvm BYA	46 kvm	15 kvm BTA	7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 115 (185)	Äldre plan	1/10 av fastighet ¹	-		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 m
	Ny plan	1/10 av fastighet¹	-	15 kvm BTA	8 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 173 (12)	Äldre plan	120 kvm BYA ²	30 kvm		7,5 m	-	2	-	1	-
	Ny plan	120 kvm BYA²	30 kvm	15 kvm BTA	7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 113 (106)	Äldre plan	1/10 av fastighet	40 kvm		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 m
	Ny plan	1/10 av fastighet	40 kvm	15 kvm BTA	8 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 163 (11)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		5 m/7,5 m	-	1	1/3 får inredas	2	-
	Ny plan	140 kvm BYA	-	15 kvm BTA	5 m/7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 169 (8)	Äldre plan	1/6 av fastighet ³	15 kvm		7,6 m/10,5 m	3 m	2 och 3	-	-	-
	Ny plan	1/6 av fastighet³	15 kvm	15 kvm BTA	7,6 m/10,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 167 (12)	Äldre plan	1/7 av fastighet	-		7,6 m	-	2	-	2	6 m
	Ny plan	1/7 av fastighet	-	15 kvm BTA	7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 412 (1)	Äldre plan	100 kvm BYA	30 kvm ⁵		6 m	4 m nockh.	2	-	-	4,5 m
	Ny plan	100 kvm BYA	30 kvm⁵	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 335 (1)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		6 m	-	2	-	-	Prickmark ⁶
	Ny plan	140 kvm BYA	-	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 189 (6)	Äldre plan	1/6 av fastighet ⁴	-		7,5 m	2,5 m	2	Får inte inredas	2	Prickmark ⁶
	Ny plan	1/6 av fastighet⁴	-	15 kvm BTA	7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m⁶

¹ Om fastigheten är större än 2000 kvm får ytterligare en byggnad om 50 kvm uppföras

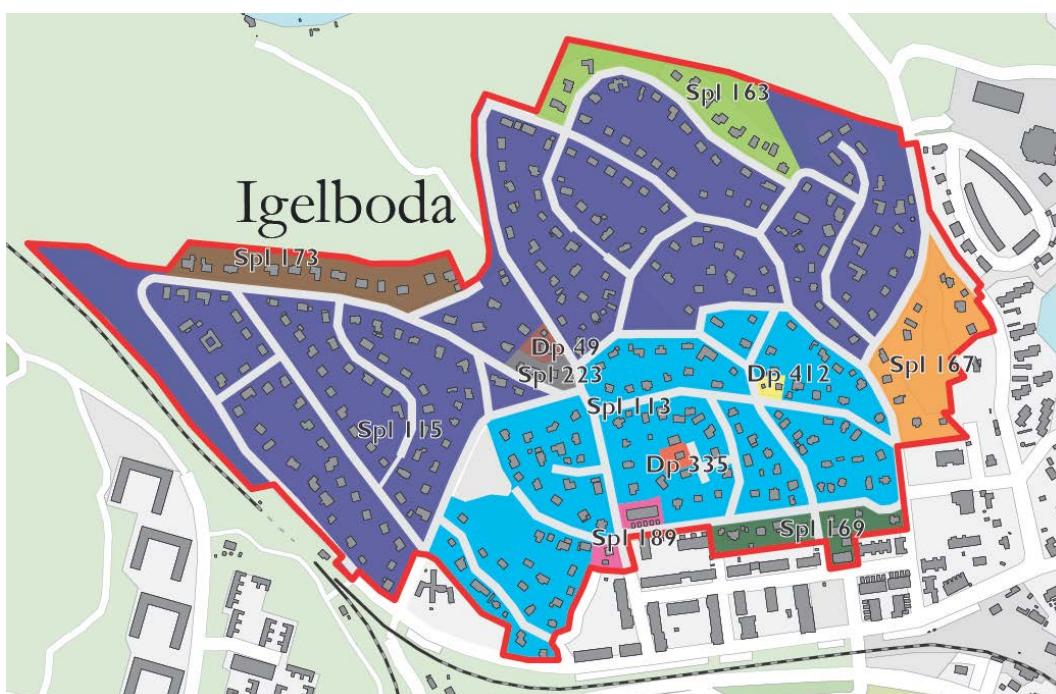
² Om byggnad är uppförd i endast en våning får fastigheten bebyggas till 1/5

³ Byggnads bottenvyta får inte överstiga 200 kvm

⁴ 1/6 av fastighet gäller för friliggande hus. Radhus regleras av omfattande prickmark

⁵ Altan om 15 kvm får uppföras

⁶ Har reglerats av omfattande prickmark. Radhusen regleras fortsatt av prickmark



Kartan visar planområdet i röd linje och de äldre stads- och detaljplaner som reglerar bebyggelsen inom området idag. Samma färger finns i tabellen ovan för respektive äldre stads- och detaljplan

Fastighetsplaner (fastighetsindelningsbestämmelser)

Samtliga fastighetsplaner inom området upphävs (fastighetsplaner gäller numera som fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen). Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Dessa planer fyller inte någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. Fastigheternas minsta storlek regleras istället. Följande fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser upphävs:

Fastighetsbeteckning	Fastighetsplan/ tomtindelning	Akt
Igelboda 3:1, 3:2, 3:3	Tomtindelning: Iskarlen	0182K-4/1961
Igelboda 4:1, 4:2, 4:3, 4:4, 4:5, 4:6, 4:7	Tomtindelning: Isblomman	0182K-3/1961
Igelboda 5:1, 5:2	Tomtindelning: Iglon	0182K-2/1961
Igelboda 6:1, 6:2, 6:3, 6:4, 6:6, 6:8, 6:9, 6:10, 6:11, 6:12, 6:13	Tomtindelning: Ilgodset	0182K-2/1946, 0182K-105/1947, 0182K-47/1963
Igelboda 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6, 7:7, 7:8, 7:9, 7:10, 7:11, 7:12, 7:13, 7:15, 7:17, 7:18, 7:19, 7:20, 7:21, 7:22, 7:23, 7:24, 7:25	Tomtindelning: Inspektoren	0182K-4/1939, 0182K-97/1947
Igelboda 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:10, 8:11, 8:12, 8:13, 8:14, 8:15, 8:16, 8:17, 8:19, 8:20, 8:21, 8:22	Tomtindelning: Ilexpressen	0182K-2/1940, 0182K-1/1942, 0182K-6/1947, 0182K-3/1948, 0182K-15/1970
Igelboda 9:4, 9:6, 9:7, 9:8, 9:9, 9:10, 9:11, 9:12, 9:13, 9:14, 9:15, 9:16, 9:17, 9:18, 9:19, 9:20, 9:21, 9:22, 9:27, 9:24, 9:25, 9:26, 9:28, 9:29	Tomtindelning: Ibis	0182K-31/1939, 0182K-11/1943, 0182K-106/1947, 0182K-40/1966
Igelboda 10:2, 10:3, 10:4	Tomtindelning: Idegranen, Ibis	0182K-10/1937
Igelboda 10:7, 10:8, 10:9, 10:10, 10:11, 10:12	Tomtindelning: Idegranen	0182K-6/1961, 0182K-33/1971, 0182K-2/1972
Igelboda 11:1, 11:2	Tomtindelning: Igelkotten	0182K-5/1937
Igelboda 12:1, 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6, 12:7, 12:8, 12:9, 12:10, 12:11, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:18, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:24	Tomtindelning: Idun	0182K-14/1937, 0182K-11/1946
Igelboda 13:1, 13:2, 13:3	Tomtindelning: Isbiten	0182K-89/1953
Igelboda 14:1	Tomtindelning: Idealet	0182K-9/1937
Igelboda 14:2, 14:3, 14:4, 14:5, 14:6, 14:7, 14:8, 14:9, 14:10, 14:11, 14:12, 15:4, 15:7, 15:8, 15:9, 15:11, 15:12, 15:13, 15:14, 15:15, 15:16, 15:18, 15:20, 15:22, 15:23, 15:27	Tomtindelning: Ingenjören, idealet	0182K-94/1947
Igelboda 15:5, 15:6, 15:30	Tomtindelning: Ingenjören	0182K-30/1943, 0182K-128/1965
Igelboda 15:28, 15:29	Fastighetsplan: Ingenjören	0182K-93/2
Igelboda 16:1, 16:2, 16:3, 16:4, 16:5, 16:6, 16:7, 16:8	Tomtindelning: Isberget	0182K-90/1953
Igelboda 17:1, 17:4, 17:5, 17:6, 17:7, 17:8, 17:9, 17:10, 17:11, 17:12, 17:13, 17:17, 17:15, 17:16	Tomtindelning: Intendenten	0182K-4/1937, 0182K-18/1943, 0182K-6/1945, 0182K-95/28

Igelboda	18:1, 18:2, 18:3, 18:4, 18:5, 18:6, 18:7, 18:8, 18:9, 18:10, 18:11, 18:12, 18:13	Tomtindelning: Isbjörn	0182K-32/1926, 0182K-19/1927, 0182K-49/1960
Igelboda	19:1, 19:2, 19:3, 20:1, 20:2, 20:3, 20:4, 20:5	Tomtindelning: Iris	0182K-8/1931, 0182K-27/1943
Igelboda	20:6, 20:7, 20:8, 20:13, 20:14, 20:15	Tomtindelning: Ingenting	0182K-21/1948, 0182K-2/1953
Igelboda	21:1, 21:2, 21:3, 21:4, 21:5, 21:6, 21:7, 21:8, 21:9, 21:10, 21:11, 21:12, 21:13	Tomtindelning: Italien	0182K-7/1937, 0182K-8/1945
Igelboda	22:1, 22:2, 22:3, 22:4, 22:5, 22:6, 22:7, 22:8, 22:9, 22:10, 22:11, 22:12, 22:13, 22:14, 22:15, 22:16, 22:17, 22:18, 22:19	Tomtindelning: Istappen	0182K-3/1952
Igelboda	23:5, 23:11, 23:12, 23:14, 23:15, 23:16, 23:17, 23:19, 23:6	Tomtindelning: Institutet	0182K-26/1957, 0182K-15/1930
Igelboda	24:1	Tomtindelning: Insprängningen	0182K-27/1957
Igelboda	24:16, 24:17	Fastighetsplan: Insprängningen	0182K-89/100
Igelboda	32:1, 32:3, 32:5, 32:6, 32:10, 32:8, 32:9	Tomtindelning: Isis	0182K-36/1926, 0182K-11/1945, 0182K-22/1956, 0182K-37/1968
Igelboda	33:1, 33:2, 33:3, 33:4, 33:5, 33:6, 33:7, 33:8, 33:9, 33:10, 33:11, 33:12, 33:15, 33:16	Tomtindelning: Idrotten	0182K-49/1927, 0182K-19/1943, 0182K-17/1946, 0182K-12/1971
Igelboda	34:1	Tomtindelning: Island	0182K-122/1965
Igelboda	35:2, 35:3, 35:4, 35:5, 35:6, 35:7	Tomtindelning: Igeln	0182K-4/1942, 0182K-15/1945
Igelboda	36:1, 36:3, 36:4, 36:5, 36:6, 36:8, 36:9, 36:10, 36:11	Tomtindelning: Irland	0182K-1/1925, 0182K-18/1927, 0182K-18/1957
Igelboda	37:2, 37:3, 37:4, 37:6, 37:7, 37:8, 37:9, 37:10, 37:11, 37:12, 37:13, 37:14, 37:15, 37:16, 37:17, 37:18, 37:19, 37:20, 37:21, 37:22, 37:23	Tomtindelning: Inlandet	0182K-50/1927, 0182K-33/1926, 0182K-5/1943, 0182K-116/1947, 0182K-25/1965
Igelboda	38:2, 38:3	Tomtindelning: Intäkten	0182K-6/1943
Igelboda	39:1, 39:2, 39:3, 39:4, 39:5, 39:6, 39:7, 39:8, 39:9	Tomtindelning: Ingegård	0182K-25/1926, 0182K-12/1950
Igelboda	40:1, 40:3, 40:4, 40:5, 40:6, 40:8, 40:9, 40:11, 40:12, 40:13, 40:14, 40:15, 40:16, 40:20, 40:21, 40:22, 40:23	Tomtindelning: Idogheten	0182K-24/1963
Igelboda	42:4, 42:5, 42:6, 42:7	Tomtindelning: Industrien	0182K-48/1957
Igelboda	45:2, 45:3, 45:4, 45:5	Tomtindelning: Irrblosset	0182K-117/1962

Minsta fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek inom hela planområdet föreslås vara 1000 kvadratmeter. Befintliga fastigheter som är mindre än 1000 kvadratmeter ska ses som planenliga. För några få fastigheter har minsta fastighetsstorlek tidigare varit 800 respektive 900 kvadratmeter. Dessa fastigheter är i det nya planförslaget planenliga. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek innebär ingen större förändring för befintliga fastigheter men i och med att fastighets- och tomtindelningsplanerna/fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs får fastighetsägare i området en större frihet vad gäller markreglering granntomter emellan.

Skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet Igelboda är ett område av lokalt kulturhistoriskt intresse som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas. En inventering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området har gjorts. Denna ligger till grund för planförslaget. Inventeringen genomfördes under 2014 och 2015 på plats i Igelboda. Alla byggnader inom planområdet har betraktats för att utreda behov av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser på fastigheten. Bedömningen har endast gjorts exteriört. Inventeringen innehåller bilder på skyddsvärda objekt liksom byggnadsår, arkitekt, byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper liksom förslag på skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Innan inventeringen startade meddelades fastighetsägarna att inventeringen skulle äga rum.

För Igelboda föreslås tre olika skydds- och varsamhetsbestämmelser (8 kap 13, 17 §§ PBL)

- ***k₁* - Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (8 kap 17§)**

Planbestämmelsen är en precisering av de generella varsamhetskrav som egentligen gäller för alla byggnader. Ändringar av en byggnad ska enligt PBL alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Bestämmelsen är lämplig för kulturhistoriskt värdefulla byggnader där särskilda värdebärande egenskaper ska hanteras varsamt. Det innebär att skadat material eller byggnadsdelar kan bytas ut, men att de ska ersättas av likvärdiga material eller delar, på ett sådant vis att byggnadens karaktär bevaras.

- ***k₂* - Byggnad som har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (8 kap 17§). Utökad bygglovsplicht gäller (se sida 21 och plankarta).**

Förvanskningsförbjudet enligt 8 kap 13§ PBL gäller inte bara enskilda byggnader, utan även bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. *k₂*-bestämmelsen omfattar enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.

- ***q* - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas. Utökad bygglovsplicht gäller (se sida 21 och plankarta).**

Byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas

utgöra ett allmänt intresse. Byggnaden kan vara representativ för ett tidigare samhälleligt eller estetiskt ideal, ge en god uppfattning om tidigare sociala villkor eller haft betydelse ur historisk, arkitektonisk och/eller kulturhistorisk synpunkt.

Sammanlagt föreslås 83 byggnader (på cirka 24 procent av fastigheterna inom planområdet) få antingen k_1 , k_2 eller k_1 och q . Bestämmelserna avser huvudbyggnaden på fastigheten om inget annat anges. Nedan följer en lista på de fastigheter där byggnader har föreslagits varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser. Se även rapporten *"Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun - Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan"*, för bilder och motivering.

Följande 22 byggnader har fått bestämmelsen k_1 . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 7:4	Igelboda 9:9	Igelboda 17:7	Igelboda 32:6	Igelboda 37:22
Igelboda 7:17	Igelboda 10:11*	Igelboda 20:5	Igelboda 35:3	Igelboda 37:23
Igelboda 8:20	Igelboda 12:20	Igelboda 22:8	Igelboda 37:19	
Igelboda 9:6	Igelboda 13:3	Igelboda 22:9	Igelboda 37:20	
Igelboda 9:7	Igelboda 14:12	Igelboda 22:11	Igelboda 37:21	

*åsyftar jordkällaren tillhörande Igelboda torp

Följande 31 byggnader har fått bestämmelserna k_1 , q . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 7:22	Igelboda 20:2	Igelboda 23:5	Igelboda 34:1	Igelboda 42:4
Igelboda 9:19	Igelboda 20:6	Igelboda 23:6	Igelboda 35:2	Igelboda 45:2
Igelboda 10:9	Igelboda 21:7	Igelboda 23:11	Igelboda 36:11	Igelboda 45:3
Igelboda 10:12	Igelboda 22:4	Igelboda 23:12	Igelboda 38:3	
Igelboda 11:2	Igelboda 22:5	Igelboda 24:17	Igelboda 39:4	
Igelboda 17:13	Igelboda 22:6	Igelboda 32:1	Igelboda 39:6	
Igelboda 18:7	Igelboda 22:7	Igelboda 33:8	Igelboda 40:1	

Följande 30 fastigheter har fått bestämmelserna k_2 . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 9:20	Igelboda 18:2	Igelboda 18:13	Igelboda 23:15	Igelboda 40:5
Igelboda 9:21	Igelboda 18:4	Igelboda 19:1	Igelboda 23:19	Igelboda 40:6
Igelboda 10:2	Igelboda 18:6	Igelboda 19:2	Igelboda 36:8	Igelboda 40:12
Igelboda 10:11*	Igelboda 18:8	Igelboda 20:1	Igelboda 37:8	Igelboda 40:22
Igelboda 12:7	Igelboda 18:9	Igelboda 20:7	Igelboda 39:5	Igelboda 40:23
Igelboda 12:8	Igelboda 18:11	Igelboda 23:14	Igelboda 40:4	Igelboda 45:5

*åsyftar gäststugan Igelboda torp.

Fornlämning

Inom planområdet på kvartersmark och inom den privatägda fastigheten Igelboda 10:3 finns en dokumenterad fornlämning (en härd). Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas eller rubbas utan Länsstyrelsens tillstånd. I

lagen anges vad som är en fast fornlämning, vilken utbredning en sådan har och hur tillståndsprövningen går till. Länsstyrelsen beslutar om fornlämningar.

Bygglovsbefriade åtgärder ("Attefallsreformen")

PBL 9 kap 4d§ trädde i kraft 2014-07-02 och har inneburit vissa förenklingar i plan- och bygglagen. Förenklingarna innebär i korthet att följande åtgärder kan utföras utan bygglov;

- Bygge av ett upp till 25 kvadratmeter stort komplementbostadshus, i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus.
- En tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter bruttoarea till ett en- eller tvåbostadshus
- Bygge av två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Bygglov krävs dock fortfarande för takkupor som innebär ingrepp i husets bärande konstruktion.
- Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Enligt plan- och bygglagen gäller dock inte denna bygglovsbefrielse för byggnader- eller bebyggelseområden som avses i 8 kap 13§ (särskilt värdefulla). Detta innebär att det på fastigheter som omfattas av bestämmelserna q samt k_2 inte kan utföras bygglovsbefriade åtgärder. Byggnadsåtgärder prövas i dessa fall mot detaljplanen.

Mark och vegetation

Igelboda utgör ett viktigt område för spridningsvägarna för barrskogslevande arter. Tallar, men även ädellövträd, är viktiga för många arters fortlevnad. En generell skyddsbestämmelse har införts för att skydda värdefull vegetation. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen anger att träden inte får fällas och avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 30 centimeter i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Ädellövträd är alm, ask, avenbok, bok, ek, körsbär, lind och lönn. Även kastanj omfattas av bestämmelsen. Riskträd får fällas efter lovprövning. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar att falla, fälla grenar eller större partier av kronan på ett sådant sätt att det innebär risk för liv eller egendom.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd som omfattas av den generella bestämmelsen bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ädellövträd och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas andra skäl att fälla enstaka träd, för att till exempel ge möjlighet att ordna tomt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Vidare finns ett antal sammanhängande alléer i Igelboda som sköts av kommunens park- och naturenhet. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Med anledning av detta bedöms inte detaljplanen behöva skydda alléerna med särskild

skyddsbestämmelse. Befintliga grönytor och parker inom planområdet bevaras och bekräftas enligt det nya planförslaget. Den cirka 3700 kvadratmeter stora ytan inom planområdet som idag används som park/äng, men som idag är planlagd för allmänt ändamål i syfte att bygga förskola, föreslås få markanvändning parkmark.

Teknisk försörjning

En inventering har gjorts av nuvarande underjordiska ledningar i planområdet. Detta för att mark där ledningar går fortsatt ska vara tillgängliga för underhåll med mera. Inventeringen visade att de flesta allmänna ledningarna ligger inom allmän plats. På sex platser inom planområdet korsar befintliga underjordiska ledningar (främst dag-, spill- och vattenledningar) genom flera fastigheter och bedöms därför fylla ett allmänt intresse. För att säkerställa tillgängligheten till dessa ledningar har markreservat upprättats (se plankarta för u-områden).

Sex stycken befintliga transformatorstationer på allmän plats får planstöd i förslaget genom planbestämmelse teknisk anläggning.

För hämtning av hushållsavfall föreslås att i de fall vändmöjligheter saknas för sophämtningsfordon kan sophämtning ske på allmän plats gata.

Dagvatten

Vatten från planområdet avrinner främst mot vattenförekomsten Neglingemaren, men också mot Baggensfjärden och Lännerstasundet. Vattenmyndigheten har beslutat om vilken miljökvalitet, så kallade miljökvalitetsnormer, som vattenförekomsten ska klara.

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status ("hög", "god", "måttlig", "otillfredsställande" eller "dålig") samt kemisk status ("god" eller "uppnår ej god").

Miljökvalitetsnormer för Neglingemaren anger att denna ska ha en god ekologisk status till år 2021 och god kemisk status till år 2015. Neglingemaren har i dagsläget en otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte heller en god kemisk status.



Kartan visar planområdet och vilka delar av planområdet som avrinner mot olika vattenförekomster. Den största delen av planområdet avrinner mot Neglingemaren (blått område).

När den ekologiska statusen är sämre än god för en vattenförekomst måste åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten genomföras inom vattenförekomstens avrinningsområde så att miljökvalitetsnormerna ska uppnås.

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för befintlig bebyggelse och möjligheten till att anordna fler lägenheter/kök per villafastighet. Således kan befolkningen inom planområdet komma att öka något i framtiden. För till- och ombyggnader inom kvartersmark införs en generell bestämmelse att dagvatten i första hand ska fördröjas och infiltreras innan eventuell överskottsvatten ansluts till allmänna dagvattenledningar. På allmänna platser, parker och naturmark föreslås ingen förändring ske i den fysiska miljön gentemot dagens situation. Kommunen avser att vidta åtgärder utanför planområdet för att förbättra vattenkvaliteten i Neglingemaren dit huvuddelen av planområdet avrinner. Bedömningen är att arbetet utanför planområdet får positiv effekt för dagvatten som avrinner från Igelboda.

Trafik och parkering

Den nya detaljplanen ger inga förslag till ändring av gatumark i området. Vägnätet i Igelboda är väl utbyggt och är idag lägt belastat. Den eventuella trafikökning som kan bli till följd av planförslaget bedöms inte bli så stor att vägnätet behöver byggas om. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och det är av stor vikt att hänsyn tas till landskapsbild och naturvärden då eventuella nya parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna. Fastighetsägare ska ta kontakt med väg- och bygglovsenheterna på Nacka kommun innan fastigheten byggs om för att säkerställa att anslutningar och parkeringsytor utformas på ett lämpligt sätt.

Stadsplan 178 syftade till att möjliggöra för vägbreddning på två platser i området, en längs Vasavägen och en längs Valhallavägen. Platsen för vägbreddning vid Valhallavägen, delvis på den privatägda fastigheten Igelboda 40:22, genomfördes aldrig men bedömningen är att möjligheten att bredda vägen ska finnas kvar, på grund av siktförhållanden för biltrafiken och underhåll av det smala vägpartiet. Därför överförs möjligheten till vägbreddning till det nya planförslaget, se karta nedan och plankartan.



Kartan visar den relevanta delen av stadsplan 178 (vit linje). Planen genomfördes ursprungligen för att förbättra siktförhållanden vid den krokiga Valhallavägen. Möjligheten till breddning föreslås kvarstå i den nya detaljplanen.

Buller

Detaljplanen medger i vissa fall tillbyggnader, befintliga hus kan rivas och fastigheter kan eventuellt medges styckning. Enligt buller-PM finns idag bullerstörda fastigheter utmed Torsvägen, Igelbodavägen och Skogsövägen. Störningsbestämmelser införs för buller, stomljud och vibrationer för att åstadkomma en acceptabel ljudnivå vid nybyggnation i området. Vid ändring av en bullerutsatt fastighet som erfordrar bygglov kommer dessa planbestämmelser att verkställas. Uppförande av bullerskärm för bullerstörda fastigheter kan medges men kommer lämplighetsprövas i varje enskilt fall.

Detaljplanen är påbörjad före 2 januari 2015 varför inte förordning om trafikbuller (2015:216) tillämpas i detaljplanen. De riktvärden som är relevanta för området är de nationella riktvärdena som beskrivs i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 samt Länsstyrelsen i Stockholms läns avstegsfall. Nacka kommuns mål för trafikbuller vid nya bostäder är i överensstämmelse med riksdagsbeslutet vilket innehåller att högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad ska innehållas. Högre nivå vid fasad än 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan accepteras om nivån utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet blir lägre än 50 dBA. Detta överensstämmer med avstegsfall A enligt Länsstyrelsen i Stockholms län.

Följande störningsskydd anges i plankartan:

- Ny bebyggelse ska utformas så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids vid någon fasad.
- Om dgnsekvivalent ljudnivå utanför bostadsrum överskrider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBA dgnsekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster.
- Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats med högst 55 dBA dgnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) vid tågpassage.
- Byggnader ska grundläggas och utformas så komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Trafikförvaltningen arbetar kontinuerligt med att minska hjul- och kurvskrik på Saltsjöbanan, varför detta inte hanteras i detaljplanen. Spårunderhållsarbeten nattetid pågår endast enstaka gånger per år, varför inte detta är relevant att hantera i detaljplanen.

Markförvärv

Detaljplanen ger möjlighet för fastighetsägare till Igelboda 33:2 att efter detaljplanen har vunnit laga kraft förvärvat cirka 80 kvadratmeter mark av kommunen. Fastigheten är belägen vid korsningen Igelbodavägen-Sleipnervägen och fastighetsgränsen har en rundad utformning. Sedan långt tillbaka i tiden har dock fastigheten nyttjats av fastighetsägaren utanför fastighetsgränsen, se bilder nedan. Området har den senaste tiden använts för bland annat parkering, båtupplägning och häckplantering mot den allmänna platsen.



Till vänster ett suddigt flygfoto från 1958, till höger ett flygfoto från 2014. I den högre bilden syns i streckat den yta som fastighetsägare medges förrärra från kommunen. Fotot till vänster visar att ytan redan på 1950-talet användes av fastigheten.

Hållbarhet

Hållbarhetsmålet ”En levande kulturmiljö” efterlevs genom att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. Hållbarhetsmålet ”Effektiv mark- och resursanvändning” efterlevs genom möjligheten till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk. Igelboda anses i övrigt vara fullt utbyggt vad gäller bostäder.

4. Konsekvenser av planen

Stockholmsregionen växer. Den regionala utvecklingsplanen (2010) anger ett tillskott om 300 000 och 500 000 personer till år 2030 i hela regionen. I Nacka bör det finnas beredskap för en befolkningsökning om 30 000-45 000 personer under samma period. Detaljplanen i Igelboda är ett litet steg i att uppfylla detta mål då villor kan inrymma fler lägenheter.

Byggnader som tillkommit i laga ordning, men som idag hindras bygglov på grund av att de är planstridiga, blir planenliga vilket medför att bygglov lättare kan ges. Bestämmelsen att bebyggelsen i området blir planenlig kan tillsammans med den utökade bygrätten om 15 kvadratmeter bruttoarea och Attefallsåtgärder i längden påverka områdets karaktär. Vidare kan förslaget att tillåta fler lägenheter per villa medföra ett behov av fler parkeringsplatser i området, vilket skulle innebära att en del lummiga tomter med värdefulla träd till viss del försvinner till förmån för hårdgjorda ytor.

Detaljplanen innebär också att bebyggelse som är karaktäristisk för Igelboda, där en del hus är uppförda efter ritningar av framträdande arkitekter, får skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Större ädellövträd och tallar som bidrar till den vegetationsrika miljön och utgör viktiga spridningsvägar för barrskogslevande arter i Igelboda skyddas från fällning. Det är också

positivt för de rekreativa och miljömässiga värdena att ängen som idag är planlagd för allmänt ändamål nu planläggs som park. Det innebär att ytan förblir grön och obebyggd och att de boende med planstöd kan fortsätta att nyttja platsen som park. Konsekvensen blir samtidigt att en byggrätt för förskola försvinner.

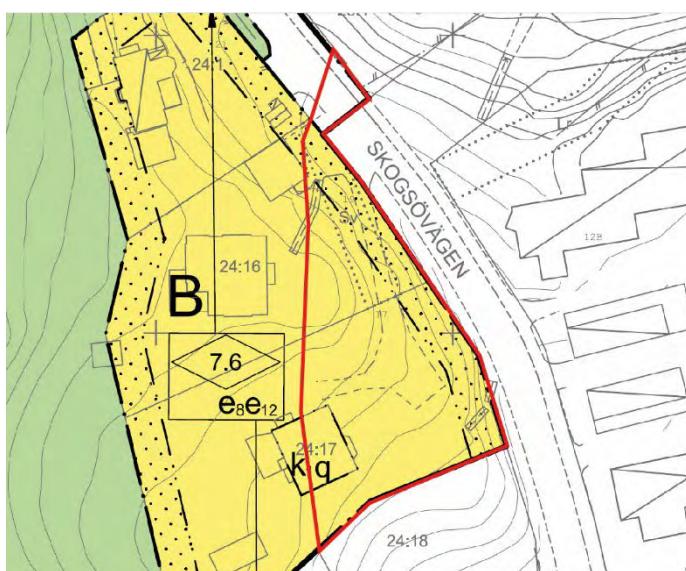
Störningsbestämmelser för buller, stomljud och vibrationer innebär att bestämmelserna tillämpas för bullerstörda fastigheter vid om- och tillbyggnationer som kräver bygglov.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. När en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder dock strandskydd för kustnära områden. Inom planområdet återinträder strandskydd på cirka 1400 kvadratmeter, på delar av två bostadsfastigheter och gatumark som ligger inom 100 meter från strandlinjen vid Moränviken. Planförslaget föreslår att det strandskydd som återinträder upphävs. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motiveringen är att området idag är ianspråktaget, ursprungligen och främst för bostadsändamål. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas vid ett upphävande enligt planen då det redan idag finns bebyggelse med upphävt strandskydd närmare Moränvikens strandlinje än vad planområdet sträcker sig.



Delar av planområdet syns till vänster, väster om den gröna linjen. I rött syns nuvarande strandskyddade områden. Inom det svartstreckade området återinträder strandskydd eftersom det är inom 100 meter från Moränviken. Det strandskydd som återinträder föreslås upphävas.



Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innehåller en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter för delar av arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Om fastighet Igelboda 33:2 förvarvar mark från kommunen enligt förslaget innehåller det intäkter för kommunen. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt.

Konsekvenser för fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av detaljplanen, det vill säga för byggande inom den egna fastigheten. Se under rubriken ”Förutsättningar/Avsöndrade fastigheter” på sidan 9 för eventuella konsekvenser ifall fastighetsägare genomför fastighetsbestämning.

Möjlighet till att bredda vägen för bättre sikt förhållande och säkerhet vid Valhallavägen kvarstår. Skulle denna breddning anses nödvändig att genomföra behöver således fastighet Igelboda 40:22 upplåta delar av sin mark. Se Ekonomiska frågor/markinlösen/släntintrång under ”Så genomförs planen”.

Fastighet Igelboda 33:2 blir något större, förutsatt att markförvärvet från kommunen genomförs när detaljplanen har vunnit laga kraft. Ytan är dock sedan långt tillbaka ianspråktagen och upplevs som del av fastighetens yta.

Konsekvenser för barn

Markanvändning inom detaljplanen kvarstår så som den är planerad redan idag, förutom att den äng som idag är planlagd för förskola/barnstuga föreslås markanvändning park. Parken används av barn i området för lek vilket innehåller att förändringen är positiv. Samtidigt försätter möjligheten till att bygga en förskola på platsen. En förskola hade varit en naturlig samlingspunkt för barn och därför kan förändringen anses ha både positiva och negativa konsekvenser. Något större byggrätter, fler lägenheter per fastighet och skydd av kulturmiljö och träd bedöms inte påverka barn och ungdomar negativt. Att fastigheten Igelboda 33:2 föreslås få förvarva cirka 80 kvadratmeter parkmark från kommunen innehåller en teoretisk skillnad i storleken på lektytor för områdets barn. Eftersom ytan sedan länge är ianspråktagen av fastigheten kommer inte någon skillnad märkas vid platsen.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. I det här fallet finns dock inte behov av några genomförandeåtgärder i och med att planförslaget endast syftar till att modernisera planbestämmelser och bekräfta redan befintlig bebyggelse i området. Under detta avsnitt beskrivs dock vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för skötsel samt vilka förändringar planen innehåller fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tidplan

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

Plansamråd genomfördes 3:e kvartalet 2015

Granskning genomfördes 1:a/2:a kvartalet 2016

Kommunfullmäktiges antagande 4:e kvartalet 2016

Laga kraft 4:e kvartalet 2016

Genomförande av planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande, ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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, den så kallade 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

Nacka kommun är genom natur- och trafiknämnden huvudman för allmänna platser, det vill säga för skötsel av gatu- och park/naturmark samt eventuell utbyggnad inom planområdet. Några förändringar enligt denna detaljplan föreslås dock inte inom varken gatumark eller park/naturmark.

Fastighetsbildningsfrågor och beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Ekonomiska frågor

Markinlösen/släntintrång

Möjligheten till vägbreddning enligt stadsplan 178 kvarstår i detta planförslag. Den berörda fastigheten Igelboda 40:22 som kan behöva upplåta mark har då rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Detaljplanen ger möjlighet för fastighetsägare till Igelboda 33:2 att efter detaljplanen har vunnit laga kraft förvärvat cirka 80 kvadratmeter mark av kommunen.

Plan- och bygglovsavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera planarbetet.

Kostnaden tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nyttaliga planen. Kommunen tar även ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

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

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Lena Nordenlöw	planarkitekt	planenheten
Anna Ellare	planarkitekt	planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Angela Jonasson	biträdande planchef	planenheten
Therese Sjöberg	planarkitekt	planenheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovsenheten
Marina Arnshav	biträdande bygglovschef	bygglovsenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Roger Björk	planarkitekt	planenheten

Övriga:

Johannes Kruusi	Antikvarisk konsult	KMV Forum
Mia Björckebaum	Uppdragsansvarig	KMV Forum

Planenheten

Nina Åman	Thomas Magnusson
Planchef	Planarkitekt

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB inklusive åtagande för köparen om utveckling av några fastigheter

Förslag till beslut

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om överlåtelse av fastigheter, med särskilt åtagande för köparen att genomföra om- ny och tillbyggnad avseende fastigheter som används för skoländamål, till Hemsö Cullberg Holding AB. Köpeskillingen ska användas för att minska kommunens låneskuld eller investeras på annat sätt som kommunstyrelsen beslutar.

2.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

- a) Kommunstyrelsen beslutar att ingå förslagna hyresavtal med särskilda investeringsåtaganden avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpskolan och Ektorps skola.
- b) Kommunstyrelsen bemyndigar enhetschef för lokal enheten att ingå övriga hyresavtal i enlighet med avtalet om överlåtelse av fastigheter.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i november 2015 kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag till fastighetsförsäljning, i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden. Kommunstyrelsen preciserade direktiven för uppdraget i april 2016.



Stadsledningskontoret föreslår nu att kommunen ska överläta 15 fastigheter och tre fastigheter under avstykning som används för välfärdstjänster, till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB. Köpeskillingen är ca 612 miljoner kronor och överlätelsen omfattar ca 25 200 kvadratmeter yta av de lokal- och bostadsytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. För tre av skolfastigheterna finns ett åtagande från köparen att genomföra om-, ny- och tillbyggnad för att möta behov av utveckling och/eller kapacitetsökning. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Hemsö på oförändrade villkor under tre år.

Ärendet

Den 16 november 2015 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på ytterligare fastighetsförsäljning, i syfte att klara kommande investeringar med en bibeckan rimlig nivå på låneskulden. Kommunstyrelsen beslöt den 19 april 2016 att stadsledningskontoret skulle ta fram underlag för fastighetsförsäljning. En avvägning av kommunens ekonomiska planering resulterade i att en försäljning skulle omfatta upp till 15-25 % av kommunens egenägda bestånd.

Stadsledningskontoret föreslår nu mot denna bakgrund att kommunen ska genomföra en försäljning av blandade samhällsfastigheter till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB (i fortsättningen kallat Hemsö eller köparen), till en köpeskilling om ca 612 miljoner kronor. Förslaget omfattar tre fastigheter där köparen åtar sig en redan i avtalet planerad utveckling för välfärdsändamål.

Stadsledningskontoret vill lyfta följande, inledande kommentarer till förslaget.

- Tidpunkten är bra eftersom det finns ett stort intresse på fastighetsområdet att äga och förvalta samhällsfastigheter. Den är också bra ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv för kommunen.
- Genom att sätta samman en grupp av fastigheter med blandade användningsområden, skick och karaktär i en fastighetsportfölj uppnås både en minskad riskexponering, diversifiering och en jämförbarhet med den kvarvarande egna verksamheten.
- Storleken på den föreslagna fastighetsportföljen ger möjlighet för en ny fastighetsaktör att etablera en förvaltningsorganisation för Nacka.
- Åtagande att utveckla/bygga ut befintliga fastigheter ställer höga krav på köparens erfarenhet av projektutveckling samt ekonomiska möjlighet att finansiera egna investeringar.

Så har förslaget arbetats fram

Stadsledningskontoret har med stöd av extern rådgivare satt samman en blandad fastighetsportfölj innehållande både förvaltningsfastigheter och fastigheter med ett stort projektinslag. Urvalet av ingående fastigheter har skett med ledning av program för markanvändning, kommunens ekonomiska långtidsprognos och affärsmässiga överväganden.

Stadsledningskontoret har, med stöd av den externa rådgivaren, gjort avvägningen att inte låsa fast urvalet av fastigheter samt att inte föra fram ett förslag på fastigheter innan det står klart att det finns en kommersiell förutsättning för att genomföra en affär. Detta med hänsyn till att inte oroa pågående verksamhet i fastigheterna i onödan samt att behålla en flexibilitet för att kunna säkerställa en så god affär som möjligt för kommunen.

Under juni månad 2016 genomfördes en konkurrensutsättning och urvalsprocess. Ett informationsunderlag presenterades för tänkbara intressenter, de större aktörerna på svensk fastighetsmarknad. Sex aktörer inkom med indikativa bud, tre aktörer gick vidare till en andra omgång och Hemsö (genom Hemsö Cullberg Holding AB) valdes slutligen ut för vidare förhandling. Det är resultatet av de förhandlingarna som ligger till grund för det förslag som nu presenteras.

Innehåll i tjänsteskrivelsen

Tjänsteskrivelsen inleds med en beskrivning av de fastighetsstrategiska vägval som ligger till grund för förslaget. Därefter redovisar stadsledningskontoret själva affären; överlåtelseavtalet, hyresavtal för att hyra in de fastigheter som kommunen fortsatt ska nyttja, särskilda bestämmelser om de fastigheter som ska utvecklas. Efter det avsnittet redovisar kontoret effekter av försäljningen, köparen Hemsö, jämförelser med andra försäljningar (egen och andras), ekonomiska konsekvenser och en risk- och konsekvensanalys.

Fastighetsstrategiskt vägval till grund för förslaget

I den stora tillväxtfas som Nacka kommun befinner sig i ökar behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande. Kommunfullmäktige antog i april 2016 ett program för markanvändning som anger grunden för vilka fastigheter kommunen ska äga och hur kommunen överläter eller uppläter fastigheter. Den sedan tidigare antagna fastighetstrategin¹ anger att kommunen ska säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd.

¹ Kommunstyrelsens beslut den 27 oktober 2014, § 224



Befolkningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030. I det så kallade tunnelbaneavtalet² har Nacka kommun åtagit sig att se till att det byggs 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Dessutom utvecklas kommunens lokala centra, vilket innebär en stor tillkomst av bostäder också i övriga Nacka. Det betyder fler invånare och växande behov av kommunal service. Stadsledningskontoret har tidigare redovisat³ att omkring 11 miljarder kronor behöver investeras i ökad kapacitet av samhällsfastigheter i Nacka kommun kommande 15 års period. Investeringsvolymen avser Nacka kommun som helhet, oavsett vem som är fastighetsägare och byggherre, och är indikativ. En mycket översiktlig och indikativ bedömning är att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 25 procent av detta, vilket i genomsnitt skulle motsvara ca 2-300 mnkr/år.

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

Omfattning på överlåtelsen

Fastigheterna omfattar totalt ca 25 200 kvadratmeter fördelat enligt följande:

- Skolor ca 14 200 kvadratmeter
- Förskolor ca 7 100 kvadratmeter
- Boende ca 600 kvadratmeter
- Ishallar ca 3 300 kvadratmeter

Försäljningen omfattar följande objekt:

Namn	Fastighetsbeteckning	Operatör
Stavsborgsskolan	ÄLTA 14:97	kommunal drift
Sågtorpskolan	MENSÄTTTRA 1:157, 1:168, 1:19	kommunal drift
Ektorpsskolan	SICKLAÖN 351:1	kommunal drift
Älta ishall "Stavanhallen"	ÄLTA 14:101	kommunal drift

² Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling, godkänt av Nacka kommunfullmäktige den 3 februari 2014 § 28.

³ Kommunstyrelsen den 9 maj 2016.

Gläntans förskola	ERSTAVIK 27:1	kommunal drift
Hedvikslunds förskola	ÄLTA 35:149	privat drift
Krabbans förskola	ERSTAVIK 26:607	kommunal drift
Långsjöns förskola	SICKLAÖN 207:7	kommunal drift
Lär förskola	MENSÄTTTRA 1:84	privat drift
Sandholmen förskola	del av MENSÄTTTRA 2:1	kommunal drift
Sunnebo förskola	LÄNNERSTA 1:1231	privat drift
Svanens montessori- förskola	ÄLTA 75:16	privat drift
Nyckelpigans förskola	del av TATTBY 2:6	privat drift
Östbacka förskola	del av MENSÄTTTRA 2:1	kommunal drift
Båthöjdens boende	ERSTAVIK 26:31	kommunal drift
Villa Lidforss	SICKLAÖN 162:5	kommunal drift

Förteckning finns i bilaga 1.1 till fastighetsöverlåtelseavtalet, som är bilaga 1 till tjänsteskrivelsen. Förteckning över interna och externa hyresgäster finns i bilagorna 3-4 till tjänsteskrivelsen.

De föreslagna avtalens innehåll

Strukturen för den föreslagna överlåtelsen är ett fastighetsöverlåtelseavtal, i vilket även kommunens och Hemsös åtagande att avropa/beställa respektive genomföra projekt ingår. Till det finns en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Hemsö, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, den gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felavhjälpande underhåll och underhåll i övrigt liksom vad som gäller inför, under och efter avrop/beställning av projekt (investeringar). Köparen avser att erbjuda de privata hyresgästerna förlängning i tre år på nuvarande hyresvillkor.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

Grunden i ett avtal om att överläta fastigheter är köpeskilling, tillträdesdag, ansvar för kostnader och intäkter fram till den dagen, garantier, åtaganden och ansvarsbegränsningar. Nacka kommun ställer i det föreslagna avtalet ut de traditionella garantier som en köpare måste kunna förvänta sig, samtidigt som avtalet speglar att Hemsö har gjort en besiktning och har kunnat skaffa sig kunskaper om beståndet. Avtalet är i denna del högst traditionellt. Kommunens garantiåtagande gäller under ett år från tillträdesdagen. För att Hemsö ska få göra brister gällande måste vardera bristen kunna värderas till lägst 250 000 kronor och först när de tillsammans når ett värde på 2 500 000 kronor blir kommunen skyldig att ersätta köparen. Det undantag som finns från tolvmånadersfristen avser garantierna att 1) kommunen äger fastigheterna som överläts, 2) fastigheterna inte belastas av andra intekningar än de som redovisats på sätt som anges i avtalet, 3) uttagna pantbrev inte är pantsatta, 4) obligatorisk ventilationskontroll genomförs fackmannamässigt och 5) fackmannamässiga besiktningar genomförs till exempel lekplatser och hiss- och



lyftanordningar. Garantier avseende skatt får enligt avtalet framställas inom tre månader från det att köparen erhöll slutligt icke-överklagbart beslut i frågan och avseende tredjemanskrav inom 24 månader från tillträdesdagen den 1 december 2016.

Nacka kommun ska färdigställa de om- och tillbyggnader (pågående entreprenader) och underhållsåtgärder som redan pågår eller har beslutats. Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till vartdera hyresavtalet innehåller bestämmelser om att kommunen åtar sig att avropa och köparen att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola, se beslut av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott av den 30 augusti 2016, § 140, om förstudie för kapacitet och utvecklingsbehov. Utöver dessa om- och nybyggnadsprojekt åtar sig köparen att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som kommunen begär, varvid samråd först ska ske mellan parterna för att komma överens om omfattning och utformning av de aktuella investeringarna.

Ramverket innehåller kortfattat och generellt att kommunen som hyresgäst kan påkalla större utbyggnation och nybyggnation, ombyggnad och mindre tillbyggnad och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov. Hyra ska beräknas utifrån produktionskostnad där avkastningsräntan varierar mellan 5,6 procent och 6 procent beroende på om storleken på investeringen hamnar över eller under 700 prisbasbelopp. För nybyggnadsprojekt nya Stavsborgsskolan är hyran (varmhyra) förutbestämd till 2 250 kr/kvm/år (BRA) baserat på uppförande av en ny skolbyggnad om 12 000 kvm BRA (motsvarande 13 200 kvm BTA) till en kostnad om 32 000 kr/BTA. Eftersom det handlar om att anpassa lokaler efter kommunens behov och efter kommunens riktlinjer och önskemål är Hemsö och kommunen medvetna och överens om att entreprenaderna omfattas av lagen om offentlig upphandling. Parternas respektive ansvar i upphandlingsprocessen regleras i en separat projektgenomförandebilaga. Köparen kommer till exempel att ansvara gentemot kommunen för projektering och genomförande av projekten genom att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling, vilket kommunen kommer att ha möjlighet att granska och godkänna. Kommunen ombesörjer och bekostar annonsering i samband med upphandlingen och är även den som kommer att sköta alla kontakter med anbudsgivare. Kommunen är upphandlande myndighet och är den av parterna som kommer att fatta tilldelningsbeslut och så snart detta fattats ingå entreprenadavtal med den entreprenör som tilldelas uppdraget. I samband därmed ska även samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med entreprenadavtalet skriftligen överföras på köparen.

Hyresavtal med särskilda bestämmelser, gränsdragningslista och investeringsbilagor för tillkommande projekt

Mallen för hyresavtal omfattar ett sedvanligt formulär för lokalhyra, ritningsbilaga, särskilda bestämmelser, gränsdragningslista, brandskyddsbilaga och bilaga om framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar med tillhörande underbilagor vilka reglerar



hyresberäkning och projektgenomförande för respektive projekttyp (Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan/Ektorps skolan och övriga eventuellt kommande projekt).

I de särskilda bestämmelserna ingår, som angetts ovan, bland annat den väsentliga frågan för hela affären om hur framtidens tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar ska hanteras. Hyrestiden för en ny Stavsborgsskola, Sågtorpsskola och Ektorps skola vara 20 år från tillträdesdagen medan för övriga eventuellt tillkommande investeringsprojekt gäller en hyrestid om 15 år från tillträdesdagen. Kostnader redovisas och parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna.

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

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

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

Särskild reglering för fastigheter som ska utvecklas för sina välfärdsändamål

För tre av de ingående skolfastigheterna finns redan idag en prioriterad behovsbild för skola och fritid och där genomförandeplaneringen ligger inom perioden 2017-2021.⁴ Dessa tre större projekt är särskilt beaktade i överlätelseavtalet och i de kommande hyresavtalet mellan kommunen och Hemsö. Avtalet reglerar både hur samverkan ska ske under uppstart och genomförande, hur ny hyra ska beräknas samt hur konsekvenser av investeringarna ska hanteras. En övergripande beskrivning av behoven för de tre skolfastigheterna nedan.

Stavsborgsskolan, fastigheten Älta 14:97

Stavsborgsskolan är idag en kommunalt driven skola med plats för ca 600 elever, belägen invid idrott- och fritidsanläggningar. Nuvarande sporthall behöver ersättas med fullstor sporthall och ytterligare en sporthall/bollhall anordnas på fastigheten. Antalet skolplatser behöver ökas till 1 200 platser klart till höstterminen 2021, med inriktningen mot att flera skoloperatörer kan samordnas på platsen; undersöka möjligheten till en så kallad skolgalleria. En förstudie ska inkludera genomförandeplanering för att säkerställa god

⁴ Se startbesked Förstudie kapacitet och utvecklingsbehov Ektorps skola, Solsidans skola, Stavsborgsskolan och Sågtorpsskolan, KSSU 2016-08-30.



funktionalitet för de befintliga verksamheterna på platsen. Detaljplanearbete pågår/samordnas.

Sågtorpsskolan, fastigheterna Mensättra 1:19, 1:157, 1:168

Denna skola är idag en kommunalt driven skola som byggs ut i omgångar med både permanenta lokaler och paviljong med tidsbegränsat bygglov samt en äldre gymnastikhall. Skolbyggnader behöver struktureras om genom ut- och ombyggnation samt med inrikningen att ersätta tidigare gymnastikhall med en sporthall/bollhall. Inrikningen är att det ska vara färdigställt till höstterminen 2020. Hösten 2016 genomförs ett projekt för utökad parkering på angränsande fastigheter.

Ektorps skola, fastigheten Sicklaön 351:1

Även detta är idag en kommunalt driven skola, som byggs ut i omgångar och som har plats för cirka 250 elever. För en följsamhet med verksamheten och modernisering behöver en förstudie genomföras för att se vilket behov av utveckling och ombyggnation som finns på fastigheten.

Sammantaget gör Hemsö enligt föreslaget avtal, ett åtagande gentemot kommunen om att som hyresvärd investera 775 miljoner kronor i utvecklingen av dessa tre fastigheter.

Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd och verksamheterna som hyresgäster

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

För alla de fastigheter som ska användas i verksamhet som kommunen bedriver i egen regi är kommunstyrelsen hyresgäst i förhållande till Hemsö. Kommunstyrelsen har det politiska ansvaret både som hyresvärd och som hyresgäst genom de två produktionsområdena för kommunalt finansierade välfärdstjänster, Välfärd skola och Välfärd samhällsservice. Interna avtal kommer att upprättas mellan lokal enheten och respektive verksamhet inom de två produktionsområdena, på samma sätt som det fungerar nu. Eftersom fritidsnämnden ansvarar för timbaserade upplåtelser i is- och sporthallar, kommer internhyresavtal även att finnas mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden.

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

Ökade möjligheter till utvecklad förvaltning

Att ta ställning till att sälja en del av sitt innehav på totalt 231 000 kvadratmeter yta för förskolor, skolor, och sporthallar, är ett sätt att arbeta för att uppnå det som fastighetsstrategin syftar till. Nacka kommunens verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. Kommunens program för markanvändning⁵ ger ledning kring kommunens fastighetsinnehav. Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet. En försäljning syftar till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med kapacitet för att utveckla och utöka antalet lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

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

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

Konsekvenser för medarbetare inom lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling

Överlåtelsen av fastigheterna medför inga driftsinskränkningar för verksamheter inom fastighetsområdet i kommunen och överlåtelseavtalet innehåller ingen övergång av verksamhet. Nuvarande bemanning behövs för att säkerställa ökad kapacitet, ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice, då invånarantalet växer. Eftersom kommunstyrelsen är intern hyresvärd kommer det även att finnas ett fortsatt behov av personer som hanterar både internhyresavtal och interna hyresfrågor. En förstärkning av både kapaciteten vid förvaltning av inhyrda lokaler samt för projektgenomförande är planerad. Övergången mellan Nacka kommun och Hemsö samt genomförande av projekten på skolfastigheterna kommer att kräva ett aktivt engagemang redan under 2017.

Hemsö – äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter

Hemsö Cullberg Holding AB ägs av Hemsö Öst B AB som i sin tur ägs av Hemsö Fastighets AB, vilket i sin tur ägs av Tredje AP-fonden till 70 procent och av Hemsö

⁵ Beslutades av KF den 18 april 2016.



Intressenter AB till 30 procent. Hemsö Intressenter AB ägs till lika delar av Tredje AP-fonden och Sagax. Bolaget är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Hemsö äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Som vision har Hemsö att vara den bästa fastighetsvärdens för samhällsservice och ett föredöme i branschen. Hyresgästernas behov ska tillgodoses av en väl fungerande och trevlig miljö för de mänskliga som vistas i lokalerna.

Hemsö äger drygt 300 samhällsfastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde på 26,5 miljarder kronor (31/12 2015). Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. I Sverige är hyresgästerna till största delen stat, landsting, kommuner och privata företag. Köparens vision är att vara den bästa fastighetsvärdens för samhällsservice. Det innebär att köparen ska skapa mervärde för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för stat, kommun, landsting och privata operatörer.

Erfarenheter från försäljningen till Rikshem

Erfarenheter från Nackas tidigare försäljning 2014 och från andra kommuner som gjort motsvarande lösningar, har vägts in i utformningen av överlätelseavtalet och de nya hyresavtalet. Erfarenheterna är överlag positiva. De brister som upplevts har bland annat handlat om att det tar tid för en ny aktör att bygga upp en förvaltningsorganisation och kompetens kring fastigheterna och verksamheterna i fastigheterna. Vidare lyfts vikten av utformning av gränsdragningslistan fram, där önskemålet är att värme, el och mycket av förvaltning och underhåll läggs på fastighetsägaren.

Affärskonstruktionen med i huvudsak utgångspunkt i nuvarande hyresavtal och en struktur för projektåtaganden, förutsättningar för kommande investeringar i de aktuella fastigheterna och en avsättning av reserv för åtaganden i enlighet med överlätelseavtalet har övergripande fungerat väl vid tidigare försäljning och motsvarande struktur har använts i det aktuella förslaget till fastighetsöverlätelse.

Liknande försäljningar i andra delar av landet

Försäljningar av den typ av fastigheter som nu är aktuellt har skett på olika håll i landet och i kommuner av olika storlekar. Enligt en enkät NAI Svefa nyligen genomfört bland Sveriges kommuner är trenden tydlig – allt fler kommuner är redo att avyttra ur sitt fastighetsbestånd. Under den senaste femårsperioden är det 140 kommuner/bolag som har sålt fastigheter. Motiven är oftast att kommunerna vill fokusera på kärnverksamhet eller frigöra kapital för nyproduktion. Exempel på kommuner som har eller kommer att sälja samhällsfastigheter:

- Luleå kommun avser att sälja ett antal samhällsfastigheter till Hemsö Fastighets AB. Affären ska vara avslutad före årsskiftet 2016 och avser ett antal vård- och omsorgsboenden, en hälsocentral och en sporthall.
- Under 2015 sålde Värmdö kommun 49 procent av Värmdö Bostäder och delar av det kommunala fastighetsbeståndet till Rikshem för cirka 1,4 miljarder kronor.
- Ale kommun, genom Alebyggen, har under 2014 sålt sju samhällsfastigheter för äldre till Rikshem för 250 miljoner kronor, affären omfattade även 270 lägenheter.
- Region Gotland och Gotlands hem sålde under 2013 huvudsakligen särskilda boenden för äldre till Hemsö AB för 456 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Genom försäljningen kan resurser frigöras för Nacka kommunens eget utvecklingsarbete och investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter.

Efter en bred konkurrensutsättning bedömdes Hemsö vara den aktör som sammantaget avgett det mest ekonomiskt fördelaktiga budet samt är den aktör som har störst erfarenhet av skolutveckling. Två oberoende värderingsfirmor, CBRE samt Fastighetsstrategi AB, har anlitats för Nacka kommunens räkning för att styrka försäljningspriset. Den genomsnittliga marknadsvärderingen uppgår till 562 miljoner kronor. Försäljningspriset om 612 miljoner kronor omfattar även utvecklingspotential och exklusivitet.

Realisationsvinsten beräknas bli ca 300 miljoner kronor. Eftersom kommunen kommer hyra tillbaka flertalet av fastigheterna blir resultateffekten av affären drygt 45 miljoner kronor år 2016. Därefter blir det en årlig resultateffekt under hyrestiden.

Medel avsätts för att möta eventuella garantier (se nedan under risk- och konsekvensanalysen).

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

- De framtida hyreskostnaderna höjs i linje med oktober index (KPI) 2016 som ingångsvärde under avtalsperioden.
- Hyresavtalet har relativt långa löptider för att minska den ekonomiska risken. Snittlängden för kontrakten är 17 år räknat på antalet kontrakt, 19 år räknat på hyresvärde.
- I överlätelseavtalet finns en generell klausul som reglerar hur investeringar i hyresobjekten ska regleras.
- Gränsdragningslista för ansvarsfördelning av drift och underhåll.

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

I ett led till att kunna jämföra kostnader förknippade med att fortsätta äga de berörda fastigheterna alternativt att sälja dem, har en framtida nettokostnadsberäkning över en 10-års period genomförts.

Modellen summerar nettokostnader för respektive år och tar hänsyn till en bedömd kostnadsutveckling som påverkar både alternativet inhyrning och alternativet fortsätta äga. Nettokostnadsmodellen hanterar tre större investeringsprojekt för skolor och dess tillkommande ytor samt hur investeringenkostnaderna skulle fördela sig på alternativen äga respektive sälja och hyra tillbaka.

För alternativet äga löper det underliggande drift och underhållskostnaderna enligt budget och prognos över perioden med ett inflationsantagande om 2 %, justerat med tillkommande nya skolytor. Vidare är här antaget att Nacka kommun bygger de tre större investeringsprojekten i egen regi med en investeringsvolym om cirka 775 miljoner kronor vilket bidrar till ökade kapitaltjänstkostnader samt extra resurskostnader kopplat till projekten. Restvärdeskostnad för ett projekt har också hanterats.

För alternativet sälja hyr Nacka kommun in de skolytor som är sålda enligt hyresavtal med 100 % indexuppräkning kopplat till KPI. Denna kostnad löper på över perioden med ett inflationsantagande om 2 %, justerad med tillkommande nya skolytor och hyror. Restvärdeskostnad för ett projekt har också hanterats enligt överenskommelse i köpeavtalet.

De ackumulerade kostnaderna för scenariot att fortsätta äga uppgår till 696 miljoner kronor jämfört med scenariot att sälja som uppgår till 677 miljoner kronor. Beräkningen visar att under en 10-års period kommer kostnaderna att vara 18 miljoner kronor lägre vid säljalternativet. Resultatet visar att det inte är så stor differens mellan de båda alternativen men alternativet att sälja är förmånligare.

År/ tkr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	summa
Alternativ äga	-37 602	-38 354	-39 121	-120 653	-75 907	-76 176	-76 459	-76 758	-	77 072	-77 403
Alternativ sälja	-23 600	-43 044	-43 905	-154 124	-65 406	-66 715	-68 049	-69 410	-	70 798	-72 214

Inrikningen är att överskottet av de likvida medel som kommer in till kommunen i och med försäljningen främst ska användas till att minska kommunens låneskuld. Förslaget är att de certifikatlån som löper ut i november och december 2016 inte omsätts i nya lån. Det innebär en minskning av låneskulden på 250 miljoner kronor. För att kunna genomföra detta krävs att motsvarande räntesäkringar lösas. Detta kommer att kosta runt 34 miljoner kronor i form av förtida räntebetalning om kommunen löser de med längre löptider. Resterande likvida medel kommer att användas för att täcka kommande behov av investeringsmedel istället för att ta upp nya lån. De medel som inte går åt kommer att placeras tillfälligt.

Detta kommer att medföra minskade räntekostnader med 6,4 miljoner kronor årligen. Räknas de lån som inte behöver tas inför 2017 in är den minskade kostnaden 15 miljoner kronor 2017, vilket ger ett förbättrat resultat och/eller ett verksamhetsutrymme.

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

Utgångspunkter för risk- och konsekvensanalysen

Stadsledningskontoret har gjort en analys av riskerna med och konsekvenserna av den föreslagna försäljningen. Analysmaterialet har legat till grund för fördelning av ansvar i överlåtelseavtalet och i hyresavtalens bilagor om särskilda bestämmelser och gränsdragningslista. Stadsledningskontoret har således i möjligaste mån bearbetat in förutsebara risker och konsekvenser i avtalet.

Risk och konsekvensanalys; generella risker

Affärens utformning

Det finns alltid en risk med att marknadsvärdesbedömningar ligger under marknadens egentliga betalningsvilja. Stadsledningskontoret bedömer att marknadsläget är bra och att efterfrågan på välfärdsfastigheter är hög. För att säkerställa att köpeskillingen motsvarar marknadsvärdet och verka för att kommunen gör en bra affär har ett genomsnitt av två marknadsvärderingar, en konkurrensutsättning samt en exklusivitetspremie beaktats i priset.

Enligt kommunens program för markanvändning ska försäljning ske på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer. Om marknadsvärdet inte är känt fastställs marknadspolis vid direktanvisning genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän. Principen att låta genomsnittet av två värderingar från välrenommerade värderingsfirmor CBRE Group och SF Fastighetsstrategi AB ligga till grund för prissättningen ger en trygghet kring säkerställandet av marknadsvärdet. I detta fall ligger de två aktörernas marknadsvärderingar samlat med en avvikelse mellan högsta och lägsta värderingen på ca 9 procent vilket ytterligare stärker tryggheten kring nivån för marknadsvärdet. En konkurrensutsättning tillsammans med att priset därutöver justerats upp med en exklusivitetspremie begränsar risken för att marknadens betalningsvilja är ytterligare högre.

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

Minskad flexibilitet kring användningen av lokaler

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

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

Förändrade förutsättningar – nyinvesteringar

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

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

Privata bolag har generellt sett högre avkastningskrav vid investeringar än en kommun. I avtalet regleras principer för hur hyressättning ska ske kopplat till fastighetsägarens avkastningskrav. Hyressättningen ska grunda sig på en marknadsmässig direktavkastning och produktionskostnad inklusive byggherrekostnad uppräknat med förändringen av 10-årig statsobligation med bas oktober 2016 och fram till tidpunkten då investeringsbeslutet fattas. Med denna reglering bedömer stadsledningskontoret att avtalet innehåller en rimlig avkastning för Hemsö och en transparens kring hyressättningen.

Förändrad förvaltningskvalitet

Hemsöns vision är att vara den bästa fastighetsvärdens för samhällsservice. Bolaget har en lång erfarenhet av samhällsfastigheter och har god kunskap om de verksamheter som bedrivs i lokalerna samt de krav som verksamhetsutövaren ställer. Värdet i Hemsö skapas genom kunskap om fastighets- och projektutveckling kombinerat med en långsiktig förvaltning och uthyrning. Kommunens nuvarande organisation för verksamheter inom fastighetsområdet kommer att vara kvar, vilket säkerställer att kommunen fortsatt kommer att ha resurser för att säkerställa en god samverkan i den nya rollen som hyresgäst och stöd till välfärdsverksamheterna kring fastighetsfrågorna framåt.

I de skisserade hyresavtalet mellan kommunen och Hemsö har gränsdragningslistan särskilt genomarbetats för att tydliggöra hur ansvaret för tillsyn och skötsel, felavhjälpande

underhåll respektive planerat underhåll, är fördelat mellan hyresgäst och hyresvärd. Kommunen hyr in hela fastigheten i befintligt skick och hyresvärdens ansvarar därefter till större delen för underhåll av fastigheten och lokalerna, medan hyresgästen till större delen ansvarar för tillsyn och skötsel. Hemsö har genomfört en undersökning av fastigheterna och har identifierat underhållsbehov i fastigheterna. Vidare åligger det Hemsö att successivt genomföra investeringar på fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Stadsledningskontoret bedömer att Hemsö kommer att leverera en kvalitet i förvaltning och drift som ligger väl i linje med nuvarande förvaltningskvalitet.

Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs

En viktig förutsättning för den föreslagna försäljningen har varit att köparen är en långsiktig aktör, med god finansiell ställning och erfarenhet i att bygga, förvalta och utveckla fastigheter för välfärdsverksamhet. Det finns alltid en risk för att fastigheterna säljs vidare, att ägarstrukturen i ett bolag ändras eller att ett bolag går i konkurs. Stadsledningskontoret bedömer att scenariot att den tilltänkta fastighetsägaren går i konkurs är högst osannolikt eftersom det handlar om en finansiellt mycket stark aktör och ägare som regelbundet placerar pensionspengar. Skulle detta, eller att en framtida ägare skulle hamna på obestånd, ändå inträffa har kommunen trots allt rådighet över fastigheterna i form av både besittningsskydd som hyresgäst och planmonopol vilket gör att fastighetsägaren inte kan ändra användningsområdet på fastigheterna. Kommunen bör dessutom i en sådan situation ha goda förutsättningar att kunna återköpa fastigheterna till ett pris, som vid konkurser ofta är fördelaktigt för köparen.

Minskade möjligheter i stadsplanering

För att säkerställa både trygghet för verksamheterna och säkerställa kapacitet i förhållande till kommunens långsiktiga försörjningsplanering har de hyresavtal som kommunen ska ingå om försäljningen genomförs löptider mellan 15 och 20 år. En risk kan vara att en lång löptid kan leda till en tröghet i eller en utebliven utveckling enligt kommande detaljplaner. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att löptiden justeras till 10 år för de tre skolfastigheterna som omfattas av det särskilda projektatagandet om det visar sig att tänkt projekt inte kan genomföras. Ett åtagande finns från Hemsö att göra investeringar om hyresgästen påkallar det. Stadsledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att vid var tidpunkt förhandla om en gemensam inriktning vid ändrade förutsättningar.

Risk och konsekvensanalys; risker kopplat till överlåtelseavtalet

Omfattade faktaunderlag

Fastighetsöverlåtelseavtalet omfattar en mängd uppgifter, som definierar vad det är kommunen överläter. Felaktiga uppgifter till exempel avseende area, kan normalt sett innehålla rätt för Köparen till prisavdrag men beror på avtalets utformning i övrigt. I

fastighetsöverlåtelseavtalet finns en friskrivningsklausul medtagen kopplat till att arean som angivits kan avvika från den verkliga arean då den inte är uppmätt.

Garantiåtagandet

Kommunen ställer i fastighetsöverlåtelseavtalet ut sedvanliga garantier avseende rättsliga förhållanden kring fastigheterna, att fastigheterna uppfyller myndighetskrav och att fastigheterna inte är belastade med miljö- och hälsofarliga ämnen som kräver åtgärd eller inskränker användningen av fastigheterna. Säljarens garantier är utställda per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen och löper i huvudsak under en 12 månaders period och avser brister som styckevis överstiger 250 000 kronor och tillsammans överstiger 2 500 000 miljoner kronor. Vidare har Säljaren åtagit sig att senast nittio (90) dagar efter Tillträdesdagen ha åtgärdat alla eventuella anmärkningar från besiktningar avseende bland annat tekniska installationer.

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

Samlad bedömning utifrån risk- och konsekvensanalysen

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

Konsekvenser för barn

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



Bilagor

1. Överlätelseavtal med tillhörande bilaga 1.1
2. Översikt marknadsvärdering
3. Förteckning interna hyresgäster
4. Förteckning externa hyresgäster
5. Principer (generell) för nya hyresavtal inklusive särskilda bestämmelser, gränsdragningslista, metod för hyresberäkning och projektgenomförandebilaga

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Bilaga 1.1 - Fastigheterna

Populärnamn	Fastighet	Pågående fastighetsbildning
Stavsborgsskolan	Älta 14:97	Ledningsrätter enbart
Sågstorpskolan	Mensältra 1:157	Fastighetsreglering samt ledningsrättsåtgärd
Sågstorpskolan	Mensältra 1:168	
Sågstorpskolan	Mensältra 1:19	
Ektors skola	Sicklaön 351:1	Ledningsrätter
Långsjöns förskola	Sicklaön 207:7	Ledningsrättsåtgärd
Nyckelpigans förskola	(del av) Tattby 2:6	Avstyckning från Tattby 2:6, servitutsåtgärd samt ledningsrättsåtgärd
Hedvigslunds förskola	Älta 35:149	
Sandholmens förskola	(del av) Mensältra 2:1	Avstyckning från Mensältra 2:1 - ingen fastighetsreglering.
Gläntans förskola	Erstavik 27:1	
Östbacka förskola	(del av) Mensältra 2:1	Enbart avstyckning från Mensältra 2:1 - ingen fastighetsreglering.
Förskolan LÄR	Mensältra 1:84	
Sunnebo förskola	Lännersta 1:1231	
Krabbans förskola	Erstavik 26:607	
Svanens förskola	Älta 75:16	
Älta ishall	Älta 14:101	Ledningsrätter enbart
Villa Lidforss	Sicklaön 162:5	
Båthöjdens boende	Erstavik 26:31	

h

Ansökan om lantmäteriförrättnings

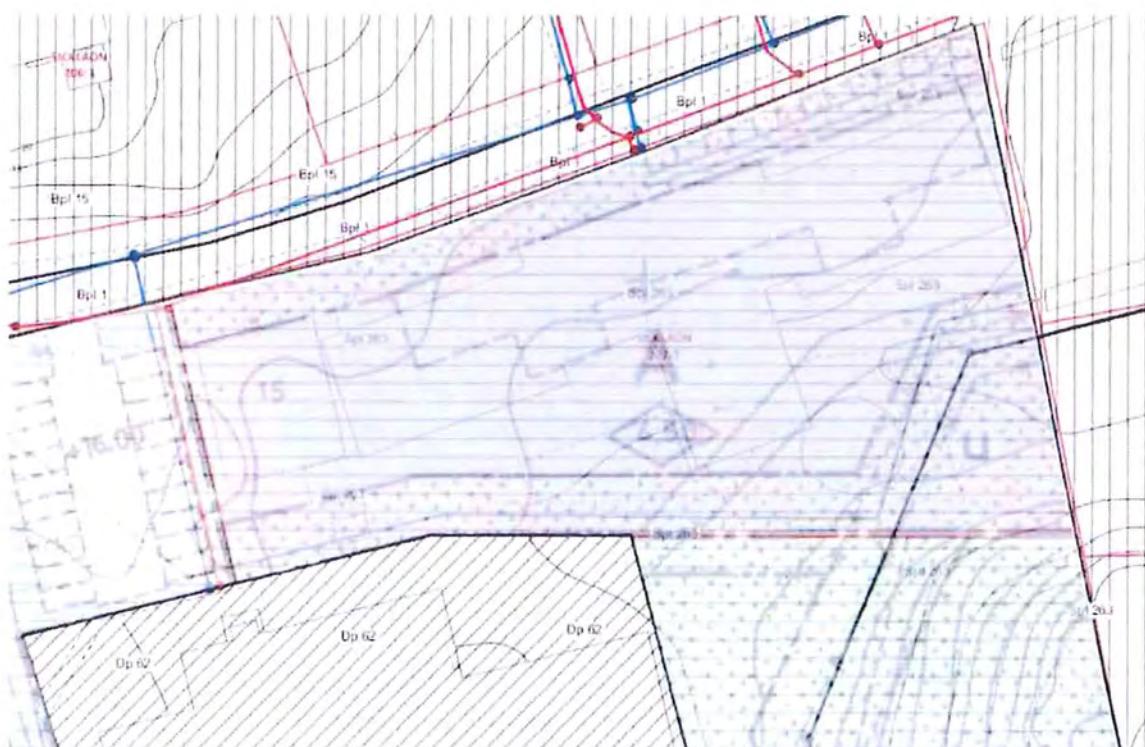
2016 -03 -15

Date.....

Sicklaön 207:7

Nacka Nät AB ansöker om ledningsrätt på fastigheten Sicklaön 207:7 för befintliga dagvattenledningar inom u-område i gällande detaljplan, se kartskiss nedan.

I samband med inrättande av ledningsrätten ska ledningarna frigöras som fastighetstillbehör.



Dag Björklund

Nacka Vatten AB

μ

Lantmäterimyndigheten I NACKA KOMMUN

Instruktion för blanketten finns på sista sida

LANTMÄTERINYNDIGHETEN ANSÖKAN OM
I NACKA KOMMUN LANTMÄTERIFÖRÄTTNING

2016-05-26

Aktbilaga A1

Dnr. AB167590

1)	Önskad åtgärd <input checked="" type="checkbox"/> Avstyckning <input type="checkbox"/> Den nya fastigheten/fastigheterna önskas fria från inreckningar <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input checked="" type="checkbox"/> Ledningsförrättnings <input checked="" type="checkbox"/> Anläggningsförrättnings <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Särskild gränsutmärkning <input type="checkbox"/> Annat,				
2)	Området skall användas till <input type="checkbox"/> Helårsbostad <input type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Kontor <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Jord- och skogsbruk <input checked="" type="checkbox"/> Annat,				
3)	Fastighetsbeteckningar för berörda fastigheter Mensättra 2:1, Solsidan 2:1, 32:1, Sicklaön 351:1, Tattby 2:6, 38:1, Mensättra 1:1, 1:157, Mensättra 1:84, Älta 14:97, 14:101				
4)	Närmare beskrivning av åtgärden och andra upplysningar Se bilaga 1				
5)	Bifogade handlingar <input type="checkbox"/> Skiss eller karta <input type="checkbox"/> Köpehandlingar, original/bestyrkt kopia <input type="checkbox"/> Gåvobrev, original/bestyrkt kopia <input type="checkbox"/> Bouppteckning, original/bestyrkt kopia <input type="checkbox"/> Överenskommelse, original/bestyrkt kopia <input type="checkbox"/> Fullmakt, original/bestyrkt kopia <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Samfällighetsförenings stämmoprotokoll <input type="checkbox"/> Förhandsbesked bygglov <input type="checkbox"/> Beviljat bygglov <input type="checkbox"/> Strandsskyddsdispens <input checked="" type="checkbox"/> Annat, Bilaga till ansökan med skisser				
6)	Ange kontaktuppgifter till fastighetsägare samt ev. köpare, ombud och berörda rättighetshavare Fastighet 1, fastighetsbeteckning: Namn: _____ E-post: _____ Adress: _____ Telnr: _____ Fastighet 2, fastighetsbeteckning: Namn: _____ E-post: _____ Adress: _____ Telnr: _____ Fastighet 3, fastighetsbeteckning: Namn: _____ E-post: _____ Adress: _____ Telnr: _____ Fastighet 4, fastighetsbeteckning: Namn: _____ E-post: _____ Adress: _____ Telnr: _____				
7)	Om fler fastigheter/kontaktpersoner är berörda ange använd även sidan 3 Förrättningskostnaden betalas av Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten markgruppen, ansvar 20130, ref Linda Lökvist				
8)	Aktmottagare, namn samt adress om det saknas ovan Nacka kommun, Linda Lökvist, 131 81 NACKA				

11

Lantmäterimyndigheten
I NACKA KOMMUN

Underskrifter fastighet 1:

9) Datum	Fastighet
2016-05-25	Mensättra 2:1 mfl
Namn/teckning sökande/ägare <i>Linda Lökvist</i>	Namn/teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande Linda Lökvist	Namnförtydligande

Kontakttuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10) Tel dagtid	Tel bostad	<input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan	
E-postadress		

Underskrifter fastighet 2:

9) Datum	Fastighet
Namn/teckning sökande/ägare	Namn/teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontakttuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10) Tel dagtid	Tel bostad	<input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan	
E-postadress		

Underskrifter fastighet 3:

9) Datum	Fastighet
Namn/teckning sökande/ägare	Namn/teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontakttuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10) Tel dagtid	Tel bostad	<input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan	
E-postadress		

Underskrifter fastighet 4:

9) Datum	Fastighet
Namn/teckning sökande/ägare	Namn/teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontakttuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10) Tel dagtid	Tel bostad	<input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan	
E-postadress		

Bilaga ansökan om fastighetsbildning

Avstyckning från Mensättra 2:1

Ändamål: Förskola

Avstyckning enligt kartskiss. Ny gräns i befintligt staket. Upplåtelse av ledningsrätt för befintliga vatten- och spillvattenledningar inom u-område.



Avstyckning från Mensättra 2:1

Ändamål: Förskola

Avstyckning enligt kartskiss. Ny gräns invid befintlig gångväg samt staket.

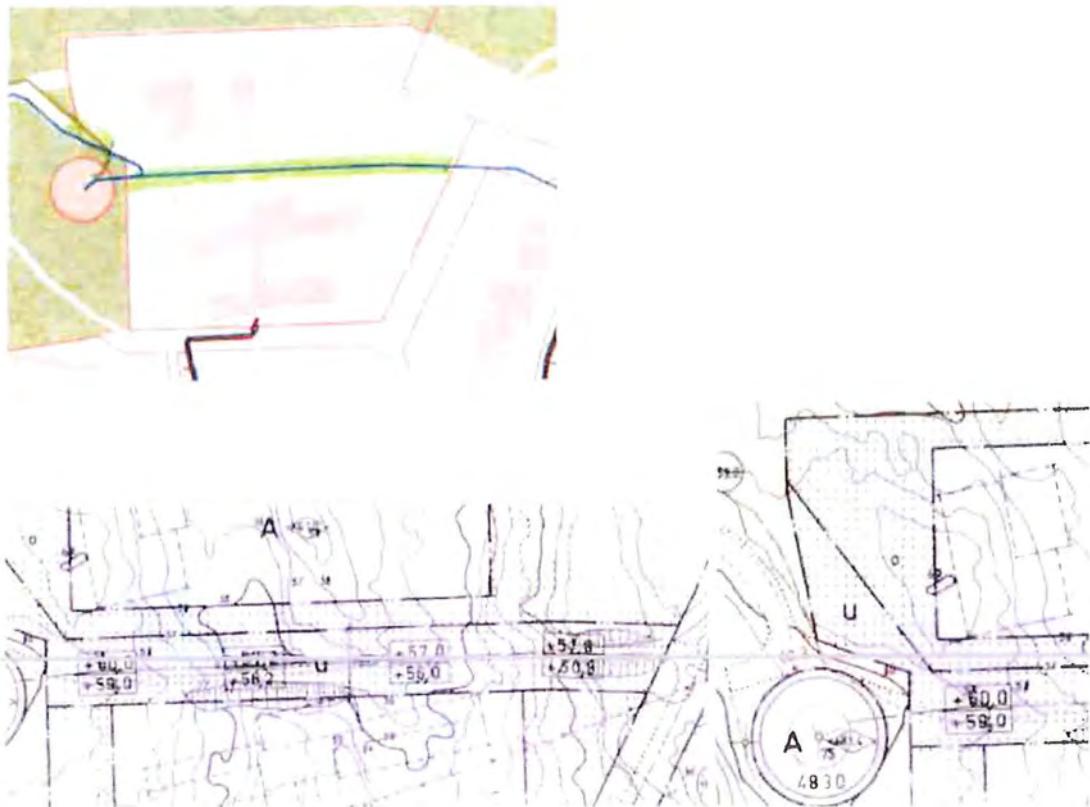


Inga ledningar

18

Ledningsrättsåtgärd berörande Sicklaön 351:1

Ledningsrätt ska upplåtas till förmån för befintliga kommunala vattenledningar inom u-område i gällande detaljplan.



Avstyckning från Tattby 2:6

Ändamål: Förskola

Avstyckning enligt kartskiss. Ny gräns ska utstakas tillsammans med fastighetsägaren på plats. Upplåtelse av ledningsrätt för befintliga vatten-, spill- och dagvattenvattenledningar. Del i gemensamhetsanläggning, se nedan.



Ledningsrättsåtgärd berörande Tattby 38:1

Ledningsrätt ska upplåtas till förmån för befintliga kommunala vatten- och spillvattenledningar.



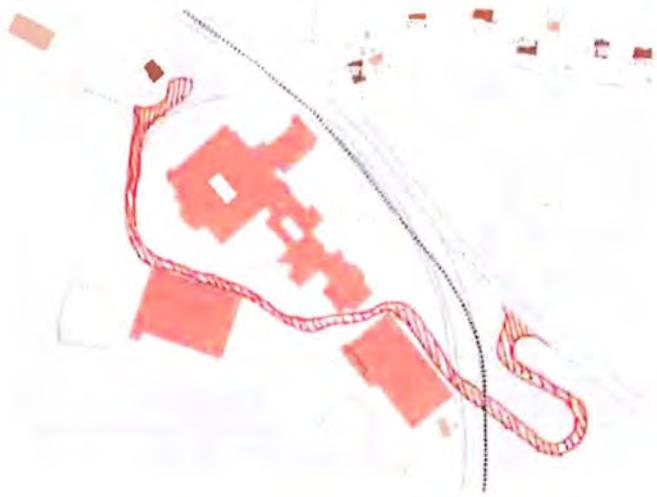
MS

Anläggningsåtgärd berörande Tattby 2:6, avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1

Gemensamhetsanläggning 1

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensamma körytor.

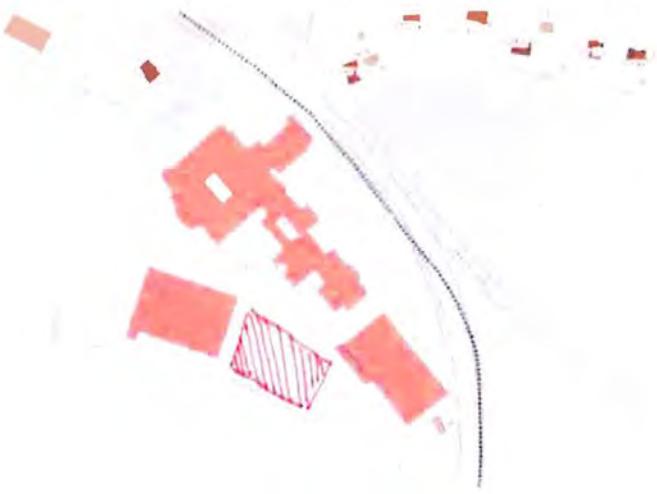
Deltagande fastigheter: Tattby 2:1, avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1.



Gemensamhetsanläggning 2

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensam parkering.

Deltagande fastigheter: avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1.



Gemensamhetsanläggning 3

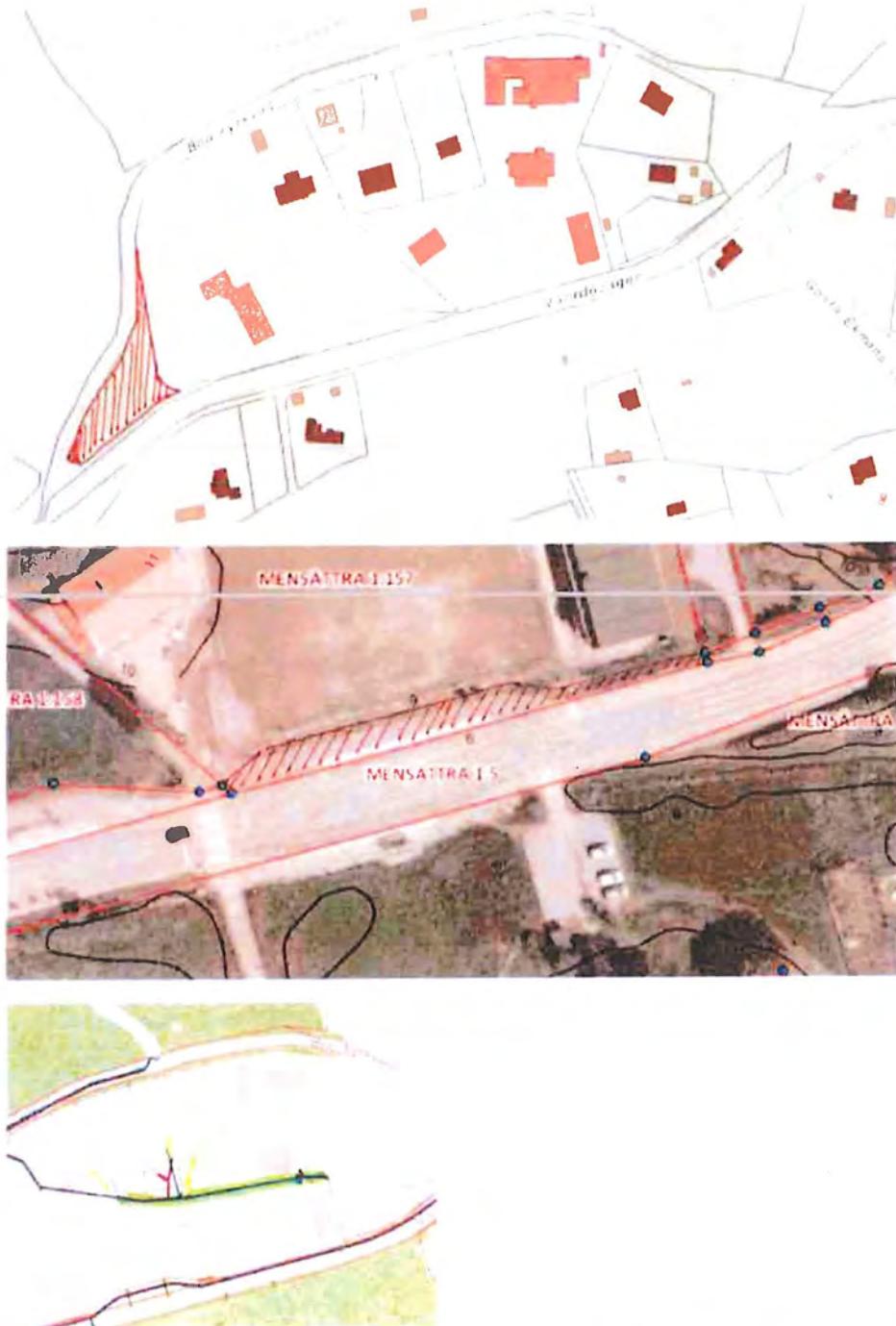
Gemensamhetsanläggning ska inrättas för pelletsanläggning.

Deltagande fastigheter: avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1.

M

Fastighetsreglering berörande Mensättra 1:1 och 1:157 samt ledningsrättsåtgärd berörande Mensättra 1:157

Överföring av två skrafferade områden på kartskisser nedan från Mensättra 1:157 till Mensättra 1:1. Ingen ersättning ska utgå för de överförda områdena.

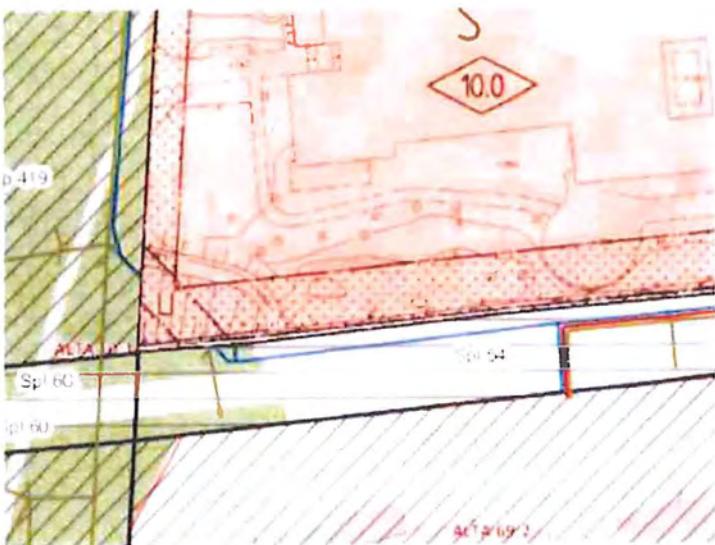
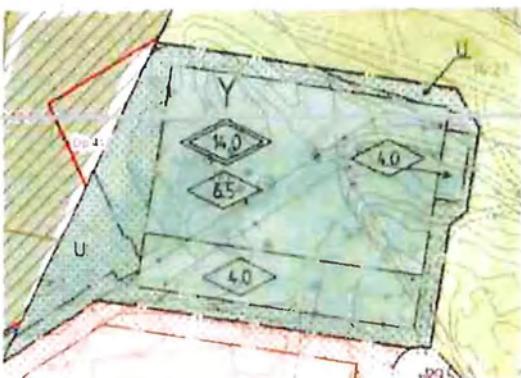
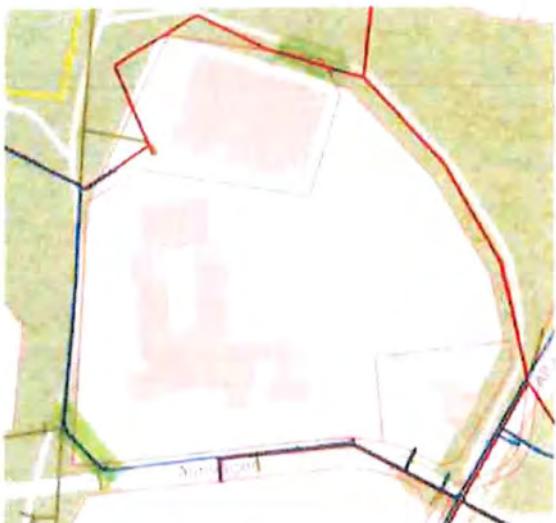


Ledningsrätt ska upplåtas för befintliga kommunala vatten- och spillvattenledningar inom Mensättra 1:157.

M

Ledningsrättsåtgärd berörande Älta 14:97 och 14:101

Ledningsrätt ska upplåtas till förmån för befintliga kommunala vattenledningar inom u-område i gällande detaljplan.



15

Komplettering ärende AB167590

Yrkande om att inrätta ledningsrätt i ärende AB167590 inom fastigheterna Sicklaön 351:1, Älta 14:97 och Älta 14:101 kompletteras med yrkande av frigörande av fastighetstillbehör för de aktuella ledningarna.



Linda Lövkvist

2016-09-14



Dnr.....

Komplettering ärende AB167600

Yrkande om att inrätta ledningsrätt i ärendet kompletteras med yrkande om frigörande av fastighetstillbehör för aktuella ledningar.

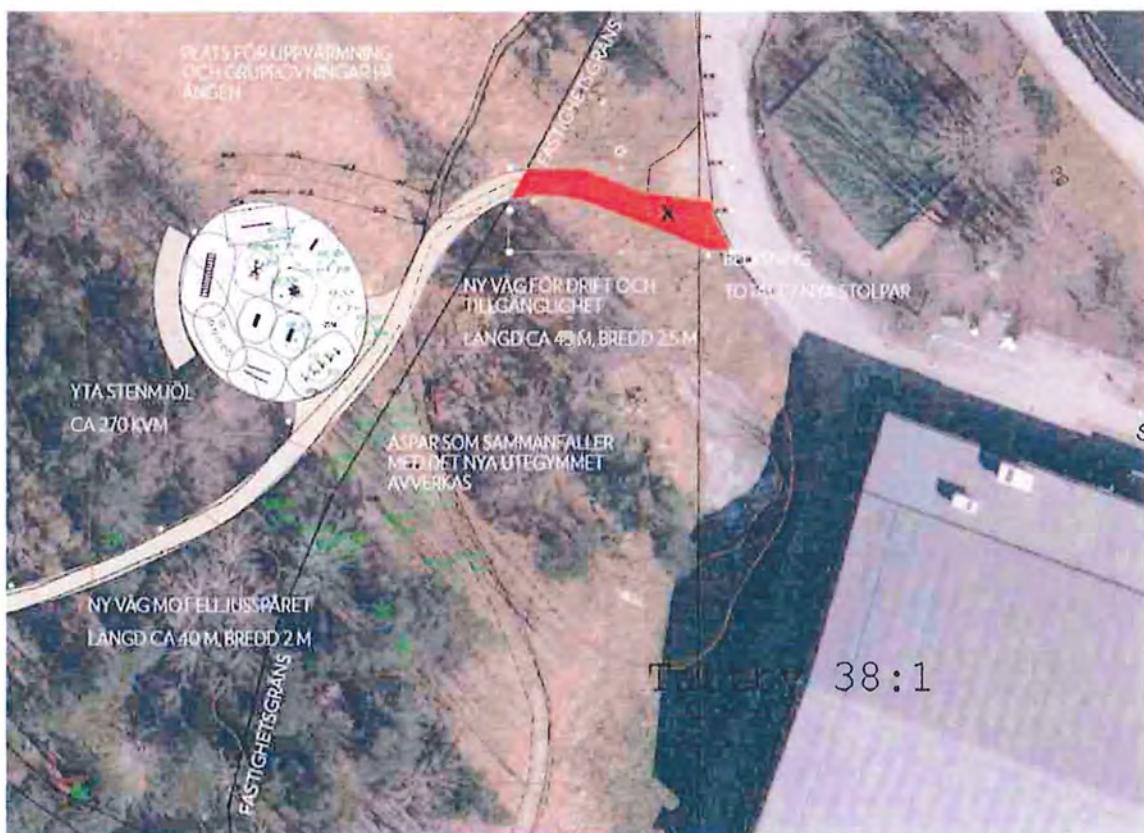
Ärendet kompletteras med yrkande om att inrättande nytt servitut med följande lydelse:

Nytt servitut:

Servitut ska upplåtas med rätt att anlägga, använda och underhålla väg inom rött område markerat med x på kartskiss nedan.

Till förmån för: Tattby 2:6

Belastande: Tattby 38:1



Linda Lökvist

Linda Lökvist

2016-09-14

M

2016-03-14

Komplettering ärende AB167601

Dnr.....

Yrkande om att inrätta ledningsrätt i ärende AB167601 inom fastigheten
Mensättra 1:157 kompletteras med yrkande om frigörande av
fastighetstillbehör för de aktuella ledningarna.


Linda Lökvist

2016-09-14



Komplettering ärende AB167590

2016 -CS- 14

Dnr.....

Yrkande om att inrätta ledningsrätt i ärende AB167590 inom fastigheterna
Sicklaön 351:1, Älta 14:97 och Älta 14:101 kompletteras med yrkande av
frigörande av fastighetstillbehör för de aktuella ledningarna.



Linda Lökvist

2016-09-14



Ledningsrättsåtgärd berörande Älta 14:97 och 14:101

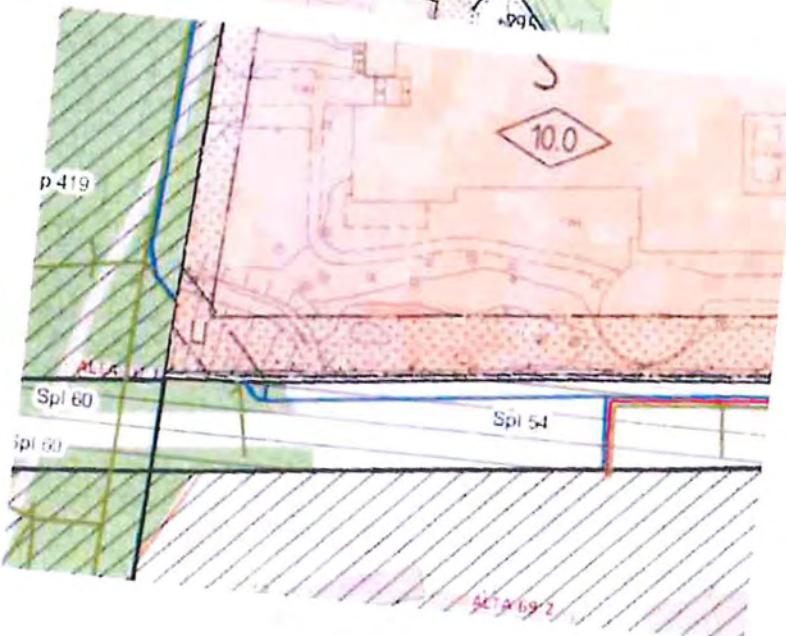
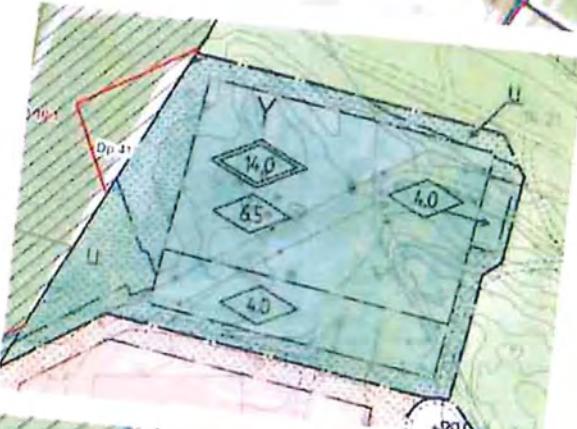
Ledningsrätt ska upplåtas till förmån för befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar
inom u-område i gällande detaljplan.



LANDMÄTERIVÄNDIGHETEN
I NACKA KOMMUN

2016-06-01

Dnr.....



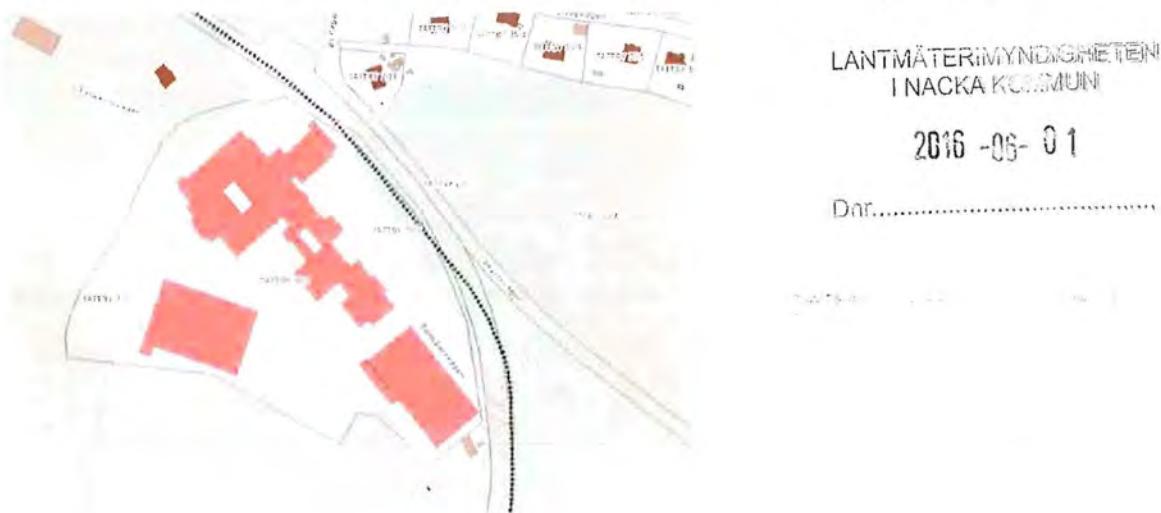
W

Anläggningsåtgärd berörande Tattby 2:6, avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1

Gemensamhetsanläggning 1

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensamma körytor.

Deltagande fastigheter: Tattby 2:6, avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1.



Gemensamhetsanläggning 2

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för pelletsanläggning.

Deltagande fastigheter: avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1.

Lantmäterimyndigheten
i Nacka kommun
2016-06-01
Dnr.....

Handwritten signatures and initials are visible at the bottom right of the map.

Komplettering ärende: AB1676:00

2016-07-08

Dnr. AB1676:00

Härmed återkallas yrkande om att inrätta gemensamhetsanläggning för pelletsanläggning till förmån för fastigheterna Tattby 38:1 samt avstyckningslott från Tattby 2:6.

Linda Lövkvist

Linda Lövkvist

2016-07-08



Översikt marknadsvärdering

Värderingsinstitut	Yta, kvm	Driftnetto budget 2016, mnkr	Marknadsvärde, mnkr	Avkastn %
CBRE	25 201	33	597	5,6%
SF Fastighetsstrategi	25 201	33	527	6,3%
Genomsnittlig	25 201	33	562	5,9%

Bilaga 15.1 - Nya Hyresavtalen

Populärnamn	Fastighet	Hyresgäst	Lokaltyp	Area kvm	Bashyra kr	Index		Bashyra inkl. Index		Avtalstid		Uppsigning mån	Förlängning mån	Moms Ja/Nej	Kommentar
						Bastäl	Andel %	Belopp kr	kr/kvm	fr.o.m.	to.m.				
Stavsborgsskolan	Älta 14:97	Nacka kommun	Grundskola	6 630	11 530 204	okt-16	100	0	11 530 204	1 739	2017-01-01	2036-12-31	9	36	Ja Projektfastighet
Sägstorpskolan	Mensättra 1:157	Nacka kommun	Grundskola	4 036	7 639 000	okt-16	100	0	7 639 000	1 893	2017-01-01	2036-12-31	9	36	Ja Projektfastighet
Ektors skola	Sicklön 351:1	Nacka kommun	Grundskola	3 512	5 653 230	okt-16	100	0	5 653 230	1 799	2017-01-01	2036-12-31	9	36	Ja Projektfastighet
Långsjöns förskola	Sicklaön 207:7	Nacka kommun	Förskola	919	1 975 000	okt-16	100	0	1 975 000	2 149	2017-01-01	2036-12-31	9	36	Ja
Gläntans förskola	Erstavik 27:1	Nacka kommun	Förskola	775	1 374 075	okt-16	100	0	1 374 075	1 773	2017-01-01	2031-12-31	9	36	Ja
Östbacka förskola	Mensättra 2:1 (del av)	Nacka kommun	Förskola	771	1 342 000	okt-16	100	0	1 342 000	1 741	2017-01-01	2031-12-31	9	36	Ja
Krabbans förskola	Erstavik 26:607	Nacka kommun	Förskola	764	1 058 783	okt-16	100	0	1 058 783	1 386	2017-01-01	2031-12-31	9	36	Ja
Älta ishall	Älta 14:101	Nacka kommun	Ishall	3 345	2 267 022	okt-16	100	0	2 267 022	678	2017-01-01	2036-12-31	9	36	Ja
Villa Lidforss	Sicklaön 162:5	Nacka kommun	HVB	324	518 400	okt-16	100	0	518 400	1 600	2017-01-01	2031-12-31	9	36	Nej
Båthöjdens boende	Erstavik 26:31	Nacka kommun	Boende	262	419 200	okt-16	100	0	419 200	1 600	2017-01-01	2031-12-31	9	36	Nej



Populärnamn	Fastighet	Hyresgäst	Operator	Lokaltyp	Area kvm	Bashyra kr	Index				Hyresintakt kr	Avtalstid		Uppsägning mån	Förlangning mån	Moms Ja/Nej
							Bastal	Andel %	Belopp kr	Bashyra inkl. index kr	kr/kvm	fr.o.m.	t.o.m.			
Sågstorpskolan	Mensättra 1:168	Östergren, Per	Privatperson	Bostad	135	8 775			8 775	8 775	1972-10-01	-	3	3	Nej	
Nyckelpigans förskola	Tattby 2:6 (del av)	Saltsjöbadens församling	Privat	Förskola	758	1 591 800			1 591 800	2 100	1 591 800	2014-09-01	2017-08-31	9	36	Nej
Hedvigslunds förskola	Älta 35:149	Pysslingen Forskolor & Skolor	Privat	Förskola	736	1 545 600			1 545 600	2 100	1 545 600	2014-09-01	2017-08-31	9	12	Nej
Sandholmens förskola	Mensättra 2:1 (del av)	International Swedish School AB	Privat	Förskola	775	1 505 050			1 505 050	1 942	1 505 050	2018-08-01	2020-07-31	9	12	Nej
Förskolan LÄR	Mensättra 1:84	Lär i Värmdö AB	Privat	Förskola	613	1 108 000			1 108 000	1 808	1 108 000	2014-09-01	2017-08-31	9	12	Nej
Sunnebo förskola	Lännersta 1:1231	Vi som växer AB	Privat	Förskola	563	1 059 000			1 059 000	1 881	1 059 000	2014-09-01	2017-08-31	9	12	Nej
Svanens förskola	Älta 75:16	Montessoriföreningen Svanen	Privat	Förskola	418	772 279			772 279	1 848	772 279	2014-09-01	2017-08-31	9	12	Nej
Sandholmens förskola	Mensättra 2:1 (del av)	Richard Arvidsson	Privat	Parkering		4 200			4 200	-	4 200	2017-01-01	Tillsvidare	1	-	Nej
Sandholmens förskola	Mensättra 2:1 (del av)	Asperö Fisk AB	Privat	Parkering		4 200			4 200	-	4 200	2013-12-01	Tillsvidare	1	-	Nej
Sandholmens förskola	Mensättra 2:1 (del av)	Lars Hafgren	Privat	Parkering		4 200			4 200	-	4 200	2013-12-01	Tillsvidare	1	-	Nej
Total					3 998	7 603 104			7 603 104	1 902	7 603 104					



HYRESAVTAL - avseende lokal

Datum X	Kontraktsnummer X
Objektsnummer X	Diarienummer

Hyresvärd

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

Hyresgäst(er)

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokal enheten	Org-/Personnr 212000-0167
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata X	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning X	
Aviseringsadress X		

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	<input checked="" type="checkbox"/> Anpassas efter respektive verksamhet/fastighetsobjekt
Enligt beskrivning i bilaga.	<input type="checkbox"/> Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i <input type="checkbox"/> befintligt skick.	Bilaga nr 2
<input checked="" type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	

Hyresobjektets omfattning

Enligt följande								
Butiksytta				Kontorsytta				Summa ca
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Butiksytta
Lagertyta	Övrig yta					Summa ca		Kontorsytta
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca				Lagertyta	Total yta i kvm ca
							Övrig yta	X

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

Framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga nr 1-2

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 1-2

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den <input checked="" type="checkbox"/> X	till och med den <input checked="" type="checkbox"/> X
Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast <input checked="" type="checkbox"/> X månad(er) före hyrestidens utgång.	
Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> X år <input type="checkbox"/> månader	

Hyra

<input checked="" type="checkbox"/> X	kr per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exklusiv nedan markerade tillägg.
---------------------------------------	---------------------	-------------------------------------	--

Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje genom insättning på <input type="checkbox"/> plusgiro nr	<input type="checkbox"/> kalendermåndads början	<input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början
	<input type="checkbox"/> bankgiro nr	
Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.		

Indexjustering av hyran

<input checked="" type="checkbox"/> Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år)	Bilaga nr 2
---	----------------

Fastighetsskatt

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> Ersätts av hyresgästen enligt bilaga	Bilaga nr 2
--	--	----------------

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer					
<input checked="" type="checkbox"/> el	<input checked="" type="checkbox"/> VA	<input checked="" type="checkbox"/> värme	<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input checked="" type="checkbox"/> ventilation
Bettring					
	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärdens enligt bilaga		Bilaga nr
El	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.				
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens	<input type="checkbox"/> Hyresgästen			

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärdens är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutats av hyresvärdens utan att erhållas ersättning härför.				
---	--	--	--	--

Bortforsling av avfall

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

Trappstädning

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Ombehörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr 2
--	--	---	----------------

Snöröjning och sandning

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Ombehörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr 2
--	--	---	----------------

Oförutsedda kostnader

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

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör X procent.

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

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

Hyresgästens momsplikt

- Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.
- Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärden momsplikt

- Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.
- För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

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

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överläter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

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

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

Bilaga nr
2

Byggvarudeklarationer

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

Revisionsbesiktningar

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

Tillgång till hyresobjektet

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

PBL-avgifter

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

Brandskydd

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

Bilaga nr
4

Myndighetskrav

- Hyresvärden Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Inredning

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

Underhåll

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

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

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

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

Ändringsarbeten

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

Ledningar för telefoni och datakommunikation

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

Skyltar, markiser m.m.

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

Försäkringar

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

Skador p.g.a. yttre åverkan

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

Låsanordningar

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

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

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

Hyresobjektets skick vid avflyttnings

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärdens godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttnings egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärdens för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefaltande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för depонering m.m.

Force majeure

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

Säkerhet

- | | | | |
|---|--|---|-----------|
| Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den | ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom | | |
| <input type="checkbox"/> borgen ställd av | <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om | <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av | Bilaga nr |
| <input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om | insatt på bankkonto nr | | |

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

Behandling av personuppgifter

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

Särskilda bestämmelser

Bilagor

1. Ritning och fastighetskarta
2. Särskilda bestämmelser
3. Gränsdragningslista
4. Brandskydd SBA
5. Framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvestering
 - a) beräkning hyra
 - b) projektgenomförande bilaga

Bilaga nr

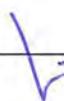
Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärdens.

Hyresavtalet får inte överlätas utan samtycke från hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.



Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum X	Ort och datum X
Hyresvärd X	Hyresgäst Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokalenheten
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) X
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) X	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttnings

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

Överlätelse

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 Tillstånd

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt innehålla relevanta och nödvändiga tillstånd, i förekommande fall inklusive bygglov, från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten. För det fall bygglov som krävs för verksamheten upphör är hyresgästen skyldig att omedelbart upphöra med verksamheten som inte längre tillåts, men ska ändå betala full hyra enligt hyresavtalet.

2 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten XXX med tillhörande byggnad. Byggnadens lokalarea uppgår till cirka XXX kvm. Lokalytan har inte uppmäts inför kontraktstecknandet och kan därför avvika från verkliga förhållanden. Hyresobjektet framgår av bilaga 1 till hyresavtalet.

Hyresobjektet uthyres för att användas till XXX.

3 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick och godtar därför lokalens skick vid hyrestidens början. Hyresgästen har således inte rätt att ställa krav på avhjälplande av brister i lokalens som föreligger vid hyrestidens början. Hyresvärdens är dock skyldig att utföra sådant sedanligt periodiskt underhåll som åligger hyresvärdens, med skäliga underhållsintervall.

4 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Det antecknas att hyresavtalet ingår i en större affär mellan parterna i vilken hyresgästen åtagit sig att avropa och hyresvärdens att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola.

Utöver om- och nybyggnadsprojekten enligt föregående stycke åtar sig hyresvärdens att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som hyresgästen från tid till annan begär, varvid parterna först ska samråda och komma överens om omfattning och utformning av de aktuella investeringarna. De investeringar som hyresvärdens ska genomföra åt hyresgästen enligt denna punkt ska, med viss särreglering för sådana investeringar som omfattas av punkten 16, utföras i enlighet med bilaga 5 till hyresavtalet.

Hyresvärdens skyldighet att utföra investeringar enligt denna punkt förutsätter att hyresvärdens erhåller för åtgärderna erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

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

5 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – XXX kronor – skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980

som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2016.

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

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

6 Fastighetsskatt

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens erlägga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara 100 %.

7 Drift och underhåll snöröjning och trädgårdsskötsel

Parternas respektive ansvar för drift och underhåll samt snöröjning och trädgårdsskötsel framgår av bilaga 3, gränsdragningslista.

8 Allmänna ordningsföreskrifter

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

Hyresvärdens ansvarar för att inhämta tillstånd från konstnär eller annan berörd rättsinnehavare innan arbeten som påverkar konstföremål som är fast anbringade i byggnad eller på fastigheten utförs.

9 Tekniska installationer, användning av kök mm

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

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

10 Försäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärdens. Vid skada

som ska ersättas av hyresgästen, ska om och i den mån ersättning utbetalas från hyresvärdens försäkring, hyresgästens ersättningsansvar vara begränsat till hyresvärdens självrisk.

11 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

12 Skyltar, belysning mm

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil. Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning i anslutning till byggnader och i parkmiljö.

13 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskyddsbilagan, bilaga 4.

14 Myndighetskrav

Hyresvärdens ansvarar för att fastigheten och byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga efter hyrestidens början uppkomna fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsspecifika åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskydds nämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur den förhyrda lokalen var gestaltad före tillträdet. Hyresgästen ansvarar även för fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav som avser tiden före hyrestidens början.

15 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärdens ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärdens genomförda installationer. Hyresgästen ansvarar, oberoende av vällande, för skador på utvändiga ytor/fasad, som beror på inbrott, skadegörelse, åverkan eller annan sådan brottslig handling och samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och i övrigt för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet.

16 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärdens att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärdens ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärdens åtar sig härtill att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen, förutsatt att besparingen står i rimlig proportion till kostnaden för

åtgärden samt under förutsättning att Hyresgästen ger sitt samtycke till åtgärden. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärdens, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning. Vid införande av sådant system för separat mätning ska hyresgästen fortsättningsvis själv betala för förbrukningen av ifrågavarande nyttighet, mot att hyresgästen erhåller en hyresreduktion hänförligt till att hyresvärdens inte längre bär kostnaden för ifrågavarande nyttighet.

Parterna ska i god anda komma överens om förutsättningarna för hur hyresgästen ska kompensera hyresvärdens för investeringen i separat mätning samt hur kostnadsbesparingen till följd av minskad förbrukning ska fördelas mellan parterna.

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

17 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott

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

18 Överlåtelse

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

19 Bevakning

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

20 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att inom ramen för hyresgästens verksamhet i lokalen upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall hyresgästen skriftligen underrätta hyresvärdens om föryrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärdens skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om hyresvärdens visar att sådan upplåtelse skulle innebära påtagliga men för hyresvärdens, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 26 nedan skall beaktas.

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

21 Pantsättning/inskrivning

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

20 Åtgärder

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

23 Ändringar nu

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärdens och hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i hyresavtalet och/eller eventuellt i ett mellan parterna träffat fastighetsöverlåtelseavtal omfattande den aktuella fastigheten. Utöver vad som där i anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av hyresvärdens och hyresgästen.

24 Återställandeskyldighet

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

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

25 Specifika villkor för hyresobjektet

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

26 Mervärdesskatt

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

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

Om Hyresvärdens skattskyldighet för mervärdesskatt upphör på grund av ändrade lagregler, hyresgästens agerande eller av annan anledning och hyresvärdens därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt och/eller hyresvärdens förlorar avdragsrätt för mervärdesskatt på framtida investeringar enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som hyresvärdens är skyldig att erlägga betalning till Skatteverket. Om hyresvärdens förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på

driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärdens för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter avseende lokalens nyttjande som medför att hyresvärdens påförs skattetillägg och kostnadsränta ska hyresgästen ansvara härför.

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

Parterna har gjort bedömningen att fastigheterna Nacka Sicklaön (162:5) (Villa Lidforss) och Nacka Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende) nyttjas för icke-momspflichtig verksamhet. Detta gör att Hyresvärdens inte kommer att kunna bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av dessa objekt. Parterna är eniga om att Hyresvärdens inte ska ha någon kompensation av Hyresgästen med anledning av att avdragsrätt för mervärdesskatt saknas beträffande dessa hyresobjekt.

Gränsdragningslista Bilaga 3

Tillsyn:	Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avikelser.
Skötsel:	Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.
Felavhjälpende underhåll:	Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.
Planerat underhåll	Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning och som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggnadsdels funktion.
	<p>Om ansvarfördelningen inte framgår av nedanstående gäller under hyresförhållandet att Hyresvärdens svarar för och bekostar utvändigt underhåll av Fastigheten samt för underhåll av Fastighetens grundinstallationer och byggnadstomme. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av Hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av Hyresvärdens tillhandahållna inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.</p> <p>Ansvaret för Tillsyn och Skötsel omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall Hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar äger Hyresvärdens rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på Hyresgästens bekostnad. Det åligger förpliktigad Part att utföra sina åtaganden på fackmässigt sätt.</p>

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T	TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER				
T1	UTEMILJÖ				
T1.1	Vegetationsytor				
T1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	
T1.12	Träd, buskar, häckar, rabatter	HV	HV	HV	
T1.13	Naturmark	HV	HV	HV	
T1.2	Markbeläggningar				
T1.21	Körvägar och andra ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	
T1.22	Grusade ytor, t ex vägar, GC vägar, p-platser, sportplaner och uteplatser	HV	HV	HV	
T1.23	Ytor med träbeläggning, t ex altandäck.	HV	HV	HV	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	
T1.3	Fast utrustning på tomtmark				
T1.31	Inhängnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken, murar, trafiksuggor, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar. Kodlås se T6	HV	HV	HV	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning, stationär	HG	HV	HV	
T1.33	Utrustning för bilparkeringsplatser, skärm tak, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspelgar motorvärmare	HG	HV	HV	
T1.381	Stolpar för belysning, belysningsmaster	HV	HV	HV	Ljuskällor byts HV och bekostas av HG.
T1.382	Skyltar på tomtmark och fasader	HG	HG	HG	
T1.383	Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	HG	HV	HV	
T1.384	Flaggstänger och beslag	HG	HV	HV	HG ansvarar för flaggor.
T1.385	Utrustning för cykelparkering på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.386	Pisk- och torkställningar	HG	HV	HV	
T1.387	Konstverk fast monterad på tomtmark och fasader,	HV	HV	HV	
T1.39	Övrigt fast utrustning på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.391	Fasta utemöbler	HG	HV	HV	
T1.4	Lös utrustning på tomtmark				
T1.41	Utemöbler	HG	HG	HG	
T1.8	Diverse på tomtmark				
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
T1.82	Växtkomposter	HG	HG	HG	
T1.83	Uteplatser, t ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå. Se T2.122	HG	HV	HV	
T1.9	Övrigt på tomt				
T1.91	Snöräning	HV	-	-	
T1.92	Halkbekämpning	HV	-	-	
	Handskötning och halkbekämpning på hårdgjorda ytor såsom entréer, trappor och sopsortering utförs vid behov under vardagar med start i god tid så att ett snöfritt/halkfritt möjligt slutresultat kan hinnas nå innan start till förskola/skola och övriga verksamheter.				

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Maskinell snöröjning och halkbekämpning på gångbanor, vägar, parkering och övriga hårdgjorda ytor utförs då halkrisk föreligger. De maskinbetungande arbetena skall alltid utföras, antingen innan skolstart eller efter skolstart inom skolornas avgränsade, stängda områden.				
	Snöröjning skall påbörjas då snödjupet är 50mm vid kallsnö och 50mm vid blötsnö.				
	Snöröjning/sandning skall planeras vara färdig under vardagar, om snöfallet tillåter, innan förskola/skolan startar vid 8.00 tiden.				
	Sandning skall ske med 2-4 mm sten.				
	Standarden på snöröjning och halkbekämpning skall minst motsvara den som den lokala ordningsstadgan föreskriver. Vinterjournal, som sandningsjournal, skall föras.				
	Sand tas upp och borttransporteras varje vår, en grovsopning på gång/Körbanor skall ha genomförts senast den 1 maj och en finsopning senast 15 maj.				
	Eventuella värmeslingor vid garagenedfarter skall funktions kontrolleras vid risk för halka.				
T1.93	Städning av markytor	HV	-	-	
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT				
T2.1	Yttertak, skärmak o.d				
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	HV	HV	HV	
T2.12	Takavvattning	HV	HV	HV	
T2.13	Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	
T2.14	Skorstenar, ventilationshuvar	HV	HV	HV	
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	HV	HV	HV	
T2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	
T2.19	Övrigt yttertak	HV	HV	HV	
T2.2	Fasader				
T2.21	Fasadytor, fasadytor och fogar	HV	HV	HV	
T2.22	Balkonger, enskilda &allmänna balkonger loftgångar, altaner, terrasser, balkongplattor, balkongskärmar, räcken, inglasningar, stag, infästningar, plåtbeslag, anslutningar och fogar, terasser.	HV	HV	HV	
T2.23	Fasadur	HG	HV	HV	
T2.23	Fönster, Fönsterdörrar				
T2.232	Skyltfönster, fönster	HG	HV	HV	Skadegörelse/glaskross åvilar HG
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning, inkl motorer och och styrutrustn, beslag markiser och inbrottsgaller.	HG	HV	HV	
T2.24	Entreér, portar mm.				
T2.241	Entreparter, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning, Kodlås se T6.	HG	HV	HV	
T2.242	Övriga Ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås se T6.1	HG	HV	HV	
T2.243	Manuella portar, tex manuella garageportar, lås, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.244	Maskindrivna portar, T ex maskindrivna garageportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer beslagning och glasning. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.245	Entréplan och trappor, ramper, lastkajer, lyftbord	HG	HV	HV	
T2.9	Övrigt byggnad utväntigt				
T2.91	Snöröjning tak och borttagning av istappar	HV	HV	HV	
T2.92	Klottersanering utväntig	HG	HG	HG	
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT				
	Byggnadsdelar, Beskrivningar av de åtgärder ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3.				Hyresgäst anrar för klottersanering och skadegörelse invändigt.
	Fönster, fönsterdörrar, entreer redovisas under T2.2	HG	HV	HV	
	Fönsterbänkar	HG	HV	HV	
	Golv				
	Ytskikt	HG	HV	HV	
	Skrapgaller	HG	HV	HV	HG städning och tömning under galler
	Infällda torkmattor	HG	HV	HV	HG städning
	Väggar - avser ytskikt	HG	HG	HV	



AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Tak (ljudabsorbenter, innertaksbeklädnader, taklister)	HG	HV	HV	
	Ridåvägg/vikvägg	HG	HV	HV	
	Dörrar	HG	HV	HV	
	T ex dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalondon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Brändlörrar och brandavskiljande partier	HG	HV	HV	
	T ex branddörrar och brandavskiljande partier inklusive beslagning, glasning, motordrivna dörröppnare, stängningsautomatik och tätningar. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalondon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Konstnärlig utsmyckning				
	Lösa konstföremål	HG	HG	HG	Ägs av HG
	Konstföremål som är fast monterad i fastighet	HV	HV	HV	
	Utrustning/inredning verksamhetsanknuten				
	Verksamhetsanknutna inventarier/utrustning, t ex whiteboard, lös idrottsutrustning, rehabinredning, slöjd bänkar, AV utrustning, ej fast ansluten köksutrustning/hushållsmaskiner	HG	HG	HG	
	Förvaringsenheter				
	T ex lösa garderober, medicinskåp, värdeskåp, elevskåp	HG	HG	HG	
	Övrig inredning och inredningsdetaljer				
	Speglar i kommunikationsutrummen och hygienutrymmen	HG	HV	HV	
	Väggfasta klockor	HG	HV	HV	
	Gymnastiksalsinredning, fast monterad, såsom ribbstolar, bomsystem,, linor, mål/korgar, upphängningsanordningar för redskap	HG	HG	HG	
T3.1	Driftutrymmen				
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	
T3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	
T3.19	Övriga driftutrymmen	HV	HV	HV	
T3.2	Gemensamma utrymmen				
T3.21	Kommunikationsutrymmen, entréer invändigt				
T3.211	Entréer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus	HG	HV	HV	
T3.212	Trapphus	HG	HV	HV	
T3.213	Korridorer	HG	HV	HV	
T3.214	Inglasade gårdar, gallerier	HG	HV	HV	
T3.22	Tvättstugor	HG	HV	HV	
T3.23	Fritidsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.231	Bastutrymmen	HG	HV	HV	
T3.232	Aktivitetsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.24	Förvaringsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.25	Garage och parkeringsplatser	HG	HV	HV	
T3.26	Skyddsrum	HG	HV	HV	
T3.29	Övriga allmänna utrymmen	HG	HV	HV	
T3.3	Enskilda utrymmen				
T3.31	Bostäder	HG	HV	HV	
T3.32	Lokaler				
T3.321	Personalutrymmen	HG	HV	HV	
T3.322	Administration-/utbildningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.323	Förråds-/Arkivutrymmen	HG	HV	HV	
T3.324	Hygienutrymmen, WC, duschutrymmen	HG	HV	HV	
T3.325	Rengörings-/miljöutrymmen	HG	HV	HV	
T3.326	Affärslokaler	HG	HV	HV	
T3.327	Personalkök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning
T3.328	Avdelningskök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning
T3.329	Storköksutrustning, fast monterad t ex ugnar, kyl- och frysskåp, diskmaskiner,, kyrbänkar, transportörer	HG	HV	HV	Fast ansluten För Sågtorpsskolan gäller följande: i) inget planerat underhåll/utbyte under de första åtta åren från den dag parterna tillträtt hyresavtalet samt ii) för felavhjälpande underhåll ska Hyresvärdens svara för kostnader upp till 50 000 kr per år. Kostnader överstigande 50 000 kr ska delas lika mellan parterna.

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T3.330	Storköksutrustning ex serverings- och utlämningsdiskar, montrar, flaskkylar, kylmöbler, värmekrav, värmehällar.	HG	HG	HG	
T3.3211	Värdutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3212	Undersökning-/Behandlingsrum	HG	HV	HV	
T3.3213	Steril-/Desinfektionsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3214	Beredningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3215	Labsalar, utrustning och inredning, dragskåp, punktsug	HG	HG	HG	
T3.39	Övriga lokaler				
T3.4	Husgrunder	HV	HV	HV	
T3.5	Källvindar	HV	HV	HV	
T3.9	Övrigt byggnad invändigt				
T3.91	Klottersanering invändigt, åtgärda skadegörelse	HG	HG	HG	
T3.92	Invändigt solskyddsanordning, persienner	HG	HG	HG	
T3.93	Städning och sanering invändigt	HG	HG	HG	
T4	VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIASYSTEM				
T4.1	VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark				
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	
T4.12	Spillvattnennät, T ex servisledningar, tillsynsbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare.	HV	HV	HV	
T4.13	Dagvattnennät	HV	HV	HV	
T4.14	Dränvattnennät	HV	HV	HV	
T4.15	Grundvattnennät	HV	HV	HV	
T4.16	Fjärrvärmenät	HV	HV	HV	
T4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasförmiga medier i byggnad				
T4.21	Tappvattnesystem i byggnad, T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegningspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattenutkastare, blandare, nöd- och ögonduschar, slanghyllor och slangrullar.	HV	HV	HV	
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad, t ex avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar.	HV	HV	HV	
T4.32	Sanitetsheter, badkar, tvättställ, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och vattenlås.	HG	HV	HV	Hg ansvarar för att avhjälpa stopp i avlopp fram till stam.
T4.4	Brandsläckningssystem				
T4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	
T4.42	Vattendimsystem	HV	HV	HV	
T4.43	Gassläckssystem	HV	HV	HV	
T4.441	Brandposter	HV	HV	HV	
T4.442	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	
T4.5	Kylsystem i byggnad				
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	HV	HV	HV	
T4.52	Processkylsystem i byggnad, t ex kyla för serverrum etc	HG	HG	HG	Kylaggregat, rumsmodell
T4.6	Värmesystem i byggnad				
T4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	
T4.62	Värmeproduktionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	HV	HV	HV	
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	
T4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.7	Luftbehandlingssystem				
T4.71	Luftbehandlingsinstallationer, T ex luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervakt, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmeväxlare, luftfuktare och luftfuktare.	HV	HV	HV	
T4.72	Luftdistributionsinstallationer, T ex givare, mätare, styr- och övervakningsenhet, fläktar, ventilationskanaler, luftspjäll, brandgasspjäll, brandgasfläktar och luftdon.	HV	HV	HV	HG's ansvar: Dragskåp, ej stationära fläktar, imkåpor spånsug, portabla luftrenare
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnät, T ex luftdon, skyddsgaller, skyddsnät och filter för uteluftsintag och avlufts-öppningar.	HV	HV	HV	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnät	HV	HV	HV	
T5	ELSYSTEM				
T5.1	Elkraftssystem				
T5.11	System för eldistribution	HV	HV	HV	
T5.121	Belysningsarmaturer, allmän belysning utväntigt, fasadbelysning,	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.122	Belysningsarmaturer allmän belysning invändigt	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.123	Belysningsarmaturer för skrivtavlor, HG's hävnisningsskyltar	HG	HG	HG	
T5.124	Belysningsarmaturer för platsbelysning t ex arbetslampa, golvlampor, sänglampor	HG	HG	HG	

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T5.125	Belysningssystem Nödljus-, Utrymning	HV	HV	HV	
T5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	
T5.15	Reserv och nödkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.18	Diverse elkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.2	System för spänningsutjämning				
T5.21	Åskskyddsanläggningar	HV	HV	HV	
T6	TELE- OCH DATASYSTEM				
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem				
T6.11	System för branddetektering och brandlarm	HV	HV	HV	Utvecklas i SBA.
T6.12	Inbrottalarmssystem	HG	HG	HG	
T6.13	System för entré- och passagekontroll,	HG	HG	HG	
T6.18	Verksamhetens egna larmer, trygghetslarm, patientsignalsystem	HG	HG	HG	
T6.19	Hissalarm, larmtelefon	HV	HV	HV	Myndighetsreglerat
T6.2	Telesignalsystem				
T6.21	Entrésignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.22	Post-, kallelsesignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.	HG	HG	HG	
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem				
T6.311	Telefonsystem, allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, snabbläsfon, högtalaranläggning, telefon-växelsystem.	HG	HG	HG	
T6.312	Interntelofonystem	HG	HG	HG	
T6.32	System för ljud- och bildöverföring	HG	HG	HG	
T6.33	Datakommunikationsystem	HG	HG	HG	
T6.331	Datakommunikationsystem fastighetsautomation	HG	HG	HG	
T6.8	Diverse teletekniska system	HG	HG	HG	
T7	TRANSPORTSYSTEM				
T7.1	Anläggningar för avfallshantering, t ex , säckväxlare, sopkomprimatorer, grovsopanläggning, riskavfallsanläggning, kompostanläggning	HV	HV	HV	HG bekostar kårl och avfallshämtning
T7.2	Hissar	HV	HV	HV	
T7.22	Hydraulhissar, lyftbord	HV	HV	HV	
T7.28	Diverse hissar	HV	HV	HV	
T7.3	Rulltrappor och rullramper	HV	HV	HV	
T7.4	Lyftanläggningar				
T7.41	Patientlyftar, stationära och ej stationära.	HG	HG	HG	
T8	STYR- OCH ÖVERVAKNING				
T8.1	Styr- och övervakning för fastighetsdrift	HV	HV	HV	
T8.2	Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning	HG	HG	HG	Avser HG-specifik utrustning
T9	ISHALL				
T9.1	Sarg samt övriga puck/vht-skydd	HG	HG	HG	
T9.2	Halkmattor, andra förekommande vht anknuten inredning	HG	HG	HG	
T9.3	Belysning ishall ovan is	HG	HG	HG	Ljuskällor byts och bekostas av HG
T9.4	Tid-/resultattavla	HG	HG	HG	
T9.5	Säkerhetsanordning för konståkning	HG	HG	HG	HV ansvarar/bekostar eventuell ombyggnation och reinvestering
T9.6	Tvålautomater, sanitets/papperskorgar	HG	HG	HG	
T9.7	Tvål, toalettpapper/pappershandukar	HG	HG	HG	
T9.8	Verksamhetsspecifika installationer (VA/VVS/KYLA) för istillverkning	HG	HG	HG	
T9.9	Övrig verksamhetsanknuten utrustning	HG	HG	HG	
T9.10	Brandstegar invändigt	HV	HV	HV	
T9.11	Tryckluft	HG	HG	HG	

BRANDSKYDD SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) för LOKAL

Hyresvärd	X
Hyresgäst	Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokal enheten

SYFTE

Gränsdragningslistan syftar i första hand till att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, tillgång till skyddsutrustning, underhåll av installationerna och för organisation/utbildning för eventuella nödsituationer. Efterföljande tabeller innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisorisk karaktär. *Listan skall signeras av hyresvärdens och hyresgästens*.

ANSVARSFÖRDELNING

Dokumentet har till uppgift att tydliggöra ägaransvar och hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter samt rapporteringsansvar avseende brandskyddstekniska installationer. Det i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om Skydd mot Olyckor, SFS 2003:778.

Hyresgästen, Nacka Kommun ansvarar för att de krav och brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda inför ingåendet av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalens i anspråk.

Hyresvärdens (Bolag) ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell fastighet efter hyrestidens början är uppfyllda under hyresförhållandet.

Därefter, under hyresförhållandet, fördelar ansvar och kontroll för lokalens/byggnadens brandskydd i enlighet med denna gränsdragningslista, dock med följande undantag

- De installationer som installerats som frivilligt skydd hos hyresgästen, dvs. när myndighetskrav inte finns, ansvarar alltid hyresgästen för oavsett fördelning enligt gränsdragningslistan om annat ej anges i hyreskontrakt.

SBA, SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med där tillhörande checklistor i enlighet med kraven i **Lagen om Skydd mot Olyckor SFS 2003:778**

RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLSYN

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av hyresvärdens respektive hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

FÖRKLARING AV LISTAN:

Första kolumnen **"Ansvarar för"** markerar vem som bär ansvaret för att respektive punkt finns och är i funktion. Andra kolumnen **"Kontroll av"** visar vem som ansvarar för att kontrollera och rapportera brister vid respektive punkt. **X** i rubrikfältet innebär att samtliga punkter i kolumnen under den rubriken ansvaras för såvida ej **X** finns för respektive punkt.

Se sida Gränsdragningslista Brandskyddsarbete SBA för lokal

Sign

Hyresvärd

Hyresgäst

Rev. Datum 2013-01-03

GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD för LOKAL.

OBS!

Gäller endast de punkter som finns på respektive verksamhet.

T ex finns det ej sprinkler behövs detta ej monteras eller kontrolleras.

	Hyresvärdens		Hyresgästen	
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av
Organisation				
Personalens utb. avseende Brand och Riskhantering			X	X
Personalens utb. Kring brandtekniska installationer			X	X
Organisation vid utrymning och nödlägen			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten*			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten**	X	X		
Vidarekopplat Brandlarm samt sprinkler				
Automatiskt Vidarekoppl Brandlarm Installation & Prov	X	X		
Revisions-besiktning	X	X		
Larmtryckknappar/Larmdon	X	X		
Nödström Batteridrift	X	X		
Orienteringsritningar för Brand & Utrymningslarm	X	X		
Orienteringsritningar sprinklerinstallation	X	X		
Överföring till Räddningstjänsten	X	X		
Underhåll / Service Vidarekoppl Automatiskt Brandlarm	X	X		
Underhåll / Service Internt Utrymningslarm				
Internt utrymningslarm, kontroll & service			X	X
Brandvarnare montering	X			X
Brandvarnare batteribyte (avser lösa, ej fast monterade)			X	X
Utrymningsväg/skyltar				
Framkomlighet utrymningsväg			X	X
Ljuskällor i genomlysta/belysta utrymningsskyltar	X	X		
Nödströmförsörjning/batteri i Utrymningsskyltar	X	X		
Efterlysnande utrymningsskyltar			X	X
Reservkraftaggregat	X	X		
Utrymningsplaner				
Upprättade			X	X
Revidering			X	X
Släckutrustning och släcksystem				
Ansulex köksbrandsläckning/CO2 sprinkler			X	X
Stigarledningar	X	X		
Inomhusbrandposter	X			X
Handbrandsläckare, inköp, årsöversyn			X	X
Brandfilter			X	X
Brandcellsgränser i och för hyresgästlokal				
Brändörrar Installation	X			X
Dörr/magneter och dörrstängare, Låsanordning			X	X
Brandtätningar: kabel/rörgenomföringar i vägg *	X	X		
Brandskyddsventilation				
Rökluckor/fönster för brandgasventilation	X			X
Brandgasfläktar	X	X		
Styrning för brandventilation	X	X		
Imkanaler i kök	X	X		

Sign

 Hyresvärd

 Hyresgäst

Brandfarlig vara Tillstånd				
Finns giltigt tillstånd brandfarlig vara			X	X
Förvaring i godkänt utrymme			X	X
Utmärkning, Skytning			X	X
Övrigt				
Brandvägar tillgång	X	X		
Snöröjning och framkomlighet på tomt	X	X		
Upprättande och revidering av insatsplan	X	X		
Inbrottsslarm för hyresgästens lokaler			X	X
Lastkajer belämningsring			X	X
Containrar ej närmare fasad än 6 m			X	X
Skriftliga instruktioner vid evenemang/övernattning ***			X	X

Mall finns på: <http://www.sodertorn.brand.se/Verksamheter/Tillfallig-overnattning/>

* Gäller när Hyresgästen själva anlitar hantverkare som utför Heta arbeten. Kräver

Hyressvärdens tillstånd

Signatur Signatur

** Gäller när Hyressvärdens anlitar hantverkare som utför Heta

arbeten

*** Vid övernattning eller andra arrangemang måste den mall från

Södertörns Brand Försvars Förbund SBFF vara komplett ifylld och samtliga punkter uppfyllda!

Arrangören har det fulla ansvaret!

Sign

Hyressvär

Hyresgäst

Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar

Bilaga 5 till hyresavtal nr xxx ("Hyresavtalet") mellan Hemsö Cullberg Holding AB, org. nr. 556932-8080 ("Hyresvärdens") och Nacka kommun, org. nr. nr 212000-0167 ("Hyresgästen"). Hyresvärdens och Hyresgästen kallas nedan gemensamt för "Parterna" och enskilt för "Part".

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som kan komma utföras med anledning av punkten 4 i bilaga 2, Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet

Punkten 1 reglerar framtida utbyggnader och nya byggnader där den totala projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB).

Punkten 2 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB)).

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

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

1 Framtida ny- och ombyggnader där projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB)

1.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärdens de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har och Parterna ska därefter komma överens om närmare omfattning och utformning av lokalen enligt ny- och ombyggnaden. Hyresvärdens ska därefter projektera den nya lokalen samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela hyresobjektet inklusive ny- och ombyggda delar.

1.2 Hyresvillkor

Efter att projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar föreligger ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela det hyresobjekt som omfattas av ny- och ombyggnaden (både äldre och eventuella nybyggda delar). Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 15 år från tillträdesdagen. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 ai).

Media: Hyresgästen svarar för kostnaden för mediaförbrukning avseende el (verksamhets- och fastighetsel), värme, VA, varmvatten och kyla.

Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Drift och underhåll: Ansvar för drift och underhåll fördelar mellan Parterna i enlighet med vad som följer av bilaga 3.

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärdens erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov. För det fall sådant myndighetstillstånd inte erhålls, och bristen inte förväntas kunna avhälpas inom två (2) år, har Hyresvärdens rätt att frånträda det nya hyresavtalet. I förekommande fall ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens med 50 procent av dennes kostnader för projektering.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

2 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB))

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

Den verkliga produktionskostnaden beräknad enligt bilaga 5 ai) ska ligga till grund för det slutgiltiga hyrestillägget. Parterna ska innan arbetena påbörjas teckna tilläggsavtal avseende investeringen.

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

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Slutlig produktionskostnad * (direktavkastningskrav om 6 % +/- differensen av 10-årig statsobligationsränta per den 1 oktober 2016 och 10-årig statsobligationsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas (då tilläggsavtal undertecknas)).

Beräkningsexempel:

Produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Direktavkastningskrav: 6 %

10-årig statsobligationsränta 1 oktober 2016: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 1 april 2018

10-årig statsobligationsränta 1 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 * (6 % + QQQ-QQ %)

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

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

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

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

4 Gemensamma bestämmelser

4.1 Tidplan

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

4.2 Ekonomisk redovisning

Hyresgästen kommer fortlöpande att hållas informerad om den ekonomiska utvecklingen i respektive projekt. Om Hyresvärdens får indikationer på att projektet blir dyrare än den för Hyresgästen senast redovisade slutkostnadsprognosens ska diskussioner föras Parterna emellan för att försöka sänka kostnaderna i projektet. Efter genomfört projekt ska nedlagda kostnader i projektet redovisas för Hyresgästen.

4.3 Övrigt

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

4.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt hanteras i enlighet med gällande hyresavtal.

4.5 Projekteringskostnader

För det fall Hyresgästen väljer att avstå från att genomföra ny- och ombyggnad som föreslagits av Hyresgästen, innan ny- och ombyggnaden påbörjats, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens för samtliga kostnader för projektering och övriga förgäveskostnader avseende den föreslagna ny- och ombyggnaden.

4.6 Hyra under ombyggnad m m

Hyresgästen ska betala full hyra enligt befintligt hyresavtal under det att ny- och ombyggnaderna genomförs, oberoende av i vilken omfattning Hyresgästen kan nyttja lokalen. Hyresgästen accepterar, utan krav på hyresreduktion eller annan kompensation, de begränsningar i lokalens skick som ny- och ombyggnaden innebär. Hyresgästen ska, såsom ett tillägg till hyran, ersätta Hyresvärdens för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme varmvatten, VA och kyla under genomförandet av ny- och ombyggnaderna.

Beräkning hyra

1 Hyra

- 1.1 Hyra ska erläggas från och med Tillträdesdagen enligt Hyresavtalet. Utöver hyran ska Hyresgästen erlägga hyrestillägg enligt Hyresavtalet samt bekosta drift och underhåll enligt Hyresavtalet.
- 1.2 Hyran, exklusive tillkommande hyrestillägg, består dels av en fast del motsvarande hyra inklusive indextillägg per Tillträdesdagen enligt mellan parterna gällande hyresavtal med kontraktsnummer [ange], dels av en rörlig del baserat på verklig produktionskostnad ("Produktionskostnaden") för att uppföra ny-/ombyggnation på fastigheten ("Ny-/ombyggnaden") multiplicerat med en procentsats om 5,6 procent. Summan av den fasta hyresdelen och den rörliga hyresdelen benämns "Hyran". Till undvikande av missförstånd antecknas att den fasta hyresdelen alltid motsvaras av hela den utgående hyran jämte indextillägg enligt hyresavtalet för ursprungliga lokalerna per tillträdesdagen för Ny-/ombyggda delar, utan avdrag för eventuella ändringar i ursprungliga lokalens omfattning genom Ny-/ombyggnaden. Ovan nämnda hyresreglering gäller under förutsättning att parterna inte skriftligen kommer överens om annat.

Exempel. Antag att per Tillträdesdagen uppgår hyran för ursprunglig lokal till 4 000 000 kr per år och indextillägget till 100 000 kr per år. Den fasta hyresdelen uppgår då per Tillträdesdagen till 4 100 000 kr per år ($4\ 000\ 000+100\ 000$). Antag vidare att Produktionskostnaden för Ny-/ombyggnaden uppgår till 100 000 000 kr. Den rörliga hyresdelen uppgår då till 5 600 000 kr per år ($100\ 000\ 000\times0,056$). Hyran uppgår i så fall till 9 700 000 kr per år ($4\ 100\ 000+5\ 600\ 000$).

- 1.3 Produktionskostnaden utgörs av Hyresvärdens totala, faktiska och slutliga kostnad för att uppföra Ny-/ombyggnaden, inkluderande följande kostnader:
- 1.4 "Projekteringskostnader" (vilket avser alla kostnader för planering och förberedelser för uppförande/genomförande av Ny-/ombyggnaden och anslutande markanläggningar, såsom kostnader för ritningar, bygglov och detaljplaneändringar). I Projekteringskostnaderna ingår t.ex. kostnader för anlitande av arkitekter och andra tekniska konsulter liksom kostnader för upphandling av entreprenörer och konsulter;
- 1.5 "Entreprenadkostnader" (vilket avser alla kostnader som Hyresvärdens har att betala till den eller de entreprenörer och som anlitats för att utföra Ny-/ombyggnaden). Parterna är dock överens om att Hyresvärdens enbart är berättigad till ersättning för Entreprenadkostnader överstigande upphandlad kontraktssumma för entreprenaden, till den del överskridandet beror på
- a) Hyresgästens önskemål om ändrings- och tilläggsarbeten eller;

- b) Kostnadsökning som berättigar Hyresvärdens entreprenör till tillkommande ersättning enligt bestämmelser i ABT 06, dock enbart till den del kostnadsökningen inte har orsakats av Hyresvärdens;
- 1.6 **"Byggherrekostnader"** (vilket avser alla kostnader (inklusive interna kostnader) Hyresvärdens har för byggledning, kontroll, besiktning, byggherreadministration, myndighetsavgifter och övriga kostnader för att planera, leda och slutföra Ny-/ombyggnaden enligt Hyresvärdens interna redovisning. Vid beräkning av preliminär hyra inför Ny-/ombyggnaden ska preliminär Byggherrekostnad beräknas till tolv (12) procent av summan av preliminära Projekteringskostnader och Entreprenadkostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att den slutliga kostnaden ska motsvara Hyresvärdens faktiska kostnader och inte baseras på någon schablonmässig beräkning.);
- 1.7 **"Anläggnings-, rivnings- och miljösaneringskostnader"** (vilket avser alla kostnader Hyresvärdens har för anordna eller delta i gemensamhetsanläggningar och eventuella kostnader Hyresvärdens har att betala till kommunen för anläggande av vägar samt även kostnader för rivning och miljösanering under Ny-/ombyggnaden m.m.);
- 1.8 **"Finansiella kostnader"** (vilket avser samtliga Hyresvärdens vid var tid gällande kostnader för finansiering under genomförandet av Ny-/ombyggnaden, oavsett om finansiering sker externt eller genom eget kapital);
- 1.9 **"Övriga kostnader"** (vilket, med undantag av evakueringskostnader, avser alla andra till Ny-/ombyggnaden direkt häftliga kostnader, oavsett slag, som Hyresvärdens har för att genomföra Ny-/ombyggnaden i enlighet med hyresavtalet mellan parterna).
- 1.10 I kostnader enligt punkterna 1.4-1.9 ovan ingår även kostnad för mervärdesskatt i den mån Hyresvärdens saknar avdragsrätt för mervärdesskatt på berörda kostnadsposter.
- 1.11 Produktionskostnaden ska reduceras med summan av eventuella investeringsbidrag eller andra subventioner som Hyresvärdens kan komma att erhålla i anledning av uppförandet av Ny-/ombyggnaden.
- 1.12 Produktionskostnaden uppskattas preliminärt uppgå till ca [ange] kronor. Det noteras dock att angivet belopp enbart är en preliminär uppskattning och att den rörliga hyresdelen alltid ska fastställas baserat på den totala Produktionskostnaden beräknad enligt ovan.
- 1.13 Hyran utgör bashyra ("Bashyran"). Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till Hyran utgå med viss procent av Bashyran enligt följande. Bashyran anses anpassad till indextalet för den oktobermånad som infaller närmast före Tillträdesdagen ("Bastalet"). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande



till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

Projektgenomförandebilaga: PGB

1 Parter

Hyresvärd: [Ägande bolag namn], Hemsö Cullberg Holding AB org. nr 556932-8080 [...] ("**Hyresvärd**")

Hyresgäst: [Hyresgäst namn] Nacka kommun, org. nr [Hyresgäst org. Nr.] 212000-0167 ("**Hyresgästen**")

Fastighet: [Kommun] [Fastighetsbeteckning] ("**Fastigheten**")

Kontraktsnummer: [Avtalsnummer] inklusive tillhörande bilagor ("**Hyresavtalet**")

Hyresvärd och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

2 Bakgrund och syfte

- 2.1 Hyresvärd ska inför Hyresgästens inflyttning i den lokal som hyrs enligt Hyresavtalet ("**Lokalen**") för Hyresgästens räkning [modernisera, bygga om, renovera Lokalen – vid mindre anpassningar kan här anges konkret vad som ska utföras] för att bättre passa Hyresgästens verksamhet ("**Projektet**"). Parterna är överens om att entreprenaden omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU) se därvid punkt 5 nedan.
- 2.2 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Hyresavtalet.

3 Omfattning

- 3.1 Denna bilaga reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras rättigheter och skyldigheter från och med Hyresavtalets undertecknande, under projekterings- och utförandefasen och fram till hyrestidens start samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Lokalen ska hanteras under arbetet med att färdigställa Lokalen. Denna bilaga upphör att gälla när samtliga förhållanden som bilagan tillämpats på är slutligt reglerade. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock, avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträts i alla delar, fram till dess att alla besiktningsanmärkningar enligt slutbesiktningsprotokoll är åtgärdade.
- 3.2 Hyresvärd ska före Hyresgästens inflyttning i Lokalen iordningsställa Lokalen enligt följande handlingar ("**Handlingarna**"):

Bilaga	Handlingar	Daterad
1.	Projektgenomförandebilaga (denna bilaga)	

2. Överenskommelse om ÄTA
 3. Rumsbeskrivning
 4. Byggteknisk beskrivning
 5. Ritning
 6. [Huvudtidplan]
 7. [Beskedtidplan]
 8. [Osv.]
- 3.3 Om det i Handlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.

4 Organisation

- 4.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Parterna ska tillse att nedan angivna ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärdens respektive Hyresgästen i frågor som avser ombyggnaden i Lokalen och ansvarar för att tillse att den som företräder Hyresvärdens respektive Hyresgästen och fattar beslut för respektive part har behörighet att göra det. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

- 4.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Namn: [...]
 Telefon: [...]
 Mobil: [...]
 E-post: [...]

- 4.3 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärdens är:

Namn: [...]
 Telefon: [...]
 Mobil: [...]
 E-post: [...]

- 4.4 Parterna är eniga om att Projektet ska bedrivas i samverkan och med total transparens mellan Parterna i Projektets samtliga delar.

5 Upphandling och entreprenadavtal

- 5.1 Hyresvärdens ansvar gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Hyresvärdens ska ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av entreprenaden ("**Entreprenadavtalet**"). Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minst omfatta följande handlingar (Part inom parentes är ansvarig för att ta fram berörd handling):
- (i) Entreprenadavtal (Hyresvärd)
 - (ii) Programskiss, bygglovshandling (Hyresvärd)
 - (iii) Huvudtidplan inklusive beskedstidpunkter (Hyresvärd)
 - (iv) Situationsplan som redovisar nybyggnationens läge (Hyresvärd)
 - (v) Rumsfunktionsprogram (Hyresgäst)
 - (vi) Generell teknisk beskrivning (Hyresvärd)
 - (vii) Verksamhetsbeskrivning (Hyresgäst)
 - (viii) Funktionsbeskrivning (Hyresgäst)
 - (ix) Kvalitets – och miljökrav [(Hyresvärd)]
 - (x) Hyresgästens sidoentreprenad [(Hyresgäst)]
- 5.2 Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 5.3 - 5.10 nedan.
- 5.3 Eftersom Projektet ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling ("LOU") ska Hyresgästen i sin upphandling av Entreprenadavtalet följa gällande LOU. Hyresgästen är upphandlande myndighet och är även den Part som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 5, kommer att fatta tilldelningsbeslutet.
- 5.4 Det förfrågningsunderlag som Hyresvärdens tar fram ska inkludera bl.a. "skall-krav". Hyresgästen ska granska och godkänna samtliga förfrågningsunderlag avseende entreprenaden innan de skickas ut på anbudsförfarande. Hyresgästen ska, från mottagandet av handlingarna, ha tio (10) arbetsdagar på sig för att granska förfrågningsunderlagen. För det fall Hyresgästen inte svarar Hyresvärdens inom denna frist ska Hyresgästen anses ha godkänt handlingarna.
- 5.5 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar framtagandet av annonserna. Hyresvärdens ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärdens ska, från mottagandet, ha tio (10) arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärdens inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärdens anses ha godkänt annonserna.
- 5.6 Hyresgästen sköter alla kontakter med anbudsgivarna under upphandlingen, vilket bl.a. omfattar att besvara de frågor anbudsgivarna ställer i samband med upphandlingen. Hyresgästen och Hyresvärdens ska samråda innan frågorna besvaras.

- 5.7 Hyresgästen och Hyresvärdens ska gemensamt öppna och protokollföra mottagna anbud. Hyresgästen kontrollerar "skall-krav", varefter Hyresvärdens gör en slutlig utvärdering av de inkomna anbuden samt ger sitt skriftliga godkännande till val av anbudsgivare innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs av Hyresgästen. Hyresvärdens godkännande enligt denna punkt ska meddelas Hyresgästen inom sju (7) arbetsdagar från det att samtliga anbud utvärderats av båda Parter.
- 5.8 Hyresgästen ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget. I samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet skriftligen överföras på Hyresvärdens. I förfrågningsunderlaget ska klargöras att Hyresgästen har sådan rätt att överföra Entreprenadavtalet.
- 5.9 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.
- 5.10 För det fall tilldelningsbeslutet begärs överprövat eller upphandlingen på annat sätt klandras av tredje man ska Hyresvärdens och Hyresgästen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter och tredje man ska gemensamt tas fram och godkännas av båda Parterna.

6 Tillträde

- 6.1 Preliminär tillträdesdag för Lokalen är det datum som står i kontraktsformuläret. Preliminär tillträdesdag förutsätter att Hyresvärdens i förekommande fall erhållit bygglov och därefter startbesked för åtgärderna senast [ange datum], och ska vid försening flyttas fram i motsvarande mån, såvida längre förlängning inte erfordras med hänsyn till de entreprenadarbeten som påverkas därav.

Hyresvärdens ska meddela definitiv tillträdesdag senast sex (6) månader i förväg.

Ett försenat tillträde till lokalen ger inte hyresgästen rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid.

För det fall tillträdesdagen, i enlighet med bestämmelserna i denna bilaga 1, flyttas fram ska hyrestiden förskjutas i motsvarande mån, om Hyresvärdens begär det och under förutsättning att hyrestidens slut skriftligen regleras i ett tilläggsavtal.

- 6.2 Efter att Hyresvärdens har meddelat definitiv tillträdesdag har Hyresvärdens endast rätt att flytta fram den definitiva tillträdesdagen om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 10 (ÄTA-arbeten), punkten 11 (Besked från Parterna), i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll. Skulle den av Hyresvärdens meddelad definitiv tillträdesdagen enligt ovan inträffa senare än preliminär tillträdesdag på grund av omständighet som Hyresvärdens råder över eller ansvarar för, är Hyresgästens eventuella anspråk på ersättning för kostnader som föranlets av en sådan försening begränsade till ett vites- eller skadeståndsbelopp. Vitets eller skadeståndets storlek kommer att fastställas i relation till det vites- eller skadeståndsbelopp som Hyresvärdens har rätt till enligt tecknat entreprenadavtal. Ersättning utges till Hyresgästen när vites- eller skadeståndsbelopp erlagts av Hyresvärdens byggentreprenör enligt entreprenadavtalet. Parterna är överens om att Hyresvärdens åtar sig att, i samråd med Hyresgästen, verkar för att avtalade viten utbetalas, men att alla kostnader som Hyresvärdens ådrar sig med anledning av en sådan tvist, ska dras från utvunnet vites- eller skadeståndsbelopp innan det betalas ut till Hyresgästen. Hyresvärdens ska inte anses ansvara för omständighet som berättigar anlitad entreprenör till tidsförlängning enligt tecknat entreprenadavtal, såvida tidsförlängningen inte beror på Hyresvärdens vårdslöshet.

Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärdens också rätt att flytta den definitiva tillträdesdagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att det inte beror på Hyresvärdens eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

- 6.3 Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 10 (ÄTA-arbeten, där tidsförskjutningen orsakas av beställningar från Hyresgästen eller beror på orsaker som anges i punkt 10.5 nedan), punkten 11 (Besked från Parterna), eller i punkten 12 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlägga ersättning till Hyresvärdens med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den tillträdesdag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärdens helt eller delvis undvikit försening genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärdens för dennes kostnader för forceringen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked/interimistiskt slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlägga hyra och hyrestillägg för tillrädd del av Lokalen, beräknad utifrån total hyra multiplicerat med tillrädd yta dividerat med total yta.
- 6.4 Hyresgästen förbinder sig att efter hyrestidens början godta kvarvarande arbeten av skälig omfattning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.

7 Hyresgästmöten

- 7.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärdens ansvara för att kalla Hyresgästen till möten ("Hyresgästmöten") vid behov. Parterna skall vid mötena företrädas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse Parterna emellan. Det åligger respektive Part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet.
- 7.2 Projektets budget ska kontinuerligt följas upp. Vid varje Hyresgästmöte ska en ekonomisk avstämning göras.
- 7.3 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärdens föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom tio (10) arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.
- 7.4 Hyresvärdens ska tillse att Hyresgästen har rätt att närvara på byggmöten samt att Hyresgästen kallas till byggmöten om Hyresgästen så önskar.

8 Huvudtidplan

Huvudtidplan, Bilaga [], nedan "**Huvudtidplan**", redovisar start- och sluttider för huvudarbetsmomenten samt viktiga händelser så som besiktnings och kontroller. Huvudtidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

9 Beskedtidplan

Beskedtidplan, Bilaga [], nedan "**Beskedtidplan**", redovisar när besked ska vara Hyresvärdens tillhanda för att Huvudtidplanen ska innehållas. Besked kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet.

10 ÄTA-arbeten

- 10.1 Hyresgästen har fram till tillträdet rätt att framställa önskemål om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten ("ÄTA").

- 10.2 Hyresvärdens ska efter förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet genom att projektera för begärd ÄTA. Hyresvärdens ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärdens ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 10.3 nedan. Om Hyresgästen inte önskar genomföra en av Hyresgästen initierad ÄTA ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.
- 10.3 Överenskommelse om ÄTA ska, utom i fall som avses i punkt 10.5 nedan, träffas skriftligen enligt särskild blankett,, och innehålla de punkter som framgår nedan, innan arbetet utförs.
- 10.3.1 Av Parternas skriftliga överenskommelse enligt punkt 10.3 ska följande framgå:
- (i) Kostnaden för ÄTA och hur den ska hanteras, dvs. om kostnaden ska läggas till det hyresgrundande beloppet eller om Hyresgästen ska erlägga särskild ersättning för denna kostnad, alternativt de besparingar som Hyresgästen kan tillgodogöra sig. Hyresvärdens ska för Hyresgästen redovisa underlag för bedömning av kostnadernas respektive besparingarnas riktighet. För det fall kostnaden eller besparingen ska läggas till det hyresgrundande beloppet, ska hyran justeras med ett belopp motsvarande den totala kostnaden (inklusive eventuell finansieringskostnad) eller besparingen.
 - (ii) Konsekvenser för tillträdesdag enligt Hyresavtalet.
 - (iii) Ägare, ansvar och kostnad för drift, underhåll och utbyte.
 - (iv) Eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen.
- 10.4 Under förutsättning att Parterna kan enas om en hantering av kostnaden för ÄTA får inte Hyresvärdens utan sakliga skäl vägra att ingå överenskommelse med Hyresgästen avseende genomförande av ÄTA i enlighet med Hyresgästens önskemål. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden, att separat upphandling behöver göras för ÄTA eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärdens drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.
- 10.5 Hyresvärdens har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författnings eller myndighetsbeslut. Kostnaden för ändring enligt denna punkt ska regleras i enlighet med vad som framgår av punkt 10.3.1 ovan.
- 10.6 Först efter det att, i förekommande fall, skriftlig överenskommelse om ÄTA har ingåtts är Hyresvärdens berättigad/skyldig att utföra önskat ÄTA. Innan sådan överenskommelse träffats gäller tidigare bestämt utförande. Föreningar ska tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästens och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöten.

- 10.7 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, eller att hyrestiden förändrats ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

11 Besked från Parterna

- 11.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen står därvid till Hyresvärdens förfogande och ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter lämnas i alla verksamhetsspecifika frågor, till Hyresvärdens eller av Hyresvärdens anlitad entreprenör, utan dröjsmål i förhållande till Beskedstidplanen. Tillkommer frågor som inte omfattas av Beskedstidplanen (eller om sådan inte har upprättats) ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom tio (10) arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen. För frågor som kräver särskild kunskap kan de projektansvariga inhämta besked i frågan från annan.
- 11.2 Om besked inte lämnas inom tio (10) arbetsdagar har Hyresvärdens rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.
- 11.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärdens upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästsäkra handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärdens ska, [i enligt vad som anges i Beskedstidsplanen,] tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 11 ovan.

12 Hyresgästens egna arbeten

- 12.1 Förutsatt Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande äger Hyresgästen rätt att utföra egna arbeten inom Lokalen, nedan "HG-arbeten", i enlighet med Huvudtidplanen. I det fall att godkännande ges skall Parterna skriftligen överenskomma vilka tids- och kostnadskonsekvenser arbetena innebär. Utgångspunkten därvidlag är att Hyresgästen har att stå för samtliga kostnader och den tidspåverkan HG-arbetena innebär. Hyresgästen ansvarar även för att denne har använt korrekt ritningsunderlag vid dennes inredning av lokalen.
- 12.2 I det fall Hyresvärdens godkänner att HG-arbeten får utföras ansvarar Hyresgästen också för samtliga skador som Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller dennes underentreprenörer orsakar. Det område inom vilket HG-arbetena skall utföras skall avsynas av Parterna innan arbetena påbörjas. Det åligger Hyresvärdens att samordna arbetena inom Projektet med HG-arbetena. Hyresgästen förbinder sig att följa Hyresvärdens och eventuell byggarbetsmiljösamordnarens instruktioner rörande samordning av arbeten och arbetsmiljö.

§ 173

Dnr KFKS 2016/639

Information inför förslag om försäljning av fastigheter

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärende

Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag i november 2015 om ytterligare försäljning av fastigheter, kommer stadsledningskontoret till kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016 att lägga fram ett konkret förslag. Förslaget kommer att omfatta 15 befintliga fastigheter och tre som ska bildas genom avstyckning. Föreslagen köpare är Hemsö Cullberg Holding AB (Hemsö) och köpeskillingen uppgår till cirka 612 miljoner kronor. Kommunen kommer att hyra tillbaka fastigheter som kommunen själv bedriver verksamhet i idag. Externa hyresgäster kommer att hyra direkt från Hemsö.

Stadsledningskontoret kommer att redovisa Hemsös förutsättningar för att genomföra affären och erbjuda kommunen bra välfärdslokaler, i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsen med det slutliga förslaget om försäljning.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 september 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 159

Dnr KFKS 2015/173-040

Tertiabokslut 2-2016 för kommunstyrelsen

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 2 för 2016.

Ärende

Kommunstyrelsen har ansvar för samordning och uppsikt över kommunens samlade verksamhet. Kommunstyrelsen har som egen nämnd ansvar för arbetsgivarfrågor, näringslivspolitik, fastighetsfrågor och markpolitik, god livsmiljö, långsiktig hållbar utveckling och frågor som rör trygghet och säkerhet.

Det ekonomiska resultatet som samlas under rubriken "Kommunstyrelsen", omfattar förutom kommunstyrelsen även kommunfullmäktige, stadsledningskontoret, stödenheter, brandförsvaret, myndighets- och huvudmannaenheter och den kommunala produktionen av välfärdstjänster.

Det ekonomiska resultatet för januari-augusti är 38 miljoner bättre än budget. Prognos för helåret är cirka 10 miljoner bättre än budget. Största förklaringarna till den förbättrade prognos är högre resultat för lokal enheten och att lägre konsumentprisindex ger lägre uppräkning av kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet.

Under årets sista månader sker medborgarundersökningen och medarbetarenkäten. Resultaten av dem presenteras i samband med årsbokslutet.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 19 september 2016

Tertiabokslut välfärds samhällsservice

Åtgärdsplan Välfärd samhällsservice

Tertiabokslut Välfärd skola

Tabeller intäkter och kostnader Välfärd skola

Tertiabokslut lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tertialbokslut 2-2016 för kommunstyrelsen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 2 för 2016.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har ansvar för samordning och uppsikt över kommunens samlade verksamhet. Kommunstyrelsen har som egen nämnd ansvar för arbetsgivarfrågor, näringslivspolitik, fastighetsfrågor och markpolitik, god livsmiljö, långsiktig hållbar utveckling och frågor som rör trygghet och säkerhet.

Det ekonomiska resultatet som samlas under rubriken ”Kommunstyrelsen”, omfattar förutom kommunstyrelsen även kommunfullmäktige, stadsledningskontoret, stödenheter, brandförsvaret, myndighets- och huvudmannaenheter och den kommunala produktionen av välfärdstjänster.

Det ekonomiska resultatet för januari-augusti är 38 miljoner bättre än budget. Prognoserna för helåret är cirka 10 miljoner bättre än budget. Största förklaringarna till den förbättrade prognoserna är högre resultat för lokalenheten och att lägre konsumentprisindex ger lägre uppräkning av kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet.

Under årets sista månader sker medborgarundersökningen och medarbetarenkäten. Resultaten av dem presenteras i samband med årsbokslutet.

Ärendet

Kommunstyrelsen redovisar verksamhetsresultat och insatta resurser samt en ekonomisk sammanställning. Under januari-augusti har få mätningar av verksamhetsresultat gjorts. Det ekonomiska utfallet är högre än budget.



Verksamhetsresultat

Kommunstyrelsen som egen nämnd

För kommunstyrelsens verksamhet har få mätningar genomförts under årets åtta första månader. De flesta mätningarna sker under hösten, exempelvis den årliga medborgarundersöningen.

Under 2016 har nya www.nacka.se lanserats, Platina har införts som ärende- och dokumenthanteringssystem och det nya ekonomisystemet Business World ska vara infört till års- skiftet.

I september utsågs Nacka till tredje bästa näringslivskommun av Svenskt näringsliv. Det är en förbättring från tidigare år och ett kvitto på att kommunens arbete med näringslivsfrågor är framgångsrikt.

Välfärd samhällsservice är efter en uppbyggnadsfas nu en sammanhållen organisation med målsättning att vara det bästa alternativet för nackaborna. Den nya Flykting- och etableringsverksamheten växer fort och har under året öppnat två HVB-hem för ensamkommande barn. I maj övertogs uppdraget från socialpsykiatrin att planera och ha beredskap för att ta emot de nyanlända som kommer till Nacka.

För att stärka konkurrenskraften för Nacka seniorcenter har en verksamhetschef och en utvecklingschef för hela verksamhetsområdet tillsatts. Syftet är att i större utsträckning ta tillvara samordningsvinster genom bland annat effektivare resursutnyttjande. Under tertial tre kommer förutsättningar för expansion av verksamheten i Älta och på Talliden att analyseras.

Kund- och medborgarnöjdheten ligger överlag på en stabilt hög nivå inom de flesta verksamheter inom välfärd samhällsservice. Sjukskrivningarna minskar jämfört med tertial ett men är fortsatt högre än målen bland vård- och omsorgspersonalen.

Välfärd skola har fortsatt goda verksamhetsresultat och fortsätter att satsa långsiktigt framåt. Föräldrars nöjdhet med verksamheten inom förskolan är fortsatt hög. Glädjande nog har antalet utbildade förskollärare ökat sen förra året men Välfärd skola arbetar vidare med att vara en attraktiv arbetsgivare för förskollärare på olika sätt.

Nacka kommun placerar sig på plats 3 i Sveriges kommuner och landstings skolranking ”Öppna jämförelser grundskola 2016”. Placeringen är en förbättring från plats 8 föregående år. När vi urskiljer de kommunala skolorna placerar sig Välfärd skola på plats 6 i landet, en förbättring från plats 21 förra året. Vid jämförelse med större kommuner med ca 100 000 invånare är Nacka kommun bästa kommun i landet. Föräldrar och elever har en fortsatt hög nöjdhet med de kommunala skolorna, även om det om det finns enheter som ligger lägre än andra.



Välfärd skola har under perioden en total sjukfrånvaro på 6,17 %, vilket är en ökning med 0,34 procentenheter jämfört med samma period 2015.

Lokalenheten jobbar bland annat med nytt fastighetssystem, utvecklad ekonomiproCESS och kundmötet, där samtliga medarbetare är involverade. Syfte med aktiviteterna är att skapa tydliga processer och öka kompetensen inom de valda utvecklingsområdena. På Nacka stadshus har under sommaren en ny, större solcellsanläggning tagits i drift. Samskolan fick under sommaren en ny, stor lekpark. Årets planerade underhåll och komponentutbyte löper i stort sett enligt plan, med en viss tyngdpunkt på åtgärder under hösten. Bytet av fossila värmeanläggningar till i huvudsak bergvärmeanläggningar löper på mycket bra. Genomförandet ligger före tidplanen och har ett lägre utfall i kostnader än förväntat för entreprenadernas genomförande.

Inhyrning av externa bostäder från både privatpersoner och av privata fastighetsägare har tillskapat 15 boendeplatser för sociala ändamål under 2016. Bland annat har en villa köpts i Boo-området som kommer att anpassas för en nyanländ familj under september. Graninge stiftsgård avvecklades som boende för nyanlända under sommaren.

Inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startat med en utbildning för förvaltare, tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Den fysiska inventeringen påbörjades under andra tertialet och beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.

Enheten för fastighetsutveckling har under året aktivt arbetat med att få en organisation som kan möta det stora investeringsbehovet i kommunen på plats. Några av de projekt som enheten jobbat med under året:

- Villa Tollare är belägen vid Lännerstasundet i området Tollare, som de senaste åren har exploaterats till ett modernt bostadsområde med blandad bebyggelse. I huset finns ett äldreboende med 36 lägenheter och på bottenvåningen finns förskolan Lilla Tollare med 6 avdelningar. Här finns plats för 90 barn i åldrarna 1-5 år.
- Lotsens förskola - Nackas första certifierade miljöbyggnad, nivå silver. Det är en fristående byggnad om ca 1600 kvm som värmes med bergvärme. Den befintliga kommunala förskolan som tidigare var inhyst på Boo Gårds skola, flyttade in i lokalerna i augusti 2016. Idag är sex avdelningar öppna, men det finns plats för totalt åtta avdelningar. Flytten av förskolan möjliggör även en expansion av Boo Gårds skola så att denna kommer att kunna rymma ett högstadium.
- Myrsjö sporthall har fått ett nytt ventilationsaggregat för ett bättre inomhusklimat i både hall och omklädningsrum. Nya ytskikt i alla omklädningsrum.

- Utskogens förskola, en nyproduktion av en förskola med åtta avdelningar som beräknas vara färdigställd hösten 2017. Projektering genomfördes under våren och markarbetena startade i juni. Målet är miljöklassning enligt Miljöbyggnad guld. Både verksamhet och drift är i kommunal regi, med kommunen som ägare. Projektet är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.
- Inom Myrsjöskolans område byggs en ny byggnad som ska rymma en tre-parallelleg skola årskurs F-6. Projektet ersätter den befintliga byggnaden med tillhörande paviljonger som kallas Rödmyran. Förutom undervisningssalar kommer byggnaden att innehålla mottagningskök och matsal. Produktionsstart skedde i juni 2016 och verksamheten beräknas vara i gång i nya lokaler i augusti 2018.
- Strandparken har byggts om till sex lägenheter av varierande storlek för sociala ändamål. De boende flyttade in under vintern 2016. På Kommunalvägen har nyproducerats 18 lägenheter för i modulhus för sociala ändamål, inflyttning mitten av oktober 2016. Båda projekten är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

Kommunstyrelsen i sin roll att samordna och ha uppsiktsplikt

I sin roll att ha uppsikt över kommunens verksamheter kan kommunstyrelsen konstatera att måluppfyllelsen bland nämnderna överlag är god. Generellt har inga eller få mätningar gjorts under perioden januari-augusti.

Planeringen av tunnelbanan till Nacka har nu kommit så långt att Landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana planerar för ett samråd i höst för järnvägsplanen där ett förslag på färdig anläggning kommer att presenteras. Samtidigt fortsätter projekteringen och flera olika sorters undersökningar genomförs, bl.a. kompletterande provborrningar längs sträckan. Byggstarten är planerad till 2018/19 med en byggtid på 7-8 år. Uppföljningen av risk- och väsentlighetsanalys görs löpande. Ingen förändring av lägesbedömningen sedan föregående tertial eller årsbokslutet. Riskerna och läget visas i bilden nedan:

Risk	Läge
Vi klarar inte takten i bostadsbyggandet	■
Kompetensförsörjning	■
Vikande efterfrågan på bostäder/mark	●
Hinna bygga ut välfärdstjänster	●
Opinionen hos medborgarna	●
Tunnelbanan bli försenad och dyrare	●



Insatta resurser

Kommunstyrelsen som egen nämnd

Ekonomiskt resultat

För årets åtta första månader redovisar kommunstyrelsen ett ekonomiskt överskott om knappt 38 miljoner kronor jämfört med budgeten. Årsprognosens för helåret 2016 visar på en positiv avvikelse jämfört med budget. Avvikelsen består främst på lägre KPI-uppräkning för kommunens åtaganden i tunnelbaneavtalet och fortsatt förbättrat resultat inom lokalenheten.

Verksamhet (belopp i tusentals kronor)	Bokslut jan-aug 2016	Budget jan-aug 2016	Avvikelse mot budget	Årsbudget 2016	Årsprognos augusti 2016
Kommunfullmäktige	-3 096	-3 667	571	-5 500	-5 500
- varav revision	-960	-1 433	473	-2 150	-2 150
Kommunstyrelsen	-37 221	-42 358	5 137	-54 496	-45 096
- varav tunnelbana	-3 078	-8 533	5 455	-12 800	-3 500
- varav oförutsett	-3 204	-6 733	3 529	-10 100	-10 100
Stadsledningskontoret	-27 135	-29 352	2 217	-43 990	-43 990
Stödenheter	-37 331	-31 576	-5 755	-47 224	-48 224
Myndighets- och huvudmannaenheter	4 063	460	3 603	0	0
Enheten för fastighetsutveckling	6 731	3 397	3 334	5 000	-6 000
Lokalenheten	32 528	14 634	17 894	23 000	36 000
Produktionsverksamheter:	11 344	740	10 604	9 200	8 700
- Välfärd samhällsservice	-128	-462	334	0	-500
- Välfärd skola	11 472	1 202	10 270	9 200	9 200
Brandförsvar	-24 983	-24 951	-32	-37 427	-37 427
Kommunstyrelsen	-75 100	-112 673	37 573	-151 437	-141 537

Kommunstyrelsen prognosticeras ett överskott jämfört med budget för 2016. Överskottet beror på en positiv avvikelse på för medfinansiering av tunnelbana till Nacka. Orsaken är att förändringen av konsumenterprisindex (KPI) var lägre än förväntat och uppräkningen på avsatta medel (850 miljoner kronor) blir därmed lägre än budgeterat för 2016. Överskottet jämfört med budget baseras även på ett högre resultat på lokalenheten.

Högre IT-kostnader än budgeterat leder till att årsprognosens för IT-enheten skrivs ner med en miljon kronor jämfört med budgeten. Resterande del av underskottet per sista augusti kommer att tas igen under årets tredje tertial.

Lantmäterienheten, en av kommunens myndighets- och huvudmannaenheter, har ett negativt utfall efter årets andra tertial på 1,7 miljoner kronor. Underskottet uppstod till största delen under årets första tertial på grund av lägre debiteringsgrad.

Enheten för fastighetsutveckling redovisar ett ekonomiskt överskott på 6,7 miljoner kronor för januari-augusti. På grund av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt,



11 miljoner kronor för Tvärbanan och 2 miljoner kronor för Studentbostäder Ektorp, prognosticeras enheten för fastighetsutveckling ett underskott på 6 miljoner kronor för helåret 2016. Dessa saneringskostnader var inte kända i samband med bokslutet för tertial ett 2016.

Lokalenhetens ekonomiska utfall för årets åtta första månader uppgår till 32,3 miljoner kronor, vilket är 17 miljoner kronor bättre än budgeten för motsvarande period. Hyresintäkterna för lokaler för kultur och fritidsverksamhet är högre än budgeterat, samtidigt som kostnaderna för felavhjälplande underhåll och kapitaltjänst är lägre än budgeterat. Årsprognosens för lokal enheten uppgår till 36 miljoner kronor, vilket är en förbättring med en miljon jämfört med prognos vid förra tertialet.

Ekonomiskt resultat för välfärd samhällsservice är ett överskott på 300 tusen kronor jämfört med budget. Årsprognosens för hela Välfärd samhällsservice bedöms bli minus 500 tusen kronor. Det är en förbättring med två miljoner kronor jämfört med årsprognosens i mars.

Välfärd skola omsätter 1,9 miljarder kronor och redovisar för andra tertialet ett ekonomiskt utfall som är 10,1 miljoner kronor bättre än budget. Utfallet motsvarar en positiv avvikelse jämfört med budget om 6,4 miljoner kronor.

Brandförsvaret, som omfattar Nacka brandstation och medlemsavgift i Södertörns brandförsvarsförbund, redovisar ett ekonomiskt resultat i linje med budget. Årsprognosens är oförändrad.

Investeringar

De största pågående investeringsprojekten sker inom exploateringsverksamheten, lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling.

Exploateringenheten har en projektportfölj på 1,2 miljarder kronor. De största projekten under 2016 är:

Projekt	Netto-budget (miljoner kronor)	Kommentar
Kvarnholmsförbindelsen	-223	Utfallet, -46 miljoner kronor, under 2016 inkluderar bland annat entreprenadkostnader samt externa konsultkostnader och internt nedlagt arbete. Projektet består av två etapper därav etapp 1 omfattar en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka och etapp 2 omfattar anslutning av förbindelsen till Värmdöleden. Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 invigdes den 11 juni 2016 och öppnades för trafik den 21 juni 2016.



Projekt	Netto- budget (miljoner kronor)	Kommentar
Norra Skuru	-7	Utfallet, -14 miljoner kronor, inkluderar främst entreprenadkostnader men även kostnader för externa konsulter och kostnad för internt nedlagt arbete. Området består av ca 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 säljas. Förväntad markförsäljning på 56 miljoner kronor.
Tvärbanan	-84	Upparbetat utfall avser främst schaktningsarbete och hantering av förorenade massor i området men även vissa övriga konsultkostnader. Syftet med projektet är att möjliggöra en förlängning av Tvärbanan, från dagens ändhållplats Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Saltsjöbanans Sickla station. Tvärbanan ska tillföra nya attraktiva resealternativ i kollektivtrafiken liksom avlasta Slussen under den planerade ombyggnationen. För detta ändamål behöver Nacka kommun ta fram ett förslag till en ny detaljplan. I samband med utbyggnaden av Tvärbanan ska även Uddvägen byggas om och kompletteras med gång- och cykelbana. Utbyggnaden av Tvärbanan pågår och trafikstart beräknas ske hösten 2017. Aktuell status i projektet är att infarten till Sickla Industriväg från Värmdövägen är stängd för fordon från den 17 augusti och 11 månader framåt
Ny påfartsramp Björknäs	-32	Projektet är klar och ska avslutas. Större del av utfallet för i år är tvistiga fakturor från 2015. Syftet med projektet är att möjliggöra en utbyggnad av en ny påfartsramp från Värmdövägen till väg 222, Värmdövägen som Trafikverket är huvudman till. Nacka kommun ansvarar för att anpassa lokala vägnätet till den nya påfartsrampen.
Uphöjning Saltsjöbanan	-10	Upparbetat utfall är 6 miljoner kronor och består främst av internt arbete, projekteringskostnader/systemhandling samt



Projekt	Netto- budget (miljoner kronor)	Kommentar
		övriga externa konsultkostnader. Projektet omfattar upphöjning av Saltsjöbanan vid Sickla. Syftet är att skapa en koppling mellan Värmdövägen och Sickla. Syftet med sammankopplingen är att skapa ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla samt för att fördela trafikflödena med en ny nord-sydlig länk. Samtidigt ska upphöjningen bidra till en ökad stadsmässighet i området. Status i projektet just nu är att detaljplanearbetet pågår och samråd är precis avslutat under september

Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling har under året investerat 121 miljoner kronor. Investeringarna sker till största del i ny- till och ombyggnader av fastigheter samt förvärv av bostäder. De fem största investeringarna är:

Projekt	Budget (miljoner kronor)	Kommentar
Myrsjöskolan	166	Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018
Lots Galärvägen ny förskola	65,5	Boo gårds nya förskola öppnades hösten 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå silver.
Ältadalens förskola utred. 8 avd	65,5	Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projekteringen pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.
Utskogens förskola	65	Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.
Myrsjö bollhall	38	Projektering/utredning av ny bollhall pågår. I anslutning till skolans befintliga sporthall uppförs en ny bollhall för i första hand skolans behov (ersätter gymnastiksal i Rödmyran)



Planerade investeringar inom Välfärd samhällsservice avser inventarier och uppgår till 0,6 miljoner kronor. Ytterligare investeringar är inte aktuella för närvarande. Ingen avvikelse mot budget.

Välfärd skola har en investeringsram på 25 miljoner kronor för 2016. 16,6 miljoner kronor är använda per augusti. Välfärd skolas största investeringar sker genom inköp av IT-utrustning (ca 8 miljoner kronor), upprustning av utomhusmiljö (ca 9 miljoner) och upprustning av inomhusmiljö (ca 8 miljoner).

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Den totala sjukfrånvaron för perioden januari – juli uppgår till 6,0 procent vilket är en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den totala sjukfrånvaron har minskat sedan första tertialet (perioden januari-mars) då den totala sjukfrånvaron uppgick till 6,9 procent. Den långa sjukfrånvaron (sjukperioder överstigande 59 dagar) i procent av den totala sjukfrånvaron uppgår till 37,9 procent för perioden januari – juli, vilket är en ökning med 1,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol då den långa sjukfrånvaron uppgick till 36,6 procent av den totala sjukfrånvarotiden.

Den korta sjukfrånvaron, sjukperioder understigande 60 dagar, uppgår för årets sju första månader till 3,8 procent vilket är en ökning med 0,4 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol då den korta sjukfrånvaron uppgick till 3,4 procentenheter. Korttidssjukfrånvaron har minskat sedan första tertialet som kännetecknades av hög korttidssjukfrånvaro med framförallt fler virusinfektioner än tidigare år. Korttidsjukfrånvaron uppgick till 4,6 procent för januari-mars och till 3,8 procent för januari-juli.

Total sjukfrånvaro jan-juli (procent)	2013	2014	2015	2016	Förändring 2015-2016
Summa män och kvinnor	4,8	4,8	5,3	6,0	0,7
Kvinnor	5,5	5,5	5,8	6,8	1,0
Män	2,8	2,6	3,6	3,9	0,3
Skillnad mellan könen	2,7	2,9	2,2	2,9	0,7

Den totala sjukfrånvaron bland kvinnor uppgår för perioden januari-juli till 6,8 procent, vilket är en ökning med 0,9 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den totala sjukfrånvaron bland kvinnor har minskat sedan första tertialet då den totala sjukfrånvaron för kvinnor uppgick till 7,7 procent. Den totala sjukfrånvaron bland män uppgår till 3,9 procent för perioden januari-juli, vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den totala sjukfrånvaron bland män har minskat sedan första tertialet då den totala sjukfrånvaron för män uppgick till 4,3 procent.

Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron bland kvinnor uppgår till 39,5 procent för perioden januari-juli vilket är en ökning med 1,9 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron bland män ökade med 4,7 procentenheter för första tertialet i år jämfört med motsvarande period i fjol, och har för perioden januari- juli minskat med 1,9 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron bland män uppgår för perioden januari-juli till 29,4 procent.

Korttidsjukfrånvaron bland kvinnor uppgår till 4,1 procent för perioden januari-juli, vilket är en ökning med 0,4 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Korttidssjukfrånvaron bland män fortsätter att sjunka och uppgår till 2,7 procent för januari-juli, vilket är en minskning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Den högsta sjukfrånvaron finns precis som tidigare inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete. Den totala sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar med vård- och omsorgsarbete uppgår för perioden januari-juli till 8,1 procent vilket är en minskning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. För medarbetare som arbetar inom vård- och omsorgsarbete har den totala sjukfrånvaron minskat sedan första tertialet, från 8,5 procent för januari-mars till 8,1 procent för perioden januari - juli. Den totala sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar inom skol- och förskolearbete uppgår för perioden januari-juli till 6,2 procent, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. För medarbetare som arbetar inom skol- och förskolearbete har den totala sjukfrånvaron minskat sedan från 7,1 procent januari-mars till 6,2 procent för perioden januari- juli. Årets första månader, framförallt januari - februari har kännetecknats av att medarbetare inom framförallt vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete haft en högre korttidssjukfrånvaron på grund av förkylningar och influensor än vad som är brukligt för perioden.

Kommunens arbete med att sänka sjukfrånvaron har intensifieras under året genom de nya utbildningar som genomförs för alla chefer och skyddsombud i den nya föreskriften, Organisatorisk och social arbetsmiljö, som trädde i kraft 31 mars i år. Syftet med utbildningen är att stärka chefers och skyddsombudens kunskap i att främja hälsa, identifiera tidiga signaler på ohälsa och utveckla värdegrundsarbetet som en naturlig del i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Från i vår har även en ny v rehabiliteringsutbildning genomförts för chefer till-sammans med företagshälsovården och Försäkringskassan med fokus på effektiv rehabilitering och förebyggande insatser för att främja hälsa och låga sjuktal.

Ett utvecklingsarbete drivs även av kommunens HR-specialister för att utveckla chefsstödet vid rehabilitering och kvalitetssäkra de åtgärder i rehabiliteringsprocessen som chefer ansvarar för att driva med fokus på målinriktad och effektiv rehabilitering. För att understödja utveckling av attraktiva enheter med god och hälsosam arbetsmiljö, ett hållbart medarbetarengagemang, hälsa och låga sjuktal satsar kommunen fr om i höst på en ny arbetsmiljöutbildning som riktas till chefer och skyddsombud.



De senaste sju åren har Nacka kommun haft näst lägst total sjukfrånvaro i länet. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 5,4 procent 2015. Motsvarande siffra för länet är 7,2 procent. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron uppgick till 35,3 procent 2015. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron i länet uppgick till 48,8 procent 2015.

Kommunstyrelsen i sin roll att samordna och ha uppsiktspunkt

I sin roll att ha uppsikt över kommunens verksamheter kan stadsledningskontoret konstatera att fler nämnder följer den beslutade budgeten. Utfallet för perioden januari-augusti 2016 uppgår till 142 miljoner kronor, vilket är 89 miljoner kronor bättre än budget för perioden som uppgår till 52 miljoner kronor. Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som bra, överlag.

De elever som gick ut årskurs nio vårterminen 2016 hade genomsnittligt meritvärde på 264, vilket innebär ytterligare förbättring jämfört med 2015, då meritvärdet i Nacka var högst i landet. Andelen elever som fick sitt förstahandsval till skola hösten 2016 var 87 procent, vilket är under målnivån, och arbete pågår med att hitta sätt att förbättra situationen. Det pågår ett mycket intensivt arbete med att ta fram bostäder för nyanlända personer som kommer till Nacka. Arbete sker med parallella spår, såväl kommunala som privata alternativ. I dagsläget saknas bostäder till 150 nyanlända som Nacka ska ta emot under november och december.

Resultat från nationella brukarundersökningen inom äldreomsorgen som har publicerats under perioden visade att 92 procent är nöjda med hemtjänsten i sin helhet. Nacka kommun rankas nr 100 av 261 kommuner. När det gäller särskilt boende är 88 procent nöjda, vilket rankar Nacka kommun nr 42 av 261 kommuner. Den 11 juni invigdes Kvarnholmförbindelsen, ett viktigt steg för att knyta ihop Nacka stad. Den 21 juni öppnades bron för gång-, cykel- och motortrafik.

Bilagor

- 1 Tertiabokslut välfärds samhällsservice
- 2 Åtgärdsplan Välfärd samhällsservice
- 3 Tertiabokslut Välfärd skola
- 4 Tabeller intäkter och kostnader Välfärd skola
- 5 Tertiabokslut lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

Välfärd samhällsservice Tertiabokslut 2 2016

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott noterar tertialbokslut 2 för Välfärd samhällsservice till protokollet.

Sammanfattning

Välfärd samhällsservice är efter en uppbyggnadsfas nu en sammanhållen organisation med målsättning att vara det bästa alternativet för nackaborna. Utfallet för perioden är ett negativt resultat på -0,1 mnkr. Årsprognos för 2016 är ändrad till -0,5 mnkr. Till stor del beror nedskrivningen av årsprognos på omsorgens dagliga verksamhet som skrivit ner sin årsprognos till -3,5 mnkr. Intensivt analysarbete pågår för att hitta lämpliga åtgärder. Dessutom har en utvecklingschef tillsatts för verksamhetsområdet.

Den nya Flykting- och etableringsverksamheten växer fort och har under året öppnat två HVB-hem för ensamkommande barn. I maj övertogs uppdraget från socialpsykiatrin att planera och ha beredskap för att ta emot de nyanlända som kommer till Nacka.

För att stärka konkurrenskraften för Nacka seniorcenter har en verksamhetschef och en utvecklingschef för hela verksamhetsområdet tillsatts. Syftet är att i större utsträckning ta tillvara samordningsvinster genom bland annat effektivare resursutnyttjande. Under tertial 3 kommer förutsättningar för expansion av verksamheten i Älta och på Talliden att analyseras.

Kund- och medborgarnöjdheten ligger överlag på en stabilt hög nivå inom de flesta verksamheter. Sjukskrivningarna minskar jämfört med tertial 1 men är fortsatt högre än målen bland vård- och omsorgspersonalen.



Ärendet

I detta ärende beskrivs läget i produktionsområdet Välfärd samhällsservice avseende verksamhetsresultat och insatta resurser.

Välfärd samhällsservice samlar alla kommunala kunderbjudanden inom välfärdsområdet, undantaget de som regleras av skollagen. Målsättningen är att vara det bästa alternativet för nackaborna. Produktionsområdet är indelat i sju verksamhetsområden som vänder sig till allt från små barn, ungdomar, familjer och äldre till flyktingar och personer som besöker Nacka för att idrotta eller besöka kulturevenemang.

Kunderna inom Välfärd samhällsservice erbjuds vård och omsorg, stöd i olika situationer inom sociala verksamheter samt inspiration och lärande inom fritid och kultur. Detta kräver kompetens och flexibilitet hos chefer och medarbetare men även förmåga att prioritera och anpassa administrativa, lokalmässiga och tekniska resurser. Med kundens behov i fokus sker ett kontinuerligt arbete för att utveckla välfärden i Nacka.

Välfärd samhällsservice är efter en uppbyggnadsfas med flera nya uppdrag och verksamhetsområden nu en sammanhållen organisation bestående av många delar. I syfte att optimera resursutnyttjande styrs produktionområdet utifrån ett koncernperspektiv.

Från tertial 2 samlas flertalet arbetsmarknadsinsatser tillsammans med den tidigare Bemanningsenheten i det nya verksamhetsområdet Arbets- och karriärverksamheten. Som en följd av detta upphörde enheten Arbetscentrum. Karriärgallerian, en arbetsmarknadsinsats riktad mot unga ingår nu med fritidsgårdarna och idrottsdriften i det omdöpta verksamhetsområdet Idrotts- och fritidsverksamheten.

Från tertial 2 har även verksamhetsområdena Personlig assistans och Omsorgen samlats under det gemensamma namnet Omsorg- och assistansverksamheten. Samordning och utbyte mellan enheterna inom detta verksamhetsområde ökat ständigt. I augusti tillsattes en ny tjänst som utvecklingschef vars uppgift är att driva frågor kring metod- och affärsutveckling samt effektivisering.

Den nya Flykting och etableringsverksamheten växer fort och har under året öppnat två HVB-hem för ensamkommande barn. Ungdomarna har tagits väl emot av de närboende och flera olika initiativ från privatpersoner och organisationer bidrar till möjligheten för en god integration. I maj övertog Flykting- och etableringsverksamheten uppdraget från socialpsykiatrin att planera och ha beredskap för att ta emot de nyanlända som kommer till Nacka. Därutöver ska det finnas beredskap för att erbjuda praktisk introduktion till självbosatta nyanlända.

För att stärka konkurrenskraften för Nacka seniorcenters fem boenden har en ny verksamhetschef med uppdrag att leda och samordna verksamhetsområdet tillträdd under



augusti. För att ytterligare öka affärsmässighet och effektivisering finns sedan juni även en utvecklingschef på plats. För att möta förväntningarna från en ökande marknad analyserar Välfärd samhällsservice möjligheterna att i egen regi öppna ett nytt större boende i centrala Älta som ersättning från det existerande. Även möjligheter till att utöka kapaciteten och effektivisera verksamheten i Talliden diskuteras tillsammans med Rikshem som äger fastigheten.

Inom Kulturverksamheten har flera projekt startats med syfta att bidra till ökad integration i nackasamhället. Dessa genomförs ofta i samspel med externa aktörer. Inom biblioteken pågår förberedelserna för kommande biblioteksupphandling, bland annat med att bidra med kunskap och erfarenhet till Kultur- och fritidsenheten om hur biblioteksstyrningen kan utvecklas.

Produktionsområdet har 1442 medarbetare varav 872 är tillsvidareanställda. Sjuktalen är något lägre än i våras men fortfarande för höga jämfört med målen. Högst är sjuktalen bland dem som arbetar inom vård och omsorg. Det systematiska arbetsmiljöarbetet är fortsatt prioriterat och fokuserar främst på korttidssjukskrivningarna och tidiga insatser vid befarad långtidssjukskrivning.

Utfallet för perioden är ett negativt resultat på -0,1 mnkr. Årsprognosens för 2016 är ändrad till -0,5 mnkr.

Verksamhetsresultat

Nöjda kunder och medborgare – kvalitet i fokus

Det har inte gjorts några nya mätningar av kund- och medborgarnöjdheten under perioden men bedömmningen är att den fortfarande ligger på en stabilt hög nivå inom de flesta verksamheter inom Välfärd samhällsservice. Några verksamheter, till exempel Bibliotek och Sommarkollo (för barn och unga inom LSS) har dock mätt generell nöjdhet med metoden Happy-or-not, vilket bidrar till en direkt kundrespons. Resultaten visade sig vara mycket positiva.

Förutom ett målmedvetet och kontinuerligt arbete med att stärka kund- och medborgarmedverkan i verksamheterna, är service och professionellt bemötande en grundläggande del i kvalitetsarbetet inom alla verksamheter. Inom Nacka seniorcenter pågår flera aktiviteter kring delaktighet och bemötande. Andelen personer med demenssjukdom ökar vilket ställer krav på ytterligare kompetenshöjning inom detta område. Två seniorcenter har fått statliga stimulansmedel till ökad nattbemannning vilket kan medföra en ökad trygghet för kunderna. Inom Individ- och familjeverksamheten fortgår arbetet med att utveckla enheterna utifrån en evidensbaserad praktik. För att kvalitetssäkra insatserna har



olika bedömningsinstrument införts på flera av insatserna i syfte att säkerställa att en systematisk uppföljning och utvärdering av insatser sker. I den nya organisationen Arbets- och karriärverksamheten utvecklas nya synergieffekter mellan de olika uppdragene. En bättre möjlighet finns att samverka med utbildningsföretag kring rekrytering och bemanning när det gäller olika anställningsmöjligheter. Inom Flyktningverksamheten pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete som bygger på tydlighet och samverkan med såväl myndigheter som närsamhället. Bibliotekens samtliga medarbetare ska få en anpassad utbildningsinsats om integration i syfte att få bättre verktyg för att kunna ge en bra service till nyanlända. Inom välfärd samhällsservice sker ett kontinuerligt utvecklingsarbete av välfärdstjänsterna. Nya samarbetsformer och kunskapsutbyten identifieras fortlöpande.

Barnperspektivet

Ett flertal av verksamheterna inom Välfärd samhällsservice vänder sig till barn och unga vuxna. Inom kulturverksamheterna, Bibliotek, Nacka musikskola och Kulturhuset Dieselverkstan är dessa en betydande andel av målgruppen. Även inom verksamheterna som utför stöd och behandling är barnperspektivet en viktig del. Det är högst väsentligt att försöka förstå barnens situation, upplevelser och behov. Som ett led i att öka barns delaktighet i öppenvårdsinsatser behövs mer kunskap om i vilken omfattning och på vilket sätt barn är delaktiga. Vid granskning av upprättade genomförandeplaner inom Individ- och familj, framkom att barnens delaktighet är bristfällig och behöver vidareutvecklas. Det är ett generellt förbättringsområde att öka delaktigheten för barn och unga.

Vara väl kända

Välfärd samhällsservice har behov av att bli tydligare med verksamheternas kunderbjudanden och att komma ut med nyheter i olika kanaler såsom sociala medier och media. Det är även väsentligt att kommunicera om framsteg och nyheter i verksamheterna för allmänheten och beslutsfattare. Exempelvis samarbetsmöjligheter för välfärdsutveckling som finns med kunder, myndigheter och andra aktörer behöver synliggöras.

Tertiäl 2 har präglats av flytten från Sharepoint till Episerver inom ramen för nya nacka.se. En ny webborganisation där verksamhetsredaktörer med tydligt ansvar för att leda arbetet för varje verksamhets webbsidor har kommit på plats och fortsätter att utvecklas. I samband med skapandet av nya hemsidor för flertalet verksamheter har målgruppsanpassningar och integrering med olika sociala medier genomförts. I några fall producerar Välfärd samhällsservice material som publiceras inom socialtjänstens sidor, vilket sker inom ramarna för befintliga överenskommelser och uppdrag. Alla hemsidor är nu uppdaterade och målgruppsanpassade och nyfikenheten är stor på fortsatt kommunikationsutveckling inom verksamheter och enheter.



Insatta resurser

Medarbetare

Välfärd samhällsservice redovisar sedan början av 2016 skilda nyckeltal för vård- och omsorgspersonal respektive administrativ personal. Sedan tertial 1 har antalet sjukskrivna minskat inom Välfärd samhällsservice men fortsatta åtgärder och satsningar krävs för att ytterligare minska sjukskrivningarna. För administrativ personal ligger de korta sjukskrivningarna precis under målnivån. Sjuktalen för personal inom vård och omsorg ligger högre och utfallet för årets första åtta månader är 8,14 %.

Välfärd samhällsservice kommer fortsätta arbetet med att minska korttidsfrånvaron, bland annat genom tidiga och regelbundna kontakter med de sjukskrivna. Välfärd samhällsservice deltar i kommunens satsning på utbildningar för chefer i arbetsmiljö och hälsa. Goda exempel att lyftas fram är Socialpsykiatrin införande av ett hälsoråd samt Fritidsgårdarna som inför hälsosamtal ännu tidigare i processen för att kunna arbeta mer förebyggande.

Utfall och prognos

Välfärd samhällsservice omsätter på årsbasis knappt 570 mnkr och visar för perioden jan-aug 2016 ett ackumulerat utfall om -0,1 mnkr, vilket innebär en positiv avvikelse mot periodens budget om +0,3 mnkr. Produktionsområdet har ett budgeterat mål om ett nollresultat. Årsprognos baserad på resultat för tertial 2 är -0,5 mnkr. Detta är en justering från Tertiäl 1 där prognosens var noll.

Välfärd samhällsservice (belopp i tkr)	Ufall jmf mot budget			Års-prognos
	Ack utfall jan-aug	Ack Budget jan-aug	Avvikelse	
Ledning och verksamhetsstöd	249	14	235	1 300
Individ & familj	-34	-33	-1	0
Idrotts- o fritidsverksamheten	1 183	12	1 171	200
Kulturverksamheten	1 101	19	1 082	0
Omsorgen (exkl assistans-verksamheten)	-5 154	113	-5 267	-3 500
Personlig assistans	-1 421	-548	-873	0
Arbets- och karriärverksamheten	-121	7	-128	0
Seniorcenter Ektorp	755	-19	774	1 000
Seniorcenter Talliden	-1 816	-7	-1 809	0
Seniorcenter Sofiero	-187	-4	-183	0
Natt & Larm	2 056	16	2 040	0
Seniorcenter Sjötäppan	294	-34	328	0
Seniorcenter Älta	-189	-2	-187	0
Flykting- och etableringsverksamheten	3 155	3	3 152	500
Total	-129	-463	334	-500



Områden med väsentliga avvikelse mot budget analyseras nedan.

Omsorg- och assistansverksamheten

För perioden jan-aug föreligger en avvikelse mot budget om -5,3 mnkr och årsprognosens har justerats ner från -2,5 mnkr till -3,5 mnkr. Orsaken till negativa avvikelsen finns framförallt inom **daglig verksamhet** där överetablering medfört att beläggningsgraden gått ner (77 % under tertial 2) och i och med detta har intäkterna minskat. Arbete med att reducera personalstyrkan pågår, men effekterna av dessa åtgärder uppstår med viss fördröjning. Även **Korttidsboende**, **Gruppbostad** och **Personlig assistans** avviker negativt mot budget. För åtgärder i syfte att på sikt uppnå budget i balans, se bilagor med Åtgärdsplaner.

Flykting- och etableringsverksamheten

Det positiva utfallet om 3,2 mnkr utgör även avvikelsen mot budget i och med att verksamheten är ny och ej budgeterat inför 2016. Verksamheten bedriver sedan början av året **två HVB-hem** och det positiva resultatet beror på omständigheter kring verksamhetens uppstart och är därför engångskaraktär. I initialskedet var beläggningen låg och personalen kunde, genom samordning med andra verksamheter och senarelagd rekrytering, snabbt anpassa bemanningen till rådande omständigheter. Från och med augusti är beläggningen på HVB-hemmen nära 100 % och därför kommer personalkostnaderna öka under tertial 3. Även området **insatser nyanlända** har hittills under året varit i ett uppbyggnadsskede, men kommer att öka väsentligt under tertial 3 i och med att mängden kvotflyktingar som ska introduceras beräknas öka kraftigt (232 flyktingar är estimerade under december, jmf med 58 för september). Därför kommer kostnaderna, även för detta område att öka. Således, sammantaget läggs en årsprognos på +0,5 mnkr för verksamhetsområdet.

Individ- och familjeverksamheten

Trots att hela verksamhetsområdet har budget i balans står **boendestöd inom Socialpsykiatrin** för en negativa budgetavvikelse om -1 mnkr. Denna balanseras upp på totalnivå av att flera övriga enheter inom individ- och familjeverksamheten har positiva budgetavvikeler, framförallt **Barn- och ungdomsverksamheten**. Den negativa budgetavvikelsen för boendestöd förklaras av att ersättning per boendestödstimme uppgår till lägre belopp än beräknad kostnad per timme. Diskussion gällande framtida ersättningsnivåer pågår med socialtjänsten.

Kulturverksamheten

Trots en positiv budgetavvikelse om 1 mnkr per tertial 2, behålls årsprognosens nollresultat för kulturverksamheten. Orsaken till detta är framförallt de negativa budgetavvikelserna avseende biblioteken, som under tertial 3 förväntas att ta hela positiva



budgetavvikelsen som huvudsakligen Kulturhuset Dieselvekstan står för i anspråk. 2016 är det sista året i nuvarande avtalsform gällande biblioteken och bedömningen är att det inte är möjligt att förlänga avtalet (avtalsperiod 2017-2018) med nuvarande avtalsupplägg utan att göra förlustresultat på dessa.

Idrotts- och fritidsverksamheten

Den positiva budgetavvikelsen om + 1 mnkr består framförallt av ej budgeterad säsongsvariation gällande Karriärgallerians verksamhet samt ej budgeterade variationer avseende elförbrukning. Kostnaderna förväntas stiga kraftigt avseende båda dessa under tertial 3, varför årsprognosens skrivs ner från +0,5 mnkr till +0,2 mnkr.

Nacka seniorcenter

Budgetavvikelse för samtliga seniorcenter uppgår för perioden jan-aug till knappt +1 mnkr. Detta trots att kostnader för löneökning utöver budget gällande undersköterskor belastat periodens resultat med -0,5 mkr. Prognosens oförändrat på 1 mnkr för SC Ektorp.

Avtalstrohet

Välfärd samhällsservice har efter tertial 2 en avtalstrohet på 58 %. Siffran borde egentligen vara högre i och med att stora belopp har inhandlats från tre leverantörer som inte finns registrerade i avtalsdatabasen, men som Nacka kommun har avtal med. Åtgärder för att förbättra möjligheten till analys av avtalstrohet bör vara att tillse att alla leverantörer det finns avtal med också är registrerade i avtalsdatabasen.

Statsbidrag

Tre av Nacka seniorcenters verksamheter har fått beviljade stimulansmedel. För två seniorcenter beviljades medel för att möjliggöra utökad bemanningen nattetid på demensenheterna och därigenom förbättra kvalitet och trygghet för kunderna. För ett seniorcenter beviljades medel för att öka bemanningen på det särskilda boendet och inom dagverksamheten. Ytterligare ett seniorcenter har ansökt om stimulansmedel för att kunna utöka dagpersonalen och därigenom möjliggöra arbete enligt demensriktlinjer.

Inom Individ- och familjeverksamheten har enheten Socialpsykiatri blivit beviljat stimulansmedel för en basutbildning i Neuropsykiatri. Medel har även ansökts för utveckling av ett vård- och stödsamordningsteam.

Investeringsredovisning

Planerade investeringar avser inventarier och är ca 0,6 mnkr.



Bilagor

Bilaga 1 Åtgärdsplan för Daglig verksamhet

Bilaga 2 Mål och nyckeltal

Bilaga 3 Verksamhetsstatistik Välfärd samhällsservice

Anette Böe
Produktionsdirektör

Henrik Feldhusen
Biträdande produktionsdirektör

Kristina Kriström
Controller

Bilaga I Åtgärdsplan Daglig verksamhet

Resultat tertial 2, 2016

- Daglig verksamhet gick under 2015 med ett underskott på nära 5 mnkr, vilket till största delen beror på intäkter om 6,6 mnkr under budget. Anledningen till de lägre intäkterna står att finna i det relativt stora antalet tomtplatser (se tabellen nedan) samt det faktum att en del kunder fått minskade check-nivåer.
- Viss del av intäktsbortfallet täcks genom att personalkostnaderna minskat. Under 2015 försvann 3,5 heltidstjänster genom naturlig avgång och dessa ersattes inte.

Period	Antal platser daglig verksamhet	Antal tomma platser	Beläggnings- grad	Kommentar
T2, 2015	95	25	73,7%	
T3, 2015	89	22	75,3%	Efter nedläggning VISIO T3, 2015
T1, 2016	74	15	79,7%	Efter nedläggning en våning SKAPA under T1, 2016
T2, 2016	74	17	77,0%	Litet glapp mellan avslutade och nya kunder

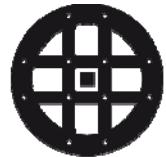
- Det finns flera orsaker till svårigheterna att fylla ut tomtplatser:
 - **Svårighet att få jämt flöde av kunder över året.** Många kunder kommer direkt från särskola vid terminsslut i maj, vilket medför att tillströmningen är störst denna månad för att vara betydligt lägre andra delar av året. Trots åtgärder såsom marknadsföring och studiebesök har verksamheten inte lyckats fylla alla tomtplatser.



- **Konkurrens från privata aktörer i och med nyetablering 2015.** Den kommunala produktionen behöver hitta nya lösningar för att stärka sin position i en ökad konkurrens. Studiebesök har genomförts hos konkurrenter i privat regi, vilket givit insikt om samtliga aktörer har flera tomtplatser. Således dras slutsatsen att överetablering råder.
- **Förändrad kundgrupp:** Den traditionella målgruppen minskar medan kundgruppen med neuropsykiska diagnoser ökar. Verksamheten behöver anpassas till den förändrade kundgruppen.

Kommande åtgärder/besparingar med effekt från och med tertial 3, 2016

- **Personal:** Driftsinskränkning har påbörjats i syfte att minska personalstyrkan med ca 4,5 tjänster. Processen har påbörjats och fackliga förhandlingar pågår. Dock förväntas inga ekonomiska effekter att uppnås förrän tidigast T1 2017.
- **Hyra:** Fortsatt intensivt arbete med att hitta mer ändamålsenliga lokaler till en lägre kostnad. Fokus ligger på att hitta geografiskt attraktiva lägen i syfte att locka kunder.
- **Djurhållning Kärrtorpet/Knarrnäs:** översyn av avtal/ersättning för att kunna driva djurhållning på Kärrtorpet Knarrnäs på ett ej förlustbringande sätt fortsätter under T3.
- Översyn, med hjälp av särskilda resurser från verksamhetsstödet, pågår för att analysera vilka verksamheter och vilka inriktnings som utifrån rådande konkurrens har bärkraft och därmed bör behållas.



**NACKA
KOMMUN**

151

2016-09-09

3 (4)

PM

Marie Kronosjö

Åtgärdsplan för ekonomi i balans

Verksamhet: Omsorgen daglig verksamhet

Ansvarig: Marie Kronosjö

Period: 2016-2017

Åtgärder för kostnadssänkning samt intäktsökningar (samtliga belopp tkr)	År/månad	Budgeterad kostnads-sänkning eller intäktsökning tertial 3	Varav personal	Budgeterad kostnads-sänkning eller intäktsökning 2017	Varav personal	När i tid åtgärd fått full effekt	Kommentar
<i>Beslut om åtgärder utifrån PwCs rapport enligt nedan:</i>							
Personal: Minskning av antal platser medför minskade personalkostnader	2016/T3	0	0	2 000	2 000	2017	Minskning 4,5 heltidstjänster.
Hyra: Fortsatt minskad hyreskostnad för daglig verksamhet i och SKAPA halverat lokalutnyttjandet sedan T1 2016	2016	380	0	570	0	2017	

Åtgärder för kostnadssänkning samt intäktsökningar (samtaliga belopp tkr)	År/månad	Budgeterad kostnads-sänkning eller intäktsökning tertial 3	Varav personal	Budgeterad kostnads-sänkning eller intäktsökning 2017	Varav personal	När i tid åtgärd fått full effekt	Kommentar
Hyra: Lägre hyreskostnader vid flytt till billigare och mer ändamålsenliga lokaler för kvarvarande verksamhet på SKAPA och EKO	2017	0	0	400	0	2017	Får effekt tidigast 2017
Kärrtorpet/Knarrnäs: Annan finansiering	2017	0	0	500	0	2017	
Förändrad kundgrupp: åtgärder för att locka nya kunder och därmed fylla tomtplatser							Långsiktigt - svårt att uppskatta tid och utfall
Total summa:		380	0	3 470	2 000		

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

Tertiabokslut 2 Välfärd skola 2016

Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Välfärd skola omsätter 1,9 mdkr och visar för perioden jan-aug 2016 ett ackumulerat utfall om 11,5 mnkr. Perioden visar en positiv avvikelse mot budget på 1,2 mnkr.

Välfärd skola har fortsatt goda verksamhetsresultat och fortsätter att satsa långsiktigt framåt.

Verksamhetsresultat



Välfärd skola siktat framåt

Waterfront Den 17 augusti träffades alla medarbetare inom Välfärd skola för att fira den framgång som Välfärd skola haft under de senaste åren och även för att blicka framåt och tillsammans fundera på hur vi kan arbeta tillsammans för att bli ännu bättre. En mycket uppskattad dag där medarbetare fick inspireras, upplyftas och umgås tillsammans. Välfärd skola delade ut fem priser till medarbetare inom kategorierna: Arbetskamrat, Stöttepelare, Glädjespridare, Inspiratör samt Trotjänare.

Fokus förskolan

Fortsatt höga resultat. Föräldrars nöjdhet med verksamheten är fortsatt hög. Välfärd skola har återkommande kompetensutveckling runt pedagogisk dokumentation.

Utbildade förskollärare Glädjande nog har antalet utbildade förskollärare ökat sen förra året men Välfärd skola arbetar vidare med att vara en attraktiv arbetsgivare för förskollärare på olika sätt.

Nätverkssamarbete i förskolan Ett spännande utvecklingsarbete pågår i samarbete mellan Stockholms Universitet och Välfärd skola. Utvecklingsarbetet består av ett övergripande nätverkssamarbete med fokus på språk och neurovetenskap samt forskning.



Forsknings pågår nu på Välfärd skolas förskolor 2016-2017. Sjutton förskolor har tackat ja att ingå i ett forskningsprojekt som heter "Hjärnvägar i förskolan".

Fokus grundskola

Godta resultat nationellt Nacka kommun placerar sig på plats 3 i Sveriges kommuner och landstings skolranking ”Öppna jämförelser grundskola 2016”. Placeringen är en förbättring från plats 8 föregående år. När vi urskiljer de kommunala skolorna placerar sig Välfärd skola på plats 6 i landet, en förbättring från plats 21 förra året. Vid jämförelse med större kommuner med ca 100 000 invånare är Nacka kommun bästa kommun i landet.

Kundundersökningen När kundundersökningen analyseras ser vi att Välfärd skola har fortsatt hög nöjdhet från elever och föräldrar. Vi kan dock urskilja ett antal skolor som vi behöver fokusera än mer på för att få en högre måluppfyllelse totalt sett. En ökning i nöjdhet kan urskiljas framförallt i åk 8 och på fritidshemmen. Fritidshemmens kvalitet är något som också nämns vid de Våga-visa observationer som gjorts på senare tid. Det är ett resultat av det arbete som projektgruppen Fritids.nu lagt på gemensam kompetensutveckling med fokus på fritidshemmens kvalitetsarbete.

Lärarlönelyftet är en statlig satsning för att höja lönerna för förskollärare, lärare och fritidspedagoger och därigenom bidra till bättre resultat i svensk skola. Välfärd skola genomför under höstterminen en process för att utse vilka som ska få del av lönelyftet. Sammantaget kommer drygt 500 förskollärare, lärare och fritidspedagoger få ett lönetillägg om 3000 SEK per månad, vilket gäller retroaktivt från den 1 juli 2016 och för läsåret 2016/2017. För att kvalitetssäkra processen med att utse vilka som ska få ta del av lönelyftet används bedömningsunderlag som bygger på de kvalifikationskrav som uttrycks i statsbidragsförordningen.

Matematiklyftet och Läslöftet. Under våren 2016 deltog tre enheter i Matematiklyftet, en satsning som efter läsåret 2015/2016 är avslutad. I Läslöftet deltog 10 enheter läsåret 2015/2016, 8 enheter deltar läsåret 2016/2017. Både Matematik- och Läslöftet bygger på kollegialt lärande med stöd av färdiga moduler och leds av handledare. För handledare på 10 % eller 20 % erhålls statsbidrag. Utvärderingar av såväl Matematik- som Läslöftet visar på positiva resultat, både på nationell nivå och vid utvärderingar inom Välfärd skola.

Välfärd skolas språksatsning. Det övergripande syftet med satsningen är att fördjupa alla lärares kunskaper om hur man kan arbeta språkutvecklande och språkmedvetet på alla stadier och i alla ämnen, öka likvärdigheten för alla barn och elever och därigenom bidra till ökad måluppfyllelse i Nackas kommunala förskolor och skolor. Språksatsningen är långsiktig och riktar sig till alla medarbetare inom förskola, grund- och gymnasieskola.

Som ett led i språksatsningen har en arbetsgrupp inom Välfärd skola tagit fram ett webbaserat vägledningsdokument som innehåller teoretiska inramningar, didaktiska förslag för undervisningen och ett samtalsunderlag som stöd för det systematiska kvalitetsarbetet på enheterna. Språksatsningen innebär att verksamhetsstödets olika aktiviteter i möjligaste mån kommer att fokusera på språkutvecklande arbetssätt, bl.a. erbjudanden om TeachMeets, föreläsningar och olika nätverk.



Ifous Välfärd skola har ingått ett partneravtal med Ifous (*Innovation, forskning och utveckling i skola och förskola*) för att stödja utvecklingen av praktiknära forskning i skolan utifrån skolhuvudmännens perspektiv. Under 2016 genomfördes bland annat ett seminarium i Visby under Almedalsveckan tillsammans med Stockholm, Helsingborg, Academedia och Kunskapskolan. Seminariet pekade på behovet av att stödja utvecklingen av skolnära forskning och att stödja arbetssätt för att utveckla beprövad erfarenhet.

VFU Den 30 augusti startade första seminariet i den kurs som krävs för handledare för lärarstudenternas verksamhetsförlagda utbildning. Kursen genomförs av lärarutbildningen vid Stockholms universitet och har förlagts till Nacka gymnasium. Att den genomförs i Nacka har varit viktigt för att få ett högt deltagarantal och ca 40 personer var med vid kursstarten. Att skolorna har många utbildade handledare är viktigt för att få en lärarutbildning av hög kvalitet och ett sätt att kunna rekrytera framtida lärare till Nackas kommunala skolor.

Den 1 januari 2016 blev Myrsjöskolan övningsskola i Stockholms universitet projekt med övningsskolor. Det innebär att lärarstudenternas praktik (VFU) i hög grad koncentreras till Myrsjöskolan, att skolan ska kunna ta emot fler lärarstudenter, har ett stort antal utbildade handledare och att skolan ska genomföra professionsnära seminarier för studenterna. I gengäld får skolan tillgång till mer kompetensutveckling för lärarna och i förlängningen får de kommunala skolorna lättare att samarbeta med Stockholms universitet när det gäller lärarutbildningen. Ett stort antal lärare på Myrsjöskolan påbörjade handledarutbildning för VFU i april.

Internationella samarbeten. Välfärd skola har sedan länge utvecklade samarbeten med olika länder/regioner i och utanför Europa. Exempelvis Canterbury College och National College for Teaching & Leadership i Nottingham, England, den östasiatiska samarbetsorganisationen ACGS och The Energy Coalition i Kalifornien.

Inom ramen för ACGS-samarbetet deltar Välfärd skola regelbundet i olika elevkonferenser/-tävlingar. I juni deltog elever från Eklidens naturvetenskapliga klasser i APT JSO 2016 på Filippinerna och tog flertalet medaljer i kemi-/fysik-/biologilaborationer och projektarbeten.

Välfärd skola har fördjupat samarbetet med Busan Metropolitan City (Sydkorea) och undertecknat en ny MOU, Memorandum of Understanding, som kan leda till intressanta utbyten (exchange programs) för elever, lärare och skolledare framöver.

Som ett led av Välfärd skolas språksatsning åkte Välfärd skola till Kanada tillsammans med Barbro Westlund som har disputerat i läsinlärning. De besökte olika skoldistrikt samt utbildningsdepartementet och universitetet i British Columbia. Ett syfte med resan var att knyta kontakter med kanadensiska lärare och skolledare för ett eventuellt utbyte. Kanada har som land förbättrat läsförståelsen mest av alla enligt PISA och Välfärd skola fick mycket goda intryck och tar inspirationen tillbaka till Välfärd skolas egen språksatsning.

Byggnationer Nya Boo gårds förskola stod klar augusti 2016 med inflyttning av sex av åtta avdelningar direkt.



Vägledningsdokument “Hållbara måltider” har utarbetats med hjälp av en projektgrupp med representanter från verksamheten. Syftet med dokumentet är att vara ett stöd för rektorer, förskolechefer samt köksansvariga för måltider som serveras i förskolan och skolan. Det ska också vara ett stöd vid upphandling av olika tjänster vad gäller livsmedel och kök.

Skolinspektionen Under första halvåret 2016 avgjordes åtta anmälningsärenden av Skolinspektionen angående kommunala skolor i Nacka. I tre fall fick skolorna ingen kritik och i ett fall avstod Skolinspektionen från att ingripa, dvs. det fanns begränsad kritik men av för liten omfattning för att ett föreläggande skulle utfärdas. I fyra fall fick skolorna kritik för vissa brister i arbetet när det gäller att anmäla kränkande behandling, åtgärdsprogram eller extra anpassningar.

Elevhälsan

På grund av mottagandet av fler ensamkommande flyktingbarn än beräknat har Elevhälsan utökat antal kuratorer, skolläkare och skolsköterskor på gymnasieskolorna.

Statsbidrag sökta 2016

Statsbidrag 2016	Sökt	Beviljats
Lågstadiesatsningen	Omgång 2: Ram 20 000 000 kr, sökt 5 000 000 kr inom fritidshemssatsningen	Omgång 1: 21 000 000 kr (1:a utbetalning dec 2015 andra januari 2016) Omgång 2: beslut väntas slutet av sep
Skapande skola		1 100 000 kr
Lovskolor		183 180 kr
Entreprenöriellt lärande		267 000 kr
Boverket upprustning av skollokaler	Pågår sökförfarande	
Utökad undervisningstid för nyanlända		700 000 kr
Mindre barnggrupper i förskolan		3 200 000 kr
Läxhjälp		3 400 000 kr
Statsbidrag för handledare inom läslyftet		Ca 600 000 kr (helår 2016)
Förstelärare	Ca 12 000 000 kr (helår 2016)	153 st statsbidrag (fullt utnyttjat)
Lärarlönelyftet		27 200 000 kr
Fortbildning specialpedagogik läsår 16/17	500 000 kr	Vet ej



Insatta resurser



Utfall och prognos april

Medarbetare

Den totala sjukfrånvaron var under perioden 6,17 %. Det är en ökning med 0,34 % procentenheter jämfört med tertial 2 2015. (5,83 %)

Korttidssjukfrånvaron var under perioden 3,83 % vilket är en ökning jämfört med T2 2015 med 0,39 % (3,44 %).

Ett gemensamt mål för Nacka kommun är satt för åren 2016-2018, då sjukfrånvarokostnaden ska minska med 5 mkr per år. Välfärd skola har därför inlett ett utökat arbete för att minska framförallt korttidssjukfrånvaron. Detta arbete kommer att intensifieras under de kommande åren för att nå detta mål. Arbetet med tät uppföljning av sjuktalen på individnivå fortgår. Tidigare insatser för att motverka långtidssjukfrånvaro har påbörjats, utifrån de nya regler som finns i sjukförsäkringen.

Ekonomi

Välfärd skola omsätter 1,9 mdkr och visar för perioden jan-aug 2016 ett ackumulerat utfall om 11,5 mnkr (13,5 mnkr 2015). Perioden visar en positiv avvikelse mot budget på 1,2 mnkr (-3 mnkr 2015). Prognosens för året är en budget i balans.

Välfärd skola har ett budgeterat överskottsmål om +9,2 mnkr för 2016 (0 mnkr 2015) vilket motsvarar ca 0,5 % av omsättningen.

Välfärd skola fortsätter sitt arbete med att kontinuerligt följa upp enheters ekonomi genom verksamhetsbesök, enskilda genomgångar med controllers, utbildningsinsatser och support i analys- och åtgärdsarbete.

Investeringsredovisning

Välfärd skola beräknar för närvarande att hålla ramen om 25 mnkr för investeringar.

Välfärd skola har beviljat ansökningar om 25 mnkr. Utfallet för T2 är 16,6 mnkr.

Välfärd skolas investeringar kan delas in i; IT-inköp (ca 8 mnkr), upprustning av utomhusmiljö (ca 9 mnkr) och upprustning av inomhusmiljö (ca 8 mnkr). 2016 är skolgården på Björknäs träningskola den största investeringen och beräknas uppgå till 4,3 mnkr. Elevmöbler och ombyggnationer i B-huset på Nacka gymnasium för att Eklidens skola ska kunna ta emot ett ökat elevantal samt upprustning av en NO-sal på Eklidens skola beräknas uppgå till 2,5 mnkr. I övrigt består Välfärd skolas beviljade investeringsprojekt av flertalet mindre investeringar, de flesta under 0,5 mnkr.



Avvikeler mot tidigare prognos

Skuru skola med förskola -3,9 mnkr: Förskolan har fortsatt lågt barnunderlag och i skolan tar beslutade organisationsanpassningar tid att se effekter av.

Igelboda skola med förskola -1,8 mnkr Minskat elevunderlag efter sommaren. Lokal- och organisationsanpassningar pågår på skolan.

Produktionsdirektörens långsiktiga riskbedömning

- Förskolans barnunderlag fortsatt lågt
- Försörjning av medarbetare: Lärarbrist och höga löner
- Lokaler: Behov av attraktiva och ändamålsenliga lokaler med högt nyttjande
- Nyanlända: Gott mottagande och snabb integrering i vår verksamhet
- Långsam digitalisering
- Osäkerhet kring statsbidrag
- Utomiljöer: Trygga, säkra och trevliga miljöer i och omkring våra verksamheter
- Nacka bygger stad: Tillhandahålla platser i hållbar takt och att utrymme finns i processen för nya och organisationsanpassade lokallösningar.

Jämförelse andra kommuner

Statistik medarbetare, läsåret 2015/16

Gymnasieskolan	Lärare med pedagogisk högskoleexamen (%)	Elever per lärare
Välfärd skola	90,0	17,1
Danderyd kommunal regi	96,0	14,4
Huddinge kommun regi	86,9	12,4
Sollentuna kommun regi	90,8	14,6
Stockholm kommun regi	86,9	15,2
Tyresö kommun regi	68,6	11,7
Täby kommun regi	86,7	14,0
Nacka fristående	73,7	13,6

Grundskolan	Lärare med pedagogisk högskoleexamen (%)	Elever per lärare
Välfärd skola	86,4	13,7
Danderyd kommunal regi	88,1	14,1
Huddinge kommun regi	83,6	13,8
Sollentuna kommun regi	83,4	12,3
Stockholm kommun regi	85,5	13,0
Tyresö kommun regi	86,2	13,3
Täby kommun regi	85,8	13,7
Nacka fristående	66,5	14,1

Förskolan 2015	Antal barn per årsarbetare	
	Kommunal regi	Enskild regi
Nacka	5,0	5,3
Danderyd	5,1	5,1
Huddinge	5,6	5,3
Sollentuna	5,6	5,5
Stockholm	4,8	4,8
Tyresö	5,9	5,7
Täby	5,2	5,4
Samtliga kommuner	5,3	5,1
Riket totalt	5,3	5,1

Tabell

Prognos och utfallsrapport Välfärd skola, Tertiabokslut 2, jan-aug, 2016

Resultatenhetens namn	Ack Utfall/resultat			Årsbudget	Årsprognos T2		Utfall
	Ack Utfall jan - aug	Ack Budget jan - aug	Avvikelse jan - aug		Netto	Resultat Netto	
910 Sigfridsborgs skola med fsk	1 351	-708	2 059	0	0	0	1 257
911 Stavsborgsskolan	-3 067	-1 912	-1 155	-2 300	-3 500	-1 200	-4 072
912 Älta skola med förskolor	1 135	12	1 122	0	0	0	17
920 Ektorps skola med förskolor	-297	-248	-49	0	0	0	-133
922 Sickla skola med förskolor	3 801	-210	4 011	0	0	0	1 743
923 Condorens förskolor	-559	-266	-293	0	-200	-200	-150
924 Skuru skola med förskola	-3 630	-1 413	-2 217	-1 600	-3 900	-2 300	-2 570
925 Vilans skola med förskola	-602	-3	-599	0	0	0	98
926 Järla-Jarlabergs skola med försko	835	-518	1 352	-500	-500	0	-290
927 Eklidens skola	-1 107	-269	-837	0	0	0	-1 334
928 Nacka gymnasium, Samhälle	1 564	350	1 214	0	0	0	2 136
928 Nacka gymnasium, Natur & teknik	30	-501	531	0	0	0	2 079
929 YBC	-603	-848	245	-1 000	-1 000	0	-2 762
940 Saltsjö-Duvnäs skolor med försko	121	-1 137	1 258	-1 900	-1 700	200	-1 832
941 Björknässkolans skolenhet	-606	-561	-46	0	-1 500	-1 500	-140
942 Boo Gårds skola med förskola	1 695	-27	1 722	0	0	0	1 711
943 Orminge skola med förskolor	965	-411	1 376	0	0	0	299
944 Sågtorp skola med förskolor	2 429	-470	2 899	0	0	0	393
945 Alabastern och korallens förskola	-2 006	-417	-1 589	-500	-1 900	-1 400	-2 115
946 Björknäs Eklunda Herrgårns fsk	-1 381	-331	-1 050	-500	-1 400	-900	-173
947 Bagarsjöns, Chrysoliten, Källans f	-749	-272	-477	-500	-500	0	-292
948 Myrsjöskolan	2 343	-340	2 683	0	0	0	1 739
950 Igelboda skola med förskola	-1 332	333	-1 665	0	-1 800	-1 800	-1 145
951 Fisksätra skola med förskola	-3 163	-2 127	-1 036	-3 500	-3 500	0	-4 799
952 Krabban Gläntan Fiskarhöjd fsk	-263	-628	365	-600	-600	0	-683
953 Neglinge skola med förskolor	2 116	-172	2 287	0	0	0	-167
955 Samskolan	-1 256	-2 337	1 081	-3 000	-2 000	1 000	-4 509
983 Elevhälsan	-1 393	-32	-1 361	0	0	0	-452
990 Verksamhetsstöd	-1 352	-71	-1 281	0	6 600	6 600	-418
990 ORF, Omställning- och resultatutjä	16 449	16 733	-284	25 100	26 600	1 500	24 145
Total	11 467	1 202	10 266	9 200	9 200	0	5 546

Strategiska mål och nyckeltal för år 2016

Metod: Kundundersökning, medarbetarenkät, nationell statistik, intern statistik.

Mätfrekvens: En gång om året. Siffror inom parentes avser föregående år.

Verksamhetsresultat					
Övergripande mål	Strategiskt mål	Läge	Nyckeltal	Mål-värde	Utfall 2016 (2015)
Våra verksamheter ska ha hög kvalitet genom goda pedagogiska insatser och resultat och på så sätt vara det främsta alternativet inom förskola och skola.	<p>Elever och föräldrar upplever att de är välinformerade och har inflytande över verksamheten</p>		<p>Nöjdhet: Andel föräldrar som är nöjda med verksamheten i: förskola förskoleklass åk 2</p> <p>Elever: Jag är nöjd med min skola åk 5 åk 8</p> <p>Föräldrar: jag är nöjd med verksamheten åk 6 (åk 5 2015) åk 8</p> <p>Förskola Andel föräldrar som får tydlig information om hur barnet utvecklas</p> <p>Grundskola: åk1-9 Andel föräldrar som anser att de får tydlig information om hur deras barn ligger till i förhållande till kunskapskraven.</p> <p><i>Fritidshemmen:</i> Andel föräldrar som anser att de är nöjda med verksamheten på fritidshemmet (Ny)</p>	93 % 93 % 92 % 89 % 84 % 85 % 77 % 80 % 85 % 85 % 	94 % (85 %) 92 % (91%) 86 % (91%) 88 % (86%) 85 % (85%) 87 % 89 % (87%) 83 % (85 %) 79% (80%) 87 % (88 %)

			<i>Gymnasiet:</i> Andel elever som får information om hur de ligger till under kursens	65%	45% (53%)
Fortsatt höga resultat	██████	<p><i>Förskola:</i> Andel föräldrar som anser att förskolan arbetar med att få barnet att förstå matematik</p> <p><i>Grundskola:</i> Meritvärde (nytt basvärde)</p> <p>Andel elever i år 3 som uppnår kravnivån i Ämnesprov i Ma</p> <p>Andel pojkar i år 6 som når lägst betyget C i Ämnesprov i Sv</p> <p>Andel pojkar i år 9 som når lägst betyget C i Ämnesprov i Sv</p> <p>Andel behöriga till gymnasiets yrkesprogram (slutbetyg)</p> <p><i>Gymnasiet:</i> Andel elever i Nackas kommunala skolor som fullföljer gymnasieskolan inom fyra år.</p>	80% 252 /340 90% 65% 65% 100% 80%	81% (80%) 263,2 (257) /340 90 % (82 %) 47,5 % (49%) 59,1 % (54%) 94, 76 % (92,9 %) 82,7 % (84%)	



Insatta resurser					
Övergripande mål	Strategiskt mål	Läge	Nyckeltal	Mål-värde	Utfall
Våra förskolor och skolor är attraktiva arbetsplatser med professionella medarbetare som driver utveckling	<p>Bibehålla de höga värdena på:</p> <p>Ledarskapsindex Medarbetarindex</p> <p>Högre andel högskoleutbildade medarbetare (förskollärare, fritidspedagoger, lärare)</p>	■	<p>Total korttidssjukfrånvaro</p> <p>Svarsfrekvens på medarbetarenkäten</p> <p>Medarbetarindex</p> <p>Ledarskapsindex</p> <p>Andel utbildade förskollärare ska öka jämfört med föregående år. (med examen)</p>	<p>4,5%</p> <p>≥85 %</p> <p>≥ 70</p> <p>≥ 75</p> <p>45%</p>	<p>3,83 % (3,44 %)</p> <p>89%</p> <p>77</p> <p>77</p> <p>35 %</p>
Våra förskolor och skolor har en väl fungerande ekonomistyrning som bygger på medvetenhet och effektivt resursutnyttjande.	Ekonomi i balans	●	Avvikelser mot budget, 0	+9,2	+9,2 prognos

Bilagor

Tabell1_Välfärd_Skola_tertialrapport_2_2016_intäkter_kostnader_Utfall_prognos

Einar Fransson

Produktionsdirektör Välfärd skola

Prognos och utfallsrapport Välfärd skola, Tertiabokslut 2, jan-aug, 2016

Resultatenhetens namn	Intäkter			Kostnader			Ack Utfall / resultat			Årsbudget			Årsprognos T2	Utfall	
	Ack Utfall jan - aug	Ack Budget jan - aug	Avvikelse jan - aug	Ack Utfall jan - aug	Ack Budget jan - aug	Avvikelse jan - aug	Ack Utfall jan - aug	Ack Budget jan - aug	Avvikelse jan - aug	Intäkter	Kostnader	Netto	Resultat Netto	Avvikelse mot årsbudget	2015
910 Sigfridsborgs skola med fsk	63 777	63 950	-173	-62 426	-64 658	2 232	1 351	-708	2 059	96 982	-96 981	0	0	0	1 257
911 Stavsborgsskolan	32 063	31 729	334	-35 130	-33 641	-1 489	-3 067	-1 912	-1 155	48 142	-50 442	-2 300	-3 500	-1 200	-4 072
912 Älta skola med förskolor	52 162	51 481	681	-51 027	-51 468	441	1 135	12	1 122	77 146	-77 146	0	0	0	17
920 Ektorps skola med förskolor	47 951	47 632	319	-48 248	-47 880	-368	-297	-248	-49	71 786	-71 786	0	0	0	-133
922 Sickla skola med förskolor	58 559	56 249	2 310	-54 758	-56 459	1 701	3 801	-210	4 011	84 681	-84 681	0	0	0	1 743
923 Condorens förskolor	18 385	17 958	427	-18 944	-18 224	-720	-559	-266	-293	27 316	-27 316	0	-200	-200	-150
924 Skuru skola med förskola	50 670	50 764	-94	-54 300	-52 177	-2 123	-3 630	-1 413	-2 217	76 630	-78 230	-1 600	-3 900	-2 300	-2 570
925 Vilans skola med förskola	50 113	48 314	1 799	-50 715	-48 317	-2 398	-602	-3	-599	72 449	-72 449	0	0	0	98
926 Järla-Jarlabergs skola med förskolor	71 912	70 452	1 460	-71 077	-70 970	-108	835	-518	1 352	105 909	-106 409	-500	-500	0	-290
927 Eklidens skola	53 636	51 654	1 983	-54 743	-51 923	-2 820	-1 107	-269	-837	77 840	-77 840	0	0	0	-1 334
928 Nacka gymnasium, Samhälle	70 442	70 969	-527	-68 878	-70 618	1 741	1 564	350	1 214	105 850	-105 850	0	0	0	2 136
928 Nacka gymnasium, Natur & teknik	56 350	57 152	-802	-56 320	-57 653	1 333	30	-501	531	86 441	-86 441	0	0	0	2 079
929 YBC	22 055	22 188	-133	-22 657	-23 036	378	-603	-848	245	33 283	-34 283	-1 000	-1 000	0	-2 762
940 Saltsjö-Duvnäs skolor med förskolor	46 640	45 977	663	-46 519	-47 114	595	121	-1 137	1 258	68 691	-70 591	-1 900	-1 700	200	-1 832
941 Björknässkolans skolenhet	96 107	95 705	402	-96 713	-96 265	-448	-606	-561	-46	144 329	-144 329	0	-1 500	-1 500	-140
942 Boo Gårds skola med förskola	44 770	42 726	2 044	-43 075	-42 753	-322	1 695	-27	1 722	64 103	-64 103	0	0	0	1 711
943 Orminge skola med förskolor	53 406	52 302	1 105	-52 441	-52 712	271	965	-411	1 376	79 041	-79 041	0	0	0	299
944 Sågtorp skola med förskolor	56 479	54 879	1 600	-54 050	-55 349	1 299	2 429	-470	2 899	83 027	-83 027	0	0	0	393
945 Alabastern och korallens förskola	11 067	11 332	-265	-13 074	-11 750	-1 324	-2 006	-417	-1 589	17 120	-17 621	-500	-1 900	-1 400	-2 115
946 Björknäs Eklunda Herrgårns fsk	17 425	18 053	-628	-18 807	-18 384	-423	-1 381	-331	-1 050	27 072	-27 572	-500	-1 400	-900	-173
947 Bagarsjöns, Chrysoliten, Källans fsk	19 793	20 243	-450	-20 541	-20 515	-27	-749	-272	-477	30 279	-30 779	-500	-500	0	-292
948 Myrsjöskolan	80 610	77 439	3 171	-78 267	-77 778	-489	2 343	-340	2 683	116 618	-116 618	0	0	0	1 739
950 Igelboda skola med förskola	37 064	38 258	-1 195	-38 396	-37 926	-470	-1 332	333	-1 665	56 872	-56 872	0	-1 800	-1 800	-1 145
951 Fisksätra skola med förskola	17 374	18 001	-627	-20 537	-20 128	-409	-3 163	-2 127	-1 036	26 663	-30 163	-3 500	-3 500	0	-4 799
952 Krabban Gläntan Fiskarhöjd fsk	20 955	20 640	315	-21 218	-21 268	50	-263	-628	365	31 284	-31 884	-600	-600	0	-683
953 Neglinge skola med förskolor	36 313	33 272	3 041	-34 198	-33 444	-754	2 116	-172	2 287	50 171	-50 171	0	0	0	-167
955 Samskolan	45 132	43 536	1 597	-46 388	-45 872	-516	-1 256	-2 337	1 081	65 633	-68 633	-3 000	-2 000	1 000	-4 509
983 Elevhälsan	22 623	25 630	-3 007	-24 016	-25 662	1 646	-1 393	-32	-1 361	38 445	-38 445	0	0	0	-452
990 Verksamhetsstöd	43 802	43 629	172	-45 154	-43 700	-1 454	-1 352	-71	-1 281	65 444	-65 444	0	6 600	6 600	-418
990 ORF, Omställning- och resultatutjämningsfond	16 449	16 733	-284	0	0	0	16 449	16 733	-284	25 100	25 100	25 100	26 600	1 500	24 145
Total	1 314 084	1 298 846	15 239	-1 302 617	-1 297 644	-4 973	11 467	1 202	10 266	1 954 347	-1 945 147	9 200	9 200	0	5 546

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut 2-2016 för fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälplande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosens för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer få bärta kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorp. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

Ärendet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokal enheten och fastighetsutvecklingsenheten. Enheter verkar genom att utveckla och förvalta



kommunens fastigheter genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter samt genom att samarbeta med externa fastighetsägare.

Inriktningen för 2016 är att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen. Rekryteringar pågår för att anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgång, och hittills har tre personer nyanställts under året. En ny kundportal har lanserats i och med övergången till Nackas nya webbplats, nacka.se, med syftet att erbjuda en enklare kontaktväg och en direkt översikt med information för våra hyresgäster. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer testats med öppet hus och nya former för konkurrensutsättning och innovation.

Verksamheterna arbetar vidare med inriktningen mot stärkt kundfokus tillsammans med en inriktning mot god kvalitet, kommunikation och samverkan.

Verksamhetsresultat

Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling



Resultatet för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr och utgör ett överskott om 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på intäktsökning av hyra för lokaler kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälplande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen.

Årsprognosen för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutvecklingens resultat har justerats ner kraftigt på grund av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt som Enheten för fastighetsutveckling måste bärta. Det gäller 11 mnkr för projekt Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder Ektorp. Den nya årsprognosen för T2 bedöms till 30 mnkr jämfört med budgeten för 2016 på 28 mnkr.

Tkr	Årsbudget 2016	Budget jan-aug 2016	Utfall jan-aug	Årsprognos T1 2016	Ny årsprognos T2 2016
Lokalenheten	23 000	15 300	32 300	35 000	36 000
Byggverksamheten	-3 000	-2 000	-2 200	-3 000	-3 000
Markverksamheten	8 000	5 300	8 900	8 000	-3 000
Summa	28 000	18 600	39 000	40 000	30 000



Investeringsredovisning

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året fram till augusti 2016 uppgått till 121 mnkr. De fem största investeringarna och upparbetade kostnader är:

Myrsjöskolan budget 166 mnkr – upparbetat 9,2 mnkr

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljoner. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018

Lots Galärvägen ny förskola budget 65,5 mnkr – upparbetat 70 mnkr

Boo gårds nya förskola öppnades hösten 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningsen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå silver.

Ältadalens förskola utred. 8 avd. budget 65,5 mnkr – upparbetat – 800 tkr

Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projektering pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.

Utskogens förskola Nybyggnation, budget 65 mnkr – upparbetat – 6 mnkr

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.

Myrsjö bollhall ny byggnation – Budget 38 mnkr, utfall 300 tkr

Projektering/utredning pågår. I anslutning till skolans befintliga sporthall uppförs en ny bollhall för i första hand skolans behov (ersätter gymnastiksal i Rödmyran)



	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020 och senare
Pågående/bevlijade	121 000*				
Skolor	-52 000	-107 000	-73 000	0	-14 200
Förskolor	-40 000	-143 000	-37 000	-17 500	-64 000
Sociala behov	-18 600	-61 500	-15 000	-15 000	
Fritidsanläggningar	-23 500	-106 000	-36 500	0	-8 000
Övrigt Lokalenheten	-24 500	-63 500	-10 500	-1 000	-61 500
Mark	-1 000				
<i>Delsumma</i>	-159 600	-481 000	-172 000	-33 500	-147 700
Nya investeringar					
Sociala behov	-10 000	-130 000	-120 000	-70 000	
Fritidsanläggningar		-20 000	-20 000	-10 000	
Mark	-76 000	-14 000	-15 000		
<i>Delsumma</i>	-86 000	-164 000	-155 000	-80 000	0
Summa investeringar	-366 600	-645 000	-327 000	-113 500	-147 700

*Upparbetat t.o.m. aug

De största färdigställda projekten är

Förskola Långsjön – Budget 32 mnkr, utfall 28 mnkr

Långsjöns förskola totalförstördes i en brand hösten 2014. Tio månader senare, i augusti 2015, slog den nybyggda förskolan upp portarna. Den nya förskolan är en avdelning större än den tidigare och har fem avdelningar.

Myrsjöskolan kök – Budget 15 mnkr, utfall 16 mnkr

Myrsjöskolans elevantal har ökat mycket de senaste åren och köket och matsalen behövde därför en upprustning. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1 400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering.

Insatser inom lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling

Lokalenheten

Lokalenheten bedriver olika projektaktiviteter inom områdena nytt fastighetssystem, ekonomiprocessen samt kundmötet, där samtliga medarbetare är involverade. Syfte med aktiviteterna är att skapa tydliga processer och öka kompetensen inom de valda utvecklingsområdena.

Ett arbete med en SL0T-analys har påbörjats under sommaren. Detta för att analysera och utforma arbetsmetodik för att nå önskvärt framtida arbetsläge för alla medarbetare.



För att stärka arbetet med att ta fram bostäder för nyanlända har en ny tjänst tillsatts på lokal enheten. Tjänsten innebär huvudsakligen att ansvara för framtagandet av nya bostäder i samarbete med övriga verksamheter i kommunen.

Driftsättning

På Nacka stadshus har under sommaren en ny, större solcellanläggning tagits i drift. I förvaltningsområde Saltsjöbaden-Fisksätra togs en ny, stor lekpark i drift på Samskolan under sommaren.

Underhåll, utbyten och renoveringar

Årets planerade underhåll och komponentutbyte löper i stort sett enligt planen, med en viss tyngdpunkt på åtgärder under hösten.

Bytet av fossila värmeanläggningar till i huvudsak bergvärmeanläggningar löper på mycket bra. Genomförandet ligger före tidplanen och har ett lägre utfall i kostnader än förväntat för entreprenadernas genomförande.

Större renoveringar har påbörjats på Nacka Bollhall (som även är hemmahall för Skuru IK) med nytt golv, ny belysning och ny matchklocka. Likaså har omfattande fastighetsrenoveringar gjorts på Myrsjö sporthall och på Kommunalvägen med nya våtgrupper.

Bostäder

Inhyrning av externa bostäder från både privatpersoner och av privata fastighetsägare har tillskapat 15 boendeplatser under perioden. Bland annat har en villa köpts i Boo-området som kommer att anpassas för en nyanländ familj under september. Graninge stiftsgård avvecklades som boende för nyanlända, den 30 juni.

Uppdrag

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för yttre skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Projektet Inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startat med en utbildning för förvaltare, tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Den fysiska inventeringen påbörjades under andra tertialet och beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.



Enheten för fastighetsutveckling

Byggverksamheten

Byggverksamheten arbetar aktivt med att få en organisation på plats som kan möta det stora investeringsbehovet som finns inom kommunen. Nedan ett axplock av vad verksamheten åstadkommit under året, i form av nya skol- och förskoleplatser, bostäder etcetera.

Villa Tollare – här möts nybörjare och veteraner

Villa Tollare är belägen vid Lännerstasundet i området Tollare, som de senaste åren har exploaterats till ett modernt bostadsområde med blandad bebyggelse.

I huset finns ett äldreboende med 36 lägenheter om vardera 32 kvm fördelade på fyra våningar.

I bottenvåningen finns förskolan Lilla Tollare med 6 avdelningar. Här finns plats för 90 barn i åldrarna 1-5 år. Lokalerna på Lilla Tollare är öppna och ljusa med tillgång till en nyanlagd gård som inbjuder till lek, upptäckarlust och lugna utomhusstunder.

Båda verksamheterna drivs av stiftelsen Stora Sköndal. Senectus har varit entreprenör.

Ny förskola i Södra Boo – Lotsens förskola på Galärvägen

Här har man byggt Nackas första certifierade miljöbyggnad, nivå silver. Det är en fristående byggnad om ca 1600 kvm som värmes med bergvärme. I enlighet med miljöklassningen är byggnaden en giftfri miljö, vilket bland annat innebär att samtliga material uppfyller kraven enligt Byggvarubedömningen.

Den befintliga kommunala förskolan som tidigare var inhyst på Boo Gårds skola, flyttade in i lokalerna i augusti 2016. Idag har man sex avdelningar, och för att kunna möta de framtida behoven av förskoleplatser i Södra Boo finns plats för totalt åtta avdelningar.

Flytten av förskolan möjliggör även en expansion av Boo Gårds skola så att denna kommer att kunna rymma ett högstadium.

Byggnaden är ritad av AIX arkitekter och byggd av Skanska på uppdrag av Nacka kommun.

Uppgradering av Myrsjö sporthall

Nytt ventilationsaggregat för ett bättre inomhusklimat i både hall och omklädningsrum. Nya ytskikt i alla omklädningsrum.

Utskogens förskola

Detta är en nyproduktion av en förskola med åtta avdelningar som beräknas vara färdigställd hösten 2017. Hit flyttar befintlig kommunal verksamhet från gamla lokaler vid Borgvallaskolan och i samband med detta utökas kapaciteten från sex till åtta avdelningar. Projektering genomfördes under våren och markarbetena startade i juni. Målet är miljöklassning enligt Miljöbyggnad guld. Både verksamhet och drift är i kommunal regi, med kommunen som ägare.

Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.



Myrsjöskolan

Inom Myrsjöskolans område byggs en ny byggnad som ska rymma en tre-parallel skola årskurs F-6. Projektet ersätter den befintliga byggnaden med tillhörande paviljonger som kallas Rödmyran.

Förutom undervisningssalar kommer byggnaden att innehålla även mottagningskök och matsal.

Man projekterar för Miljöbyggnad silver och har goda förhoppningar att uppnå miljöklassen.

Produktionsstart skedde i juni 2016 och verksamheten beräknas vara i gång i nya lokaler i augusti 2018.

Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

Strandparken

En tomställd förskola har byggts om till sex lägenheter av varierande storlek för sociala ändamål.

Projektet har varit en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC. De boende flyttade in under vintern 2016.

Kommunalvägen

Här nyproduceras 18 lägenheter i modulhus för sociala ändamål.

Inflyttning kommer att ske i mitten av oktober 2016.

Projektet är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

Markverksamheten

Arbetet med rekrytering av tre markingenjörer till markverksamheten pågår.

Vidare har markgruppen jobbat intensivt med implementeringen av det nya avtalshanteringssystemet Pythagoras.

Upplåtelser samt köp och försäljning av mark

Markgruppen jobbar kontinuerligt med att besvara medborgarnas frågor om markförvärv och utredningar om olovlig byggnation på kommunal mark. Markgruppen hanterar även friköp av tomträtter och omregleringar av tomträttsavgälder, samt grannmedgivande vid borrringning av bergvärme.

Markgruppen har tillsammans med exploateringsenheten arbetat med att identifiera möjliga platser för parkering på Älgö och har under det gångna tertialet även deltagit i bland annat projektet Svindersviks strandpromenad, tunnelbanaprojektet samt Skönviksvägen/Räddningsstationen.



Just nu förs förhandlingar med SL angående mark i anslutning till Saltsjöbanan.

Strategiskt arbete med kommunens markinnehav

Markgruppen deltar aktivt i arbetet med att finna privata kommersiella aktörer som tillsammans med kommunen vill delta i att utveckla bostäder för sociala behov. Inför arrangemanget med öppet hus i Nacka stadshus den 10 maj 2016 om morgondagens bostadsinnovationer, identifierade markgruppen 14 markområden på kommunala fastigheter möjliga att bebygga med bostäder.

En inventering pågår av kommunens mark som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat. Arbetet ska leda fram till att vi ska kunna värdera markreserven utifrån olika parametrar. Markreserven ska också matchas mot de kommunala behov av markytor som vi ser ett framtida behov av.

Vidare arbetar markgruppen i ett flertal stadsbyggnadsprojekt där strategiska markfrågor är aktuella, såsom exempelvis centrala Nacka, tunnelbanaprojektet, överdäckning av 222:an och Sickla-Plania.

Till det strategiska arbetet hör även att, tillsammans med kommunens näringslivsdirektör, träffa kommersiella aktörer som vill etablera sig i kommunen, eller aktörer som önskar flytta och utveckla sin verksamhet inom kommunen. I markgruppens uppdrag om att finna mark för kommersiella verksamheter, är detta ett led i att förstå vilka behov dessa aktörer har för att vi ska kunna matcha behov med möjlig utvecklingsbar mark i kommunen.

Strategiska mål

Tidigare beslutade mål och nyckeltal för fastighetsområdet kommer att omarbetas och ersättas av en ny struktur. Denna ska kopplas till kommunens övergripande mål och de fokusområden och indikatorer som kommunstyrelsen, som egen nämnd, beslutar under 2016. Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling återkommer med förslag till nya fokusområden och indikatorer i samband med mål- och budgetärendet 2017 som tas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 november 2016.

För 2016 rapporteras i samband med årsbokslutet, tertialbokslut 3, enligt den tidigare strukturen. För lokalenhetens och enheten för fastighetsutvecklings uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. Utöver dessa finns även ett mål för succesivt minskad total energianvändning i de egenägda fastigheterna. Målet avser hur mycket energi som åtgår per kvm och år, omräknat avseende uppvärmd yta för ett normalår.



Rapportering av uppdrag riktad till lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2016-2018

Beslut 22, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige fastställer att nuvarande hyressättningsprinciper och hyresnivåer för lokaler samt hyressättning enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler skall gälla för verksamhetsåren 2016-2018. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huruvida innehållande att ytter skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärdens.

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för ytter skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en ”giffri förskola”.

Projektet inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startats med en utbildning för förvaltare tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Under andra tertiälet påbörjades den fysiska inventeringen som beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige ger 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. Vi beräknar att ett förslag till beslut ska kunna läggas fram under hösten 2016.

Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.

Arbetet har löpt på under året. Kartläggningen är inne i slutfasen. Planering för hur materialet och strategin ska redovisas pågår. Den tidigare redovisade tidplanen ligger fast.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Björn Flygare
Controller Fastighet
Controllerenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut 2 år 2016 för fastighetsverksamheterna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 (T2) 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälplande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosens för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer att få bära kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorp. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

Ärendet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokal enheten och fastighetsutvecklingsenheten. Enheterna verkar genom att utveckla och förvalta



kommunens fastigheter genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter samt genom att samarbeta med externa fastighetsägare.

Inriktningen för 2016 är att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen. Rekryteringar pågår för att anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgång, och hittills har tre personer nyanställts under året. En ny kundportal har lanserats i och med övergången till Nackas nya webbplats, nacka.se, med syftet att erbjuda en enklare kontaktväg och en direkt översikt med information för våra hyresgäster. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer testats med öppet hus och nya former för konkurrensutsättning och innovation.

Verksamheterna arbetar vidare med inriktningen mot stärkt kundfokus tillsammans med en inriktning mot god kvalitet, kommunikation och samverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Tertiabokslutet för fastighetsverksamheterna visar ett mycket bra resultat, men uppkomna saneringskostnader av engångskaraktär drar ner årsprognosens.

Konsekvenser för barn

Kundnyttan och långsiktighet ur ett barns perspektiv uttrycker sig t ex genom att skapa ändamålsenliga lokaler tillgänglig för alla oavsett fysiska förutsättningar samt bra läromiljöer som ger en positiv inverkan på den pedagogik som används. Elevernas perspektiv och inflytande inför planering av projekt ska tas tillvara.

Bilagor

Fastighetsverksamheterna tertialbokslut 2 2016

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Björn Flygare
Controller fastighet
Controllerenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut II 2016 för fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosens för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer få bära kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorp. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

Ärendet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokal enheten och fastighetsutvecklingsenheten. Enheterna verkar genom att utveckla och förvalta



kommunens fastigheter genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter samt genom att samarbeta med externa fastighetsägare.

Inriktningen för 2016 är att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen. Rekryteringar pågår för att anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgång, och hittills har tre personer nyanställts under året. En ny kundportal har lanserats i och med övergången till Nackas nya webbplats, nacka.se, med syftet att erbjuda en enklare kontaktväg och en direkt översikt med information för våra hyresgäster. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer testats med öppet hus och nya former för konkurrensutsättning och innovation.

Verksamheterna arbetar vidare med inriktningen mot stärkt kundfokus tillsammans med en inriktning mot god kvalitet, kommunikation och samverkan.

Verksamhetsresultat

Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling

Resultatet för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr och utgör ett överskott om 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på intäktsökning av hyra för lokaler kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen.

Årsprognosen för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutvecklingens resultat har justerats ner kraftigt på grund av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt som Enheten för fastighetsutveckling måste bärta. Det gäller 11 mnkr för projekt Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder Ektorp. Den nya årsprognosens för T2 bedöms till 30 mnkr jämfört med budgeten för 2016 på 28 mnkr.

Tkr	Årsbudget 2016	Budget jan-aug 2016	Utfall jan-aug	Årsprognos T1 2016	Ny årsprognos T2 2016
Lokalenheten	23 000	15 300	32 300	35 000	36 000
Byggverksamheten	-3 000	-2 000	-2 200	-3 000	-3 000
Markverksamheten	8 000	5 300	8 900	8 000	-3 000
Summa	28 000	18 600	39 000	40 000	30 000



Investeringsredovisning

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året fram till augusti 2016 uppgått till 121 mnkr. De fem största investeringarna och upparbetade kostnader är:

Myrsjöskolan budget 166 mnkr – upparbetat 9,2 mnkr

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018

Lots Galärvägen ny förskola budget 65,5 mnkr – upparbetat 70 mnkr

Boo gårds nya förskola öppnades hösten 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningsen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå silver.

Ältadalens förskola utred. 8 avd. budget 65,5 mnkr – upparbetat – 800 tkr

Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projektering pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.

Utskogens förskola Nybyggnation, budget 65 mnkr – upparbetat – 6 mnkr

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.

Myrsjö bollhall ny byggnation – Budget 38 mnkr, utfall 300 tkr

Projektering/utredning pågår. I anslutning till skolans befintliga sporthall uppförs en ny bollhall för i första hand skolans behov (ersätter gymnastiksal i Rödmyran)



	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020 och senare
Pågående/bevlijade	121 000*				
Skolor	-52 000	-107 000	-73 000	0	-14 200
Förskolor	-40 000	-143 000	-37 000	-17 500	-64 000
Sociala behov	-18 600	-61 500	-15 000	-15 000	
Fritidsanläggningar	-23 500	-106 000	-36 500	0	-8 000
Övrigt Lokalenheten	-24 500	-63 500	-10 500	-1 000	-61 500
Mark	-1 000				
Delsumma	-159 600	-481 000	-172 000	-33 500	-147 700
Nya investeringar					
Sociala behov	-10 000	-130 000	-120 000	-70 000	
Fritidsanläggningar		-20 000	-20 000	-10 000	
Mark	-76 000	-14 000	-15 000		
Delsumma	-86 000	-164 000	-155 000	-80 000	0
Summa investeringar	-366 600	-645 000	-327 000	-113 500	-147 700

*Upparbetat t.o.m. aug

De största färdigställda projekten är

Förskola Långsjön – Budget 32 mnkr, utfall 28 mnkr

Långsjöns förskola totalförstördes i en brand hösten 2014. Tio månader senare, i augusti 2015, slog den nybyggda förskolan upp portarna. Den nya förskolan är en avdelning större än den tidigare och har fem avdelningar.

Myrsjöskolan kök – Budget 15 mnkr, utfall 16 mnkr

Myrsjöskolans elevantal har ökat mycket de senaste åren och köket och matsalen behövde därför en upprustning. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1 400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering.

Insatser inom lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling

Lokalenheten

Lokalenheten bedriver olika projektaktiviteter inom områdena nytt fastighetssystem, ekonomiprocessen samt kundmötet, där samtliga medarbetare är involverade. Syfte med aktiviteterna är att skapa tydliga processer och öka kompetensen inom de valda utvecklingsområdena.

Ett arbete med en SL0T-analys har påbörjats under sommaren. Detta för att analysera och utforma arbetsmetodik för att nå önskvärt framtida arbetsläge för alla medarbetare.



För att stärka arbetet med att ta fram bostäder för nyanlända har en ny tjänst tillsatts på lokal enheten. Tjänsten innebär huvudsakligen att ansvara för framtagandet av nya bostäder i samarbete med övriga verksamheter i kommunen.

Driftsättning

På Nacka stadshus har under sommaren en ny, större solcellanläggning tagits i drift. I förvaltningsområde Saltsjöbaden-Fisksätra togs en ny, stor lekpark i drift på Samskolan under sommaren.

Underhåll, utbyten och renoveringar

Årets planerade underhåll och komponentutbyte löper i stort sett enligt planen, med en viss tyngdpunkt på åtgärder under hösten.

Bytet av fossila värmeanläggningar till i huvudsak bergvärmeanläggningar löper på mycket bra. Genomförandet ligger före tidplanen och har ett lägre utfall i kostnader än förväntat för entreprenadernas genomförande.

Större renoveringar har påbörjats på Nacka Bollhall (som även är hemmahall för Skuru IK) med nytt golv, ny belysning och ny matchklocka. Likaså har omfattande fastighetsrenoveringar gjorts på Myrsjö sporthall och på Kommunalvägen med nya våtgrupper.

Bostäder

Inhyrning av externa bostäder från både privatpersoner och av privata fastighetsägare har tillskapat 15 boendeplatser under perioden. Bland annat har en villa köpts i Boo-området som kommer att anpassas för en nyanländ familj under september. Graninge stiftsgård avvecklades som boende för nyanlända, den 30 juni.

Uppdrag

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för yttre skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Projektet Inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startat med en utbildning för förvaltare, tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Den fysiska inventeringen påbörjades under andra tertialet och beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.



Enheten för fastighetsutveckling

Strategisk planering och byggverksamhet

Rekryteringsarbete pågår för att få en organisation på plats som kan möta det stora investeringsbehovet som finns inom kommunen. Nedan ett axplock av vad verksamheten åstadkommit under året, i form av nya skol- och förskoleplatser, bostäder etcetera.

Extern investering, tillskapande av välfärdsfastigheter under perioden

Villa Tollare – här möts nybörjare och veteraner

Villa Tollare är belägen vid Lännerstasundet i området Tollare, som de senaste åren har exploaterats till ett modernt bostadsområde med blandad bebyggelse.

I huset finns ett äldreboende med 36 lägenheter om vardera 32 kvm fördelade på fyra våningar.

I bottenvåningen finns förskolan Lilla Tollare med 6 avdelningar. Här finns plats för 90 barn i åldrarna 1-5 år. Lokalerna på Lilla Tollare är öppna och ljusa med tillgång till en nyanlagd gård som inbjuder till lek, upptäckarlust och lugna utomhusstunder.

Båda verksamheterna drivs av stiftelsen Stora Sköndal. Senectus har varit entreprenör.

Kommunens investeringar

Ny förskola i Södra Boo – Lotsens förskola på Galärvägen

Här har man byggt Nackas första certifierade miljöbyggnad, nivå silver. Det är en fristående byggnad om ca 1600 kvm som värmes med bergvärme. I enlighet med miljöklassningen är byggnaden en giftfri miljö, vilket bland annat innebär att samtliga material uppfyller kraven enligt Byggvarubedömningen.

Den befintliga kommunala förskolan som tidigare var inhyst på Boo Gårds skola, flyttade in i lokalerna i augusti 2016. Idag har man sex avdelningar, och för att kunna möta de framtidiga behoven av förskoleplatser i Södra Boo finns plats för totalt åtta avdelningar.

Flytten av förskolan möjliggör även en expansion av Boo Gårds skola så att denna kommer att kunna rymma ett högstadium.

Byggnaden är ritad av AIX arkitekter och byggd av Skanska på uppdrag av Nacka kommun.

Uppgradering av Myrsjö sporthall

Nytt ventilationsaggregat för ett bättre inomhusklimat i både hall och omklädningsrum. Nya ytskikt i alla omklädningsrum.

Utskogens förskola

Detta är en nyproduktion av en förskola med åtta avdelningar som beräknas vara färdigställd hösten 2017. Hit flyttar befintlig kommunal verksamhet från gamla lokaler vid Borgvallaskolan och i samband med detta utökas kapaciteten från sex till åtta avdelningar. Projektering genomfördes under våren och markarbetena startade i juni. Målet är miljöklassning enligt Miljöbyggnad guld. Både verksamhet och drift är i kommunal regi, med kommunen som ägare.



Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

Myrsjöskolan

Inom Myrsjöskolans område byggs en ny byggnad som ska rymma en tre-parallel skola årskurs F-6. Projektet ersätter den befintliga byggnaden med tillhörande paviljonger som kallas Rödmyran.

Förutom undervisningssalar kommer byggnaden att innehålla även mottagningskök och matsal.

Man projekterar för Miljöbyggnad silver och har goda förhoppningar att uppnå miljöklassen.

Produktionsstart skedde i juni 2016 och verksamheten beräknas vara i gång i nya lokaler i augusti 2018.

Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

Strandparken

En tomställd förskola har byggts om till sex lägenheter av varierande storlek för sociala ändamål.

Projektet har varit en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC. De boende flyttade in under vintern 2016.

Kommunalvägen

Här nyproduceras 18 lägenheter i modulhus för sociala ändamål.

Inflyttning kommer att ske i mitten av oktober 2016.

Projektet är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

Markverksamheten

Arbetet med rekrytering av tre markingenjörer till markverksamheten pågår.

Vidare har markgruppen jobbat intensivt med implementeringen av det nya avtalshanteringssystemet Pythagoras.

Upplåtelser samt köp och försäljning av mark

Markgruppen jobbar kontinuerligt med att besvara medborgarnas frågor om markförvärv och utredningar om olovlig byggnation på kommunal mark. Markgruppen hanterar även friköp av tomträtter och omregleringar av tomträttsavgälder, samt grannmedgivande vid borning av bergvärme.

Markgruppen har tillsammans med exploateringsenheten arbetat med att identifiera möjliga platser för parkering på Älgö och har under det gångna tertialet även deltagit i bland annat



projekten Svindersviks strandpromenad, tunnelbanaprojektet samt Skönviksvägen/Räddningsstationen.

Just nu förs förhandlingar med SL angående mark i anslutning till Saltsjöbanan.

Strategiskt arbete med kommunens markinnehav

Markgruppen deltar aktivt i arbetet med att finna privata kommersiella aktörer som tillsammans med kommunen vill delta i att utveckla bostäder för sociala behov. Inför arrangemanget med öppet hus i Nacka stadshus den 10 maj 2016 om morgondagens bostadsinnovationer, identifierade markgruppen 14 markområden på kommunala fastigheter möjliga att bebygga med bostäder.

En inventering pågår av kommunens mark som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat. Arbetet ska leda fram till att vi ska kunna värdera markreserven utifrån olika parametrar. Markreserven ska också matchas mot de kommunala behov av markytor som vi ser ett framtida behov av.

Vidare arbetar markgruppen i ett flertal stadsbyggnadsprojekt där strategiska markfrågor är aktuella, såsom exempelvis centrala Nacka, tunnelbanaprojektet, överdäckning av 222:an och Sickla-Plania.

Till det strategiska arbetet hör även att, tillsammans med kommunens näringslivsdirektör, träffa kommersiella aktörer som vill etablera sig i kommunen, eller aktörer som önskar flytta och utveckla sin verksamhet inom kommunen. I markgruppens uppdrag om att finna mark för kommersiella verksamheter, är detta ett led i att förstå vilka behov dessa aktörer har för att vi ska kunna matcha behov med möjlig utvecklingsbar mark i kommunen.

Strategiska mål

Tidigare beslutade mål och nyckeltal för fastighetsområdet kommer att omarbetas och ersättas av en ny struktur. Denna ska kopplas till kommunens övergripande mål och de fokusområden och indikatorer som kommunstyrelsen, som egen nämnd, beslutar under 2016. Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling återkommer med förslag till nya fokusområden och indikatorer i samband med mål- och budgetärendet 2017 som tas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 november 2016.

För 2016 rapporteras i samband med årsbokslutet, tertialbokslut 3, enligt den tidigare strukturen. För lokalenhetens och enheten för fastighetsutvecklings uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. Utöver dessa finns även ett mål för succesivt minskad total energianvändning i de egenägda fastigheterna. Målet avser hur mycket energi som åtgår per kvm och år, omräknat avseende uppvärmd yta för ett normalår.



Rapportering av uppdrag riktad till lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2016-2018

Beslut 22, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige fastställer att nuvarande hyressättningsprinciper och hyresnivåer för lokaler samt hyressättning enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler skall gälla för verksamhetsåren 2016-2018. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huruvida innehållande att ytter skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärdens.

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för ytter skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en ”giffri förskola”.

Projektet inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startats med en utbildning för förvaltare tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Under andra tertiälet påbörjades den fysiska inventeringen som beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige ger 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. Vi beräknar att ett förslag till beslut ska kunna läggas fram under hösten 2016.

Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.

Arbetet har löpt på under året. Kartläggningen är inne i slutfasen. Planering för hur materialet och strategin ska redovisas pågår. Den tidigare redovisade tidplanen ligger fast.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Björn Flygare
Controller Fastighet
Controllerenheten

§ 170

Dnr KFKS 2015/396-041

Tertiabokslut 2 år 2016 för fastighetsverksamheterna

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

Ärende

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 (T2) 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosen för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer att få bära kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorp. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 20 september 2016
Fastighetsverksamheterna tertialbokslut 2 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 160

Dnr KFKS 2016/300

Tertiabokslut 2 för år 2016 för Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommunens tertiabokslut 2 för 2016.

Ärende

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari till augusti 2016. Det ekonomiska utfallet var 142 miljoner kronor, vilket var 89 kronor bättre än budget, och årsprognos för 2016 är 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor bättre än budget. Prognos för skatteintäkterna har försämrats sedan tertiabokslut 1 och är 14 miljoner kronor lägre än budget. Nämnderna lämnar en sammantagen årsprognos som överstiger budgeten med 50 miljoner kronor. Investeringstakten är fortsatt låg och kommunens låneskuld har under perioden minskat med 150 miljoner kronor och uppgick i slutet av augusti till 550 miljoner kronor. Kommunens verksamhetsresultat bedöms som bra. Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare under perioden var 6 procent, vilket var 0,7 procentenheter högre än samma period 2015.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 september 2016
Rapport Tertiabokslut 2 2016 för Nacka kommun

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tertiabokslut 2 för år 2016 för Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommunens tertiabokslut 2 för 2016.

Sammanfattning

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari till augusti 2016. Det ekonomiska utfallet var 142 miljoner kronor, vilket var 89 miljoner kronor bättre än budget, och årsprognos för 2016 är 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor bättre än budget. Prognos för skatteintäkterna har försämrats sedan tertiabokslut 1 och är 14 miljoner kronor lägre än budget. Nämnderna lämnar en sammantagen årsprognos som överstiger budgeten med 50 miljoner kronor.

Investeringstakten är fortsatt låg och kommunens låneskuld har under perioden minskat med 150 miljoner kronor och uppgick i slutet av augusti till 550 miljoner kronor.

Kommunens verksamhetsresultat bedöms som bra. Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare under perioden var 6 procent, vilket var 0,7 procentenheter högre än samma period 2015.

Ärendet

I detta ärende beskrivs kommunens ekonomiska utfall och resultat i verksamheterna för perioden januari till augusti samt lämnas en årsprognos för det ekonomiska utfallet för helåret 2016. Ärendet innehåller också en kortfattad beskrivning när det gäller utveckling av sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare.

Stärkt ekonomi

Läget bedöms sammantaget som bra. Kommunens ekonomi har på flera sätt stärkts, såväl i jämförelse med läget vid tertiabokslutet för 2015. Trots att årsprognos för kommunens skatteintäkter sänkts så har prognoserna för helåret stärkts. Prognoserna för helåret är ett årets resultat på 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor över budget. Den positiva avvikelsen beror framför allt på ett relativt stort sammantaget överskott för nämnderna – 50 miljoner kronor – där socialnämnden och natur- och trafiknämnden står för nästan 40 miljoner kronor. Överskotten beror bland annat på inflyttning i gruppbostad



som försenats, på lägre kostnader för vinterunderhåll än budgeterat och på att planerade investeringar skjutits framåt i tiden och kapitalkostnaderna därmed blivit lägre. Tre nämnder lämnar mindre negativa årsprognoser.

Kommunens realisationsvinster avviker också positivt mot budget, med 24 miljoner kronor. Det beror till största delen på försäljning av gamla Makaronifabriken på Kvarnholmen, som genomfördes under tertial 2.

Det prognostiserade resultatet innebär att kommunens nettokostnadsandel, d.v.s. kostnadernas andel av skatteintäkter och utjämning, kommer att uppgå till 97,4 procent 2016. Det är bättre nivå än 2015 och i linje med budget och målet för nyckeltalet, som är att nettokostnadsandelen ska vara lägre än 97,5 procent.

Investeringstakten är lägre än budgeterat. Nettoinvesteringarna uppgick för perioden januari till augusti till 347 miljoner kronor, vilket är 42 procent av den planerade investeringsnivån under 2016. Kommunens låneskuld är fortsatt låg, 550 miljoner kronor, en minskning med 150 miljoner kronor sedan ingången av 2016. Prognoserna för kommunens soliditet vid årets slut är att den kommer att uppgå till 40,1 procent, vilket är en förbättring med 1,7 procentenheter sedan 2015.

En del av de prognostiserade överskotten beror på förseningar av olika slag, vilket kan ha negativa effekter på kommunens service till medborgarna. Under ett flertal år har investeringstakten legat betydligt lägre än den planerade och beslutade investeringsnivån och fokus framöver bör vara att minska gapet mellan planerad och faktiskt investeringstakt.

Verksamhetsresultat

Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som bra. Mycket positivt är att Nacka år 2016 hamnade på tredje plats i Svenskt näringslivs kommunrankning av företagsklimat, efter Solna och Sollentuna.

De elever som gick ut årskurs nio vårterminen 2016 hade genomsnittligt meritvärde på 264, vilket innebär ytterligare förbättring jämfört med 2015, då meritvärdet i Nacka var högst i landet.

Det pågår ett mycket intensivt arbete med att ta fram bostäder för nyanlända personer som kommer till Nacka. Arbete sker med parallella spår, såväl kommunala som privata alternativ. I dagsläget saknas bostäder till 150 nyanlända som Nacka ska ta emot under november och december.

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare fort-sätter att öka. Den totala sjukfrånvaron var 6,0 procent under perioden januari-juli 2016. Ökningen jämfört med samma period 2015 var störst när det gäller långtidssjukfrånvaron, och ökningen var större för kvinnor än



för män. Den högsta sjukfrånvaron, inom de större yrkesgrupperna, finns som tidigare inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete.

Bilagor

Rapport Tertiabokslut 2 2016 för Nacka kommun

Eva Olin
Ekonomidirektör

Lisa Ståhlberg
Strateg



Tertiabokslut 2 2016 för Nacka kommun



Läget i korthet

Hög tillväxt i riket men försvagad skatteprognos

Den svenska ekonomin befinner sig i en högkonjunktur. Ekonomin utvecklades mycket starkt under 2015. Utvecklingen var något svagare under första halvan av 2016, men nedgången bedöms vara tillfällig och högkonjunkturen fortsätter sannolikt under resterande 2016 och under 2017. Den senaste prognos från SKL är att BNP kommer att öka med 3 procent under 2016. I den senaste skatteprognos från Sveriges kommuner och landsting gjordes dock en ganska kraftigt nedskrivning av skatteprognos, vilken beror på att lönesumman utvecklas svagare än vad man tidigare trott. Antalet arbetade timmar står sig dock. För Nacka kommuns del innebär det att prognoserna för skatteintäkter och utjämning för 2016 är 14 miljoner kronor lägre än budgeterat, och 24 miljoner lägre än vad som prognostiseras i samband med bokslutet för tertial 1 2016.

Något lägre befolkningstillväxt än prognos

Folkmängden i Nacka ökade från 98 000 vid årskiften 2015/16 till ungefär 98 800 personer i slutet av augusti. Det är en något svagare tillväxt en prognostiseras och folkmängden kommer med största sannolikhet inte att passera 100 000 invånare under 2016, som tidigare prognostiseras. Enligt bygoplanerna kommer dock många nya bostäder bli inflyttningsklara i slutet av året och en stor del av folkökningen under 2016 beräknas därmed ske i slutet av året. Exempelvis kommer bostäder i flerbostadshus att färdigställas i Finnbona, Ältadalen, Tollare och Orminge centrum.

Bostäder till nyanlända en utmaning

Bedömningen av hur många asylsökande personer som väntas komma till Sverige under 2016 har sänkts kraftigt, sedan den nya lagen om begränsade uppehållstillstånd infördes. Tidigare prognos på 100 000 asylsökande 2016 har sänkts till 34 500. Nacka har till och med den 15 augusti i år tagit emot 45 personer på anvisning från Arbetsförmedlingen och 29 kvotflyktingar på anvisning från Migrationsverket, totalt

73 personer. Totalt under 2016 kommer Nacka att ta emot ungefär 360 personer som flytt från krig och konflikter och som beviljats permanent uppehållstillstånd. Det är en stor utmaning att finna boendelösningar för dessa personer, en utmaning som Nacka delar med många av länets kommuner. Under januari-augusti tog Nacka emot sex ensamkommande barn. Nu ansvarar kommunen för 328 ensamkommande barn.

Ekonomi i balans

Trots den försämrade prognosens när det gäller kommunens skatteintäkter 2016 så har prognoserna för kommunens resultat förbättrats sedan bokslutet för tertial 1. Utfallet för perioden januari-augusti var 142 miljoner kronor, vilket var 89 miljoner kronor bättre än budget. Årsprognoserna för kommunen är ett resultat på 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor högre än budget. Det som främst bidrar till budgetavvikelsen är att flera nämnder lämnar prognoserna på överskott. Den sammantagna avvikelse för nämnderna är 50 miljoner kronor, där socialnämnden och natur- och trafiknämnden står för nästan 40 miljoner kronor. Överskotten beror bland annat på inflyttning i gruppbostad som försenats, på lägre kostnader för vinterunderhåll än budgeterat och på att planerade investeringar skjutits framåt i tiden och kapitalkostnaderna därmed blivit lägre. Tre nämnder lämnar mindre negativa årsprognoserna.

Kommunens realisationsvinster avviker också positivt mot budget, med 24 miljoner kronor. Det beror till största delen på försäljning av gamla Makaronifabriken på Kvarnholmen, som genomfördes under tertial 2.

Det prognostisade resultatet innebär att kommunens nettokostnadsandel, d.v.s. kostnadernas andel av skatteintäkter och utjämning, kommer att uppgå till 97,4 procent. Det är bättre nivå än 2015 och i linje med budget och målet för nyckeltalet, som är att nettokostnadsandelen ska vara lägre än 97,5 procent.

Investeringstakten är lägre än budgeterat. Nettoinvesteringarna uppgick för perioden januari till augusti till

327 miljoner kronor, vilket är 42 procent av den planerade investeringsnivån under 2016. Kommunens låneskuld är fortsatt låg, 550 miljoner kronor, en minskning med 150 miljoner kronor sedan ingången av 2016.

Verksamhetsresultat

Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som bra. Mycket positivt är att Nacka år 2016 hamnade på tredje plats i Svenskt näringslivs kommunrankning av företagsklimat, efter Solna och Sollentuna. Syftet med rankningen är att visa var i landet det är bäst att starta och driva företag. Rankingen innehåller totalt 18 faktorer som viktas olika tungt.

De elever som gick ut årskurs nio vårterminen 2016 hade genomsnittligt meritvärde på 264, vilket innebär ytterligare förbättring jämfört med 2015, då meritvärdet i Nacka var högst i landet. Andelen elever som fick sitt förstahandsval till skola hösten 2016 var 87 procent, vilket är under målnivån, och arbete pågår med att hitta sätt att förbättra situationen.

Det pågår ett mycket intensivt arbete med att ta fram bostäder för nyanlända personer som kommer till Nacka. Arbete sker med parallella spår, såväl kommunala som privata alternativ. I dagsläget saknas bostäder till 150 nyanlända som Nacka ska ta emot under november och december.

Resultat från nationella brukarundersökningen inom äldreomsorgen som har publicerats under perioden visade att 92 procent är nöjda med hemtjänsten i sin helhet. Nacka kommun rankas nr 100 av 261 kommuner. När det gäller särskilt boende är 88 procent nöjda, vilket rankar Nacka kommun nr 42 av 261 kommuner.

God ekonomisk hushållning

Kommunen bedöms ha en fortsatt god ekonomisk hushållning. Verksamhetsresultaten är fortsatt goda. Endast två nämnder lämnar ekonomiska årsprognosser på mindre underskott, vilket är mycket positivt och visar på en ökade ekonomisk medvetenhet och

kostnadskontroll i många av kommunens verksamheter. Låneskulden är fortsatt låg och viktiga finansiella nyckeltal såsom nettokostnadsandelen och soliditet utvecklas i en positiv riktning.

En del av de prognostiserade överskotten beror dock på förseningar av olika slag, vilket kan ha negativa effekter på kommunens service till medborgarna. Det handlar exempelvis om inflyttning i en gruppbostad för personer med funktionsnedsättning som inte blivit av som planerat och investeringar som inte gjorts i den takt som planerat. Under ett flertal år har investeringstakten legat betydligt lägre än den planerade och beslutade investeringsnivån och fokus framöver bör vara att minska gapet mellan planerad och faktaiskt investeringstakt.

Det finns ett antal risker när det gäller kommunens resultat. Antalet hushåll med ekonomiskt bistånd ökar och likaså kostnaderna per hushåll. Vidare är det ett fortsatt högt och stigande antal äldre personer från andra kommuner som ansöker om plats i Nackas särskilda boenden. Inom gymnasieskolan har kostnaderna för de nyanlända eleverna som går språkintroduktionsprogram ökat och kommunen får inte full kostnadstäckning via statsbidrag för det.



Den 11 juni invigdes Kvarnholmförbindelsen, ett viktigt steg för att knyta ihop Nacka stad. Den 21 juni öppnades bron för gång-, cykel- och motortrafik. Invigningsdagen inleddes med Kvarnholmsrännet - barnen blev först över bron och in i tunneln. Drygt 300 barn med spring i benen deltog i loppet.



Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare fortsätter att öka. Den totala sjukfrånvaron var 6,0 procent under perioden januari-juli 2016. Ökningen jämfört med samma period 2015 var störst när det gäller långtidssjukfrånvaron, och ökningen var större för kvinnor än för män. Den högsta sjukfrånvaron, inom de större yrkesgrupperna, finns precis som tidigare inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete.

Åtgärder för att sänka sjukfrånvaron

Kommunens arbete med att sänka sjukfrånvaron har intensifieras under året genom de nya utbildningar som genomförs löpande för alla chefer och skyddsombud i den nya föreskriften, *Organisatorisk och social arbetsmiljö*, som trädde i kraft 31 mars i år. Syftet med utbildningen är att stärka chefers och skyddsombudens kunskap i att främja hälsa, identifiera tidiga signaler på ohälsa och utveckla värdegrundssarbetet som en naturlig del i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Från i vår har även en ny form av rehabiliteringsutbildning genomförts för chefer tillsammans med företagshälsovården och Försäkringskassan med fokus på effektiv rehabilitering och förebyggande insatser för att främja hälsa och låga sjuktal.

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

	Jan-april 2016	Jan-april 2015	Förändring (i %-enheter)
Total sjukfrånvaro	6,0	5,3	0,7
kvinnor	6,8	5,9	0,9
män	3,9	3,6	0,3
Korttidssjukfrånvaro	3,8	3,4	0,4
kvinnor	4,1	3,7	0,4
män	2,7	3,0	-0,3
Andel långtidssjukfrånvaro av total sjukfrånvaro	37,9	36,6	1,3
kvinnor	39,5	37,6	1,9
män	29,4	31,3	-1,9

Fler åtgärder med fokus på effektiv rehabilitering, minskad korttidssjukfrånvaro och hälsoinspiration lanseras successivt under året och planeras tillsammans med kommunens huvudskyddsombud och fackliga företrädare. Ett utvecklingsarbete drivs även av kommunens HR-specialister för att utveckla chefsstödet vid rehabilitering och kvalitetssäkra de åtgärder i rehabiliteringsprocessen som chefer ansvarar för att driva med fokus på målinriktad och effektiv rehabilitering. För att understödja utveckling av attraktiva enheter med god och hälsosam arbetsmiljö, ett hållbart medarbetarengagemang, hälsa och låga sjuktal satsar kommunen fr om i höst på en ny arbetsmiljöutbildning som riktas till chefer och skyddsombud. Utbildningen har utvecklats av Sunt arbetsliv på uppdrag av SKL och de fackliga organisationerna och har stöd i forskning. Utbildningen vidareutvecklas och genomförs av kommunens HR-utvecklare i samverkan med huvudskyddsombud och fackliga företrädare.

Nacka relativt låga sjuktal jämfört med andra

De senaste sju åren har Nacka kommun haft näst lägst total sjukfrånvaro i länet. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 5,4 procent 2015. Motsvarande siffra för länet är 7,2 procent. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron uppgick till 35,3 procent 2015. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron i länet uppgick till 48,8 procent 2015. Utvecklingen i Nacka i jämförelse med länet 2016 redovisas i årsbokslutet.

Sjukfrånvaro större yrkesgrupper

	Jan-april 2016	Jan-april 2015	Förändring %-enheter
Total sjukfrånvaro för:			
medarbetare inom vård och omsorg	8,1	8,4	-0,3
medarbetare inom förskola och skola	6,2	5,6	0,6

Ekonominisk analys

Utfall för perioden

Utfallet för perioden januari-augusti 2016 var 142 miljoner kronor, vilket var 89 miljoner kronor bättre än budget för perioden som uppgår till 52 miljoner kronor.

Verksamhetens intäkter

Verksamhetens intäkter avviker positivt för perioden med 30 miljoner, vilket är 3 procent bättre än budget. I jämförelse med samma period förra året är intäkterna 257 mnkr högre. Att intäkterna är så mycket högre än föregående år beror främst på statsbidragsersättningar från Migrationsverket för flyktingmottagande. Avvikelsen jämfört med budget beror främst på högre intäkter från försäljningar av mark och byggnader än budgeterat. I övrigt är det inga större skillnader jämfört med budget.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader är 48 miljoner eller en procent lägre jämfört med budget men 8 procent högre om man jämför med samma period förra året. Lägre kostnader finns för vinterunderhåll eftersom det var en mild vinter, underhåll av parker och vägar har blivit försenade och därmed inte kostat så mycket som beräknat. Det är också lägre kostnader inom socialnämndens område eftersom ett planerat gruppboende inte öppnat som planerat. Tills skillnad från tidigare år har kostnader för insatser inom socialnämndens verksamheter varit något lägre än beräknat. Kostnader för flyktingmottagandet är lägre än budgeterat.

Resultaträkning

Mnkr	Not	Januari-augusti 2016			Helår 2016		
		Utfall	Budget	Avvikelse	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter		965	936	30	1 421	1 401	20
Verksamhetens kostnader		-3 905	-3 953	48	-5 911	-5 927	17
Avskrivningar		-142	-155	13	-215	-232	17
Verksamhetens nettokostnader		-3 082	-3 173	91	-4 705	-4 759	53
Skatteintäkter	I	3 315	3 327	-12	4 976	4 990	-14
Generella statsbidrag och utjämning	2	-68	-71	3	-102	-106	4
Finansiella intäkter	3	-1	2	-3	20	25	-4
Finansiella kostnader	4	-22	-33	11	-37	-50	13
Årets resultat		142	52	89	152	100	52

Den största kostnadsposten i kommunen är lönekostnaden som uppgår till 1,1 miljarder kronor vilket är 4 miljoner kronor lägre än budget. Lönekostnader har ökat med 66 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år vilket är en ökning med drygt sex procent.

Skatteintäkter, generella statsbidrag och utjämning

Skatteintäkter och generella statsbidrag och utjämning var under januari-augusti cirka 9 miljoner kronor lägre än budgeterat, varav skatteintäkter -11,9 miljoner kronor och generella statsbidrag +2,6 miljoner kronor. Skatteprognos har försämrats sedan tertial 1, då periodens resultat var +4 miljoner kronor. Efter att 98,7 procent av deklarationerna för 2015 är granskade prognostiseras nu slutavräkningen för 2015 bli 7,6 miljoner kronor lägre än i tertialrapport 1, vilket till fullo påverkar skatteintäkterna för innevarande period. Även 2016 års slutavräkning är nedskriven – med drygt 16 miljoner kronor – vilket påverkar periodens resultat med cirka 11 miljoner kronor.

Årsprognosen för skatter och generella statsbidrag är ett underskott jämfört med budget på 10 miljoner kronor och har därmed försämrats med 24 miljoner kronor jämfört med tertial 1.

Skatteintäkterna beräknas bli 4,98 miljarder kronor, vilket är 14 miljoner kronor lägre än budget. Enligt den senaste prognosen från Sveriges kommuner och landsting (SKL) minskar skatteunderlaget, trots att antalet timmar ligger i linje med tidigare prognos. Det beror på att timlönerna inte ökat i den omfattning som tidigare beräknats.

De generella statsbidraget ger en positiv avvikelse på drygt 4 miljoner kronor jämfört med budget. Det generella statsbidraget för flyktingmottagande bidrar till den positiva avvikelsen medan främst kostnadsutjämningen, men även fastighetsavgiften, medför en negativ avvikelse.

Samlad årsprognos för kommunen

Den samlade årsprognosn för kommunen uppgår till 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor bättre än budget. De allra flesta nämnder och verksamheter har en ekonomi i balans med budget. Några nämnder har stora prognosticerade överskott, socialnämnden 19 miljoner kronor som avser lägre kostnader för gruppboende LSS och lägre kostnader för individ och familjeomsorgen för vuxna. Några dyrare placeringar är avslutade och placeringar inom institutionsvård har blivit färre.

Utfall och årsprognos per verksamhet/nämnd

Mnkr	Utfall 2016-08	Budget 2016-08	Avvikelse årsprognos		T2/års- budget
			Avvik- else	T2/års- budget	
Kommunstyrelsen totalt	●	-50	-88	38	11
Kommunfullmäktige (KS)	●	-3	-4	1	0
varav revision	●	-1	-1	0	0
Kommunstyrelsen (KS)	●	-37	-42	5	10
varav tunnelbanan	●	-3	-13	10	10
Stadsledning & stödenheter (KS)	●	-64	-61	-4	0
Södertörnsbrandförsvar (KS)	●	-12	-12	0	0
Fastighetsutveckling (KS)	▲	2	2	0	-11
Lokalenheten (KS)	●	33	15	18	13
M&H enheter (KS)	●	4	0	4	0
Välfärd skola (KS)	●	11	1	10	0
Välfärd samhällsservice (KS)	●	0	0	0	-1
Arbets- och företagsnämnden	▲	-120	-119	-1	-3
Fritidsnämnden	●	-89	-93	4	4
Kulturnämnden	▲	-86	-86	-1	-2
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	●	-20	-21	1	0
Natur- och trafiknämnden	●	-130	-152	22	18
Socialnämnden	●	-445	-457	12	19
Utbildningsnämnden	●	-1 716	-1 722	6	2
Äldrenämnden	●	-482	-478	-4	2
Överförmyndarnämnden	●	-5	-5	0	0
Finansförvaltningen (skatter, finans, pensioner, reavinster)		3 312	3 298	14	1
Summa Nacka kommun	●	142	52	89	52

● Årsprognos i linje med eller bättre än budget
▲ Negativ årsprognos jfr budget

Natur- och trafiknämndens årsprognos på +18 miljoner kronor avser lägre avskrivningskostnader eftersom planerade investeringar inte blivit av eller är förskjutna framåt i tiden. Även kostnaderna för underhållsarbete på vägar och parker har blivit lägre på grund av förseningar. Sammantaget är årsprognoserna för nämnder och verksamheter 50 miljoner kronor bättre än budget.

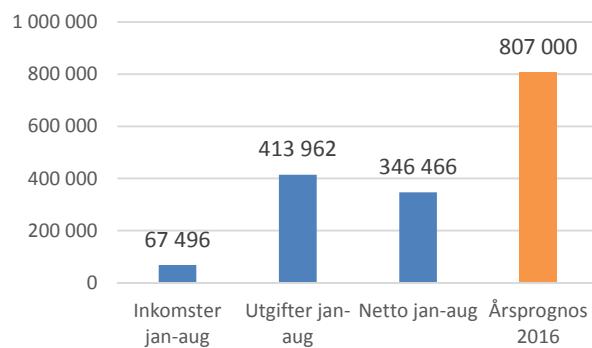
Endast ett fåtal nämnder och verksamheter ser ut att få underskott. Inom fastighetsutveckling finns ett befarat underskott på 11 miljoner kronor som avser saneringskostnader som en följd av ombyggnationen av vägar i området där Tvärbanans förlängning till Sickla byggs. Kulturnämndens årsprognos på -2 miljoner kronor avser högre efterfrågan på musikscola. Arbets- och företagsnämndens årsprognos på -3 miljoner kronor avser högre kostnader för ekonomiskt bistånd.



Investeringsverksamheten

Under perioden januari till augusti uppgick nettoinvesteringarna till 346 miljoner kronor, med inkomster på 68 miljoner kronor och utgifter på 414 miljoner kronor. Det motsvarar 43 procent av den preliminära årsprognosen på 807 miljoner kronor, som nämnderna lämnat.

Utfall och årsprognos för nettoinvesteringar (Tkr)



Fastighetsområdet, natur- och trafiknämnden och exploateringsverksamheten tillsammans står för 324 miljoner kronor, 94 procent av det totala utfallet. Motsvarande period föregående år uppgick nettoinvesteringarna totalt till 387 miljoner kronor då stora inkomster (gatukostnadsersättningar) på 81 miljoner kronor för Älgö påverkade det låga utfallet.

Det låga investeringsnettot finns främst inom fastighetsområdet och inom natur och trafiknämnden. Förklaringen från dessa verksamheter är att det saknas resurser för både personal och maskiner för att genomföra årets investeringar i den takt som planerad. Inom fastighetsområdet finns flertal mindre projekt som har förskjutits, till exempel projekt för byte av oljeeldade värmeanläggningar för 10 miljoner kronor och ombyggnad av tillfälliga bostäder på Kockstorpsvägen på 5 miljoner kronor som inte kunnat genomföras i år som planerad.

Inom natur- och trafiknämnden på vägenheten har Tattbybron på 12 miljoner kronor och ombyggnad av Kvarnholmsvägen med 10 miljoner kronor blivit försenade. Inom park och natur har investeringspro

jektet som omfattar strandpromenaden mellan Marinstaden och Nacka båtklubb senarelagts på grund av att servitutsavtal inte kunnat tecknas mellan Nacka kommun och Skanska/HSB.

Utepaket med lekplatser har förskjutits något i tid, dock beräknas alla delprojekt vara klara inom den utsatta tidsperioden till och med år 2018. Älta strandnära park etapp 2 skjuts upp till 2017 i avväntan på förstärkning av projektledarresurser. Utepaket närdrottssplatser 2016-2018, på sex miljoner kronor, har ännu inte påbörjats. En samordning mellan huvudmännen för kvartersmark och allmän platsmark är nödvändig för ett bra genomförande av projektet.

Utepaket Konstgräs Fisksätra är planerad att genomföras under 2017 på befintlig grusplan i gröna dalen. Utepaket konstgräs bollplaner 2016-2018, på tre miljoner kronor, har påbörjats i liten skala.

Stora investeringar under 2016

Fastighetsområdet redovisar ett utfall på 123 miljoner kronor. Största investeringsutgifterna under året avser anskaffning av bostäder för sociala behov samt om- tillbyggnad av skolor och förskolor, exempelvis:

- Kommunalvägen 7, tillfälliga bostäder, 12 miljoner kronor
- Kummelnäs 6:22 inlösen av mark, 9 miljoner kronor
- Förvärv av bostadsrätter för sociala ändamål, 7 miljoner kronor
- Förvärv av villafastighet för sociala ändamål, 5 miljoner kronor
- Lotsens förskola, Galärvägen, 11 miljoner kronor, med budget på 65,5 miljoner kronor och totalt upparbetat 70 miljoner kronor. Boo gårds nya förskola öppnades hösten 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå silver.
- Myrsjöskolans ombyggnad, 10 miljoner kronor med budget på 166 miljoner kronor. Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska



ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljoner. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018.

- Utskogens förskola nybyggnation, 6 miljoner kronor, med budget på 65 miljoner kronor. Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommunens första Miljöbyggnad med nivå guld.
- Strandparkens förskola lokalanpassning, 5 miljoner kronor
- Långsjöns förskola, återuppbyggnad, 3 miljoner kronor

Konvertering av värmeanläggningar och energibesparingsåtgärder har investerats med 7 miljoner kronor respektive 4 miljoner kronor. Anskaffning om driftövervakningssystem finns utgifter om 7 miljoner kronor.

Exempel färdigställt projekt inom fastighetsområdet

Myrsjöskolan kök med budget på 15 miljoner kronor och utfall på 16 miljoner kronor. Myrsjöskolans elevantal har ökat mycket de senaste åren och köket och matsalen behövde därför en upprustning. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1 400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering.

Natur- och trafiknämnden har ett utfall på 56 miljoner kronor för perioden. De största utgifterna finns i

- reinvesteringar i vägledningar med 11 miljoner kronor (vatten-och avlopp)
- ombyggnation av pumpstationer, t.ex. i Fannydal och vid Bastusjön, 7 miljoner kronor (vatten- och avlopp)
- reinvesteringar för vägnät och gatubelysning 5 miljoner kronor vardera
- konstruktionsbyggnader för broar 4 miljoner kronor

- tillgänglighet och iståndsättning parkmark 3 miljoner kronor.
- tillbyggnad återvinningscentral om 3 miljoner kronor (Avfallsverket)
- lekplatser 1 miljon kronor

Vatten och avlopp

Totalprognosen under 2016 för VA-verksamheternas investeringar är nu nere i 57,5 miljoner kronor, vilket är ca 17,2 miljoner kronor lägre än i T1. Detta är drygt 20 miljoner kronor högre än föregående års prognos i T2. Ansvaret och uppföljningen av dessa investeringar har från 1 september övergått till Nacka vatten AB enligt beslut i kommunfullmäktige.

Avfall

Avfallsverket investeringsprognos är relativt osäker. Bedömningen är att 2 av projekten kommer att genomföras under 2016, till en kostnad av 9,7 miljoner kronor. En viss osäkerhet finns i båda ÅVC-projekten. Mini-ÅVC Älta kan komma att senareläggas beroende på bygglovshantering, bedömning av arkitektoniska och estetiska krav. Bedömningen är att arbetet inte kommer kunna komma igång förrän tidigast i december 2016. Projektet tillfälligt ÅVC:s tillfälliga bygglov för ÅVC i Boo har nu vunnit laga kraft. Markarbeten har påbörjats och en smidigare konstruktion utan permanenta byggnationer har tagits fram. Alla delar kommer att kunna flyttas vilket leder till förenkling att återställa marken och till lägre kostnader. Tidsprognos är fortfarande osäker, men bedömningen är att anläggningen ska vara klar i slutet av 2016. Ansvaret och uppföljningen av dessa investeringar har från 1 september övergått till Nacka vatten AB enligt beslut i kommunfullmäktige.

Explateringsverksamheten sluter perioden med utfall på 145 miljoner kronor. De största utgifterna finns för

- Kvarnholmsförbindelsen 46 miljoner kronor, upparbetad totalt 201 miljoner kronor
- Norra Skuru med 15 miljoner kronor, upparbetad totalt 41 miljoner kronor
- Området Sickla samt upphöjning av Saltsjöbanan 6 miljoner kronor vardera.
- Områden kring Ältadalen och i Ältacentrum etapp A och B 5 miljoner kronor
- Orminge området med 2 miljoner kronor

Stora inkomster i form av gatukostnadsersättningar och anslutningsavgifter finns för Södra Hedvikslund, 13 miljoner kronor, Områden i Älta, 7 miljoner kronor och Finnbona varv 5 miljoner kronor.

Preliminär årsprognos 2016 totalt för kommunen

Den preliminära årsprognosen för nettoinvesteringarna från nämnderna är 807 miljoner kronor, vilket är 154 miljoner kronor lägre än årsprognosens vid tertial 1. Den lägre prognosens beror på att flera av de pågående projekten har senarelagts till kommande år på grund av resursbrist både på personal och på maskiner. Prognoserna fördelar sig på fastighetsområdet 352 miljoner kronor, natur- och trafiknämnden 117 miljoner kronor, exploateringsverksamheten 300 miljoner kronor, och övriga verksamheter 38 miljoner kronor. Den årsprognosen för nettoinvesteringar som nämnderna inlämnat ligger betydligt högre än genomsnittet för de senaste fem åren om 600 miljoner kronor. En övergripande sammanvägd bedöming är att investeringarna kommer att landa runt 650 miljoner kronor vid årets slut.

Kommunens helägda aktiebolag

Kommunen har fyra helägda dotterbolag, som ingår i stadshuskoncernen. Det ekonomiska utfallet för koncernens bolag jämfört med budget visas i tabellen nedan. Utfallet avser rörelseresultatet före skatt.

Kommunens bolag (tusentals kronor)	Utfall jan- aug 2016	Årsbudget 2016	Arspro- gnos 2016
Nacka Energi AB	23 400	30 500	30 500
Nacka Stadshus AB	0	0	0
Nacka Vatten AB	0	0	0
Nästorp Fastighets AB	1 500	1 500	1 500

En fortsatt aktiv finansförvaltning

Kommunen fortsätter under 2016 sitt aktiva arbete med att utveckla finansförvaltningen. Finansgruppen, där ekonomidirektör, budgetchef, controller redovisning och kassafunktionen deltar, träffas minst en gång i månaden för genomgång av kommande likviditetsbehov. Med utgångspunkt från likviditetsprognosens, till stor del baserad på information från verksamheten, beslutas vilka upplåningar eller placeringar som ska genomföras för perioden. Under perioden

januari till augusti har kommunen vid åtta tillfällen gjort certifikatupplåning med elva affärer som följd samt två placeringar. Samtliga upptagna certifikatlån 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 prognostiseringar likviditetsflöden har förbättrats väsentligt under senare tid, men pekade på andra utvecklingsområden. Vissa åtgärder har genomförts såsom uppdatering av delegationsordning, rutiner för delegationsbeslut samt utveckling av säkringsredovisning, medan arbetet kring uppdatering av reglementet kring medelsförvaltning pågår.

Finansiella nyckeltal

De fyra finansiella nyckeltal som kommunen följer för att utvärdera god ekonomisk hushållning är nettokostnadsandelen, soliditet, självfinansieringsgrad av investeringar samt låneskulden. Nyckeltalen utvecklas i huvudsak positivt. Med det prognostiseringade resultatet för 2016 kommer nettokostnadsandelen – d.v.s. kommunens kostnader i relation till skatteintäkter och utjämning – vara 97,4 procent. Det ligger i nivå med målet (97,5 procent) och är en förbättring sedan 2015.

Prognosens för kommunens soliditet är att den kommer att uppgå till 40,1 procent vid årets slut, vilket är en förbättring sedan årsbokslutet för 2015 då den uppgick till 38,4 procent. Även soliditet inklusive ansvarsförbindelser förbättras, från 15,9 till 18,3 procent. Självfinansieringsgraden av investeringar förväntas bli 48,7 procent, vilket är en något lägre nivå än målsättningen och också lägre än 2015. Då uppgick den till 80 procent. Den höga nivån 2015 berodde på att kapitalinkomsterna då var ovanligt höga.

Finansrapport

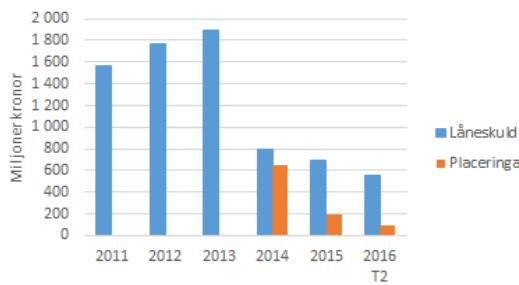
Kommunens hade ett negativt saldo på likvidkontona den 31 augusti 2016, på 3,8 miljoner kronor samt en



checkkredit på 1 miljard kronor. I syfte att diversifera 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 250 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 överskottslikvid på 100 miljoner kronor den sista augusti var placerad hos Swedbank i deposit med förfall om 6 månader (september med ränta 0,12 procent). Placeringar har minskats med 150 miljoner jämfört med tertial 1. Enligt plan skulle likvida medel från de placeringar som faller ut under året finansiera planerade investeringar. Investeringstakten har dock varit lägre än planerat, vilket medfört överskottslikviditet. Överskottslikviditet är i nuläget inte längre möjligt att placera till positiv ränta i de finansiella marknaderna till den risknivå som kommunen fastställt i sitt reglemente. Kommunens låneskuld har i stället minskats med 150 miljoner jämfört med tertial 1 och låg i slutet av tertial 2 på 550 miljoner kronor. Detta har möjliggjorts genom att swappar stängts med motsvarande belopp för att på så vis bibehålla balansen mellan låne- och derivatvolym. Swapparna uppgår nu till 550 miljoner kronor.

Utveckling av kommunens låneskuld



Kommunens låneskuld är nu den längsta på mer än 5 år. Under 2014 genomfördes en fastighetsförsäljning vilket medförde en kraftig sänkning av låneskulden. Överskottslikvid uppstod, vilket placerades kortsiktigt för att användas vid investeringar i stället för upplåning. Låneskulden har fortsatt att minska ytterligare under 2015 och 2016 och uppgår nu till 550 miljoner kronor. Den låga låneskulden är en god plattform inför framtiden, då lånebehovet återigen förväntas öka till följd av kommunens ökade befolkningstillväxt.

I februari sänkte Riksbanken reporäntan till den historiskt lägsta nivån, -0,5 procent. Först under andra halvåret av 2017 bedömer nu Riksbankens direktion (mötet från i början av september) att det är lämpligt att långsamt börja höja räntan. Stressen på de finansiella marknaderna (Brexit m.m.) pressade räntorna till ännu mer extrema nivåer i början av sommaren.

Kommunens certifikatupplåningar under sommaren har skett till än mer negativ ränta genom att såväl stibor som marginalerna fallit. Marginalerna (0,17 procent) har minskat jämfört med årsskiftet (0,27 procent) och ligger även något under motsvarande period förra året (0,19 procent).

Nuvarande externa skuldsättning (exkl. utnyttjandet av checkkrediten hos Nordea)

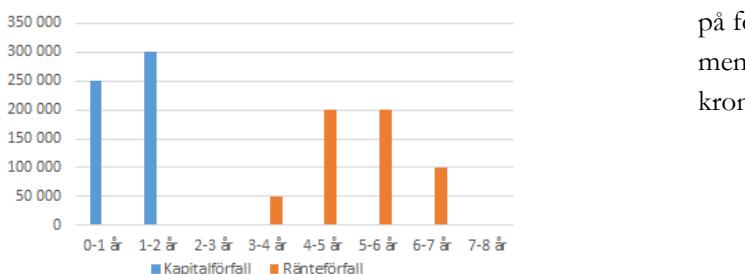
	Policy	31/8	30/4	31/12	31/8
		2016	2016	2015	2015
Nettoskuld (tkr)		550 000	700 000	700 000	700 000
Derivatvolym (% av skuld)		100%	100%	100%	100%
Ränta		2,55%	2,45%	2,46%	2,27%
Marginal		0,17%	0,21%	0,27%	0,19%
Ränterisk (12 mån, tkr)		0	0	0	0
Räntekostnad (12 mån, tkr)		14 270 625	17 606 000	17 688 350	16 317 000
Räntebindningstid (år)	1-5 år	4,90	4,75	5,05	5,46
Räntebindning (<1 år)	Max50%	0%	0%	0%	0%
Kapitalbindningstid (år)		0,65	0,79	0,84	0,99
Kapitalbindning (<1 år)	Max50%	45%	57%	57%	57%
Antal lån		5	6	8	6
Största långivare		Danskebank	Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank
Största långivare (andel)	Max50%	64%	50%	63%	63%
Största derivatmotpart		Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Största derivatmotpart (andel)		64%	57%	57%	57%



Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,55 procent, vilket är högre än motsvarande period förra året.

Det som drar upp snitträntan är främst de utestående ränteswapparna som uppgår till totalt 550 miljoner kronor. Exkluderas dessa skulle den genomsnittliga räntan varit -0,06 procent vilket är något lägre än i tertial 2 (-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. Den kraftiga minskningen av låneskulden under det senaste 1-2 åren medför att portföljen bidrar till att andelen långivare ligger utanför ramarna (max 50 procent), en lägre upplåningsvolym gör att varje upplåning påverkar i högre grad.

Danske bank är på balansdagen störst långivare (64 procent) vilket överstiger ramarna, upphandlingen styrs av längsta räntevidklor. Räntebindningstiden låg, som vid årsskiftet, något över ramarna 1-5 år, faller nu inom 4,9 år. Andelen certifikatlån har sedan tertial 1 minskats och bidrar till att kapitalbindning nu hamnar inom ramarna. I följande diagram framgår fördelningen mellan ränte- och kapitalbindning det vill säga när nästa ränteomsättning respektive kapitalförfall sker.



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

Kapitalbindningen ligger inom 1-2 år vilket är naturligt då stor delar av portföljen är finansierat kort (3 månader) via certifikatprogrammet samt övrig finansiering på 300 miljoner kronor är obligation som har drygt 1 år i återstående löptid. Räntebindningen har skapats med hjälp av ränteswappar, totalt 550 miljoner kronor, som innebär att en fast ränta betalas med löptider till 2022. Jämfört med tertial 2 har swappar (150 miljoner) som förfallit närmast i tid stängts.

Nacka tillämpar säkringsredovisning och erforderlig dokumentation är framtagen vilken beskriver strategier, säkringsrelationer och effektivitetsmätning. Säkringen i låneportföljen har effektivitetstestats och bedöms vara uppfylld.

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, 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.

Motpartsfördelning

Kommunen har arbetat aktivt med alla banker för att säkerställa en god spridning av krediterna. I nuläget kvarstår enbart kapitalmarknadsfinansiering fördelat på följande motparter. I augusti har såväl lånevolymen minskat och swappar stängts med 150 miljoner kronor.

Nämndernas analys

I detta avsnitt sammanfattas nämndernas tertialbokslut och nämndernas samlade bedömning av verksamhetsresultaten och insatta resurser redovisas.

Kommunstyrelsen

Verksamhet *Utmärkt* ●

För kommunstyrelsens verksamhet har få mätningar genomförts under årets åtta första månader. De flesta mätningarna sker under hösten, exempelvis den årliga medborgarundersökningen.

Under 2016 har Nackas nya webbplats lanserats, Platinia har införts som ärende- och dokumenthanteringssystem och det nya ekonomisystemet Business World ska vara infört till årsskiftet.

I september utsågs Nacka till tredje bästa näringsslivskommun av Svenskt näringssliv. Det är en förbättring från tidigare år och ett kvitto på att kommunens arbete med näringsslivsfrågor är framgångsrikt.

Riskanalys T-baneavtalet

Uppföljning av risk- och väsentlighetsanalys följs upp löpande. Inga förändringar av lägesbedömningen har gjorts sedan årsbokslut och uppföljning vid tertial 1. Planeringen av tunnelbanan till Nacka har nu kommit så långt att Landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana i höst planerar ett samråd för järnvägsplanen där ett förslag på färdig anläggning kommer att presenteras. Samtidigt fortsätter projekteringen och flera olika sorters undersökningar genomförs, bl.a. kompletterande provborrningar längs sträckan. Byggstaven är planerad till 2018/19 med en byggtid på 7-8 år.

Risk	Läge
Vi klarar inte takten i bostadsbyggandet	■
Kompetensförsörjning	■
Vikande efterfrågan på bostäder/mark	●
Hinna bygga ut välfärdstjänster	●
Opinionen hos medborgarna	●
Tunnelbanan bli försenad och dyrare	●

I sin roll att ha uppsikt över kommunens verksamheter kan kommunstyrelsen konstatera att måluppfyllelsen bland nämnderna överlag är god. Generellt har inga eller få mätningar gjorts under perioden januari-augusti.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Bra* ■

För årets första åtta månader redovisar kommunstyrelsen ett ekonomiskt överskott på 38 miljoner kronor jämfört med budgeten. Årsprognos för 2016 är en positiv avvikelse jämfört med budget på 11 miljoner kronor. Den positiva avvikelsen beror främst på lägre KPI-uppräkning för kommunens åtaganden i tunnelbaneavtalet och fortsatt förbättrat resultat inom lokalenheten.

Verksamhet inom fastighetsområdet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna.

Inriktningen för 2016 är att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen. Rekryteringar pågår för att anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgång, och hittills har tre personer nyanställts under året. En ny kundportal har lanserats i och med övergången till Nackas nya webbplats, nacka.se, med syftet att erbjuda en enklare kontaktväg och en direkt översikt med information för våra hyresgäster. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer testats med öppet hus och nya former för konkurrensutsättning och innovation. Verksamheterna arbetar vidare med inriktningen mot stärkt kundfokus till sammans med en inriktning mot god kvalitet, kommunikation och samverkan.



Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Resultatet för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling vid tertialbokslut 2 2016 är 39 miljoner och utgör ett överskott om 20,4 miljoner kronor i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på intäktsökning av hyra för lokaler kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpare underhåll och lägre kapaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen.

Årsprognosen för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutvecklingens resultat har justerats ner kraftigt på grund av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt som Enheten för fastighetsutveckling måste bära. Det gäller 11 miljoner kronor för projekt Tvärbanan och 2 miljoner kronor för Studentbostäder Ektorp. Den nya årsprognosen för T2 bedöms till 30 miljoner kronor jämfört med budgeten för 2016 på 28 miljoner kronor.

Välfärd samhällsservice

Välfärd samhällsservice är efter en uppbyggnadsfas nu en sammanhållen organisation med målsättning att vara det bästa alternativet för Nackaborna. Den nya flykting- och etableringsverksamheten växer fort och har under året öppnat två HVB-hem för ensamkommande barn. I maj övertogs uppdraget från sociopsykiatrin att planera och ha beredskap för att ta emot de nyanlända som kommer till Nacka.

För att stärka konkurrenskraften för Nacka seniorcenter har en verksamhetschef och en utvecklingschef för hela verksamhetsområdet tillsatts. Syftet är att i större utsträckning ta tillvara samordningsvinster genom bland annat effektivare resursutnyttjande. Under tertial 3 kommer förutsättningar för expansion av verksamheten i Älta och på Talliden att analyseras.

Kund- och medborgarnöjdheten ligger överlag på en stabilt hög nivå inom de flesta verksamheter. Sjukskrivningarna minskar jämfört med tertial 1 men är fortsatt högre än målen bland vård- och omsorgspersonalen.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Det ekonomiska utfallet för perioden var -0,1 mnkr. Årsprognos för 2016 är ändrad till -0,5 mnkr. Till stor del beror nedskrivningen av årsprognos på omsorgens dagliga verksamhet som skrivit ner sin årsprognos till -3,5 mnkr. Intensivt analysarbete pågår för att hitta lämpliga åtgärder.

Välfärd skola

Välfärd skola har fortsatt goda verksamhetsresultat och fortsätter att satsa långsiktigt framåt. Glädjande nog har antalet utbildade förskollärare ökat sen förra året men Välfärd skola arbetar vidare med att vara en attraktiv arbetsgivare för förskollärare på olika sätt.

Nacka kommun placerar sig på plats 3 i Sveriges kommuner och landstings skolranking ”Öppna jämförelser grundskola 2016”. Placeringen är en förbättring från plats 8 föregående år. När vi urskiljer de kommunala skolorna placerar sig Välfärd skola på plats 6 i landet, en förbättring från plats 21 förra året. Vid jämförelse med större kommuner med ca 100000 invånare är Nacka kommun bästa kommun i landet.

När kundundersökningen analyseras ser vi att Välfärd skola har fortsatt hög nöjdhet från elever och föräldrar. Vi kan dock urskilja ett antal skolor som vi behöver fokusera än mer på för att få en högre måluppfyllelse totalt sett. En ökning i nöjdhet kan urskiljas framförallt i åk 8 och på fritidshemmen. Fritidshemmens kvalitet är något som också nämns vid de Våga-visa observationer som gjorts på senare tid. Det är ett resultat av det arbete som projektgruppen Fritids.nu lagt på gemensam kompetens-utveckling med fokus på fritidshemmens kvalitetsarbete.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Välfärd skola omsätter 1,9 miljarder kronor och visar för perioden jan-aug 2016 ett ackumulerat utfall om 11,5 miljoner kronor. Perioden visar en positiv avvikelse mot budget på 1,2 miljoner kronor. Prognos för året är en budget i balans. Välfärd skola har ett budgeterat överskottsmål om +9,2 miljoner kronor för 2016 (0 mnkr 2015) vilket motsvarar ca 0,5 procent av omsättningen.

Arbets- och företagsnämnden

Verksamhet **Bra** 

Under perioden fick 54 personer egen försörjning efter insats från kommunen, vilket är en minskning med 13 personer i förhållande till föregående tertial. Nacka har till och med den 15 augusti i år tagit emot 45 personer på anvisning från Arbetsförmedlingen och 29 kvotflyktingar på anvisning från Migrationsverket, totalt 73 personer.

Bostäder till nyanlända är en utmaning för kommunen

För närvarande finns det inte tillräckligt med bostäder för de nyanlända som kommer under november och december 2016. Kommunen arbetar med parallella spår, såväl kommunala som privata alternativ. I dagsläget saknas dock bostäder för cirka 150 nyanlända som kommunen ska ta emot i november och december. Det finns flera andra kommuner i länet som står inför en situation där det saknas bostäder för mottagandet av nyanlända under 2016.

Minskat mottagande av ensamkommande barn till kommunen

Hittills i år har Nacka tagit emot sex ensamkommande barn. Totalt ansvarar kommunen för 328 ensamkommande barn varav 24 flickor. Totalt är 263 asylsökande och 65 har permanent uppehållstillstånd. 135 barn bor i Nacka och övriga i andra kommuner.

Nytt ersättningssystem för mottagandet av ensamkommande barn och unga

Arbetsmarknadsdepartementet har tagit fram ett förslag till nytt system för ersättning till kommunerna för mottagande av ensamkommande barn och unga. En viktig skillnad mot dagens system är att ersättningen för boendeplatser för ensamkommande barn kommer att schabloniseras i större utsträckning. Det nuvarande systemet med ersättningen för boendeplatser med 1 600 kronor för obelagd plats respektive 1 900 för belagd plats inom överenskommelse och för plats på HVB-hem utanför överenskommelse sänks till 1 350 kronor per boendeplats oavsett boendeform. Förslaget innebär kraftiga nettokostnadsökningar från och med nästa år.

Förbättrade resultat och ökad kvalitet via verksamhetsdialoger

Länets kommuner, under ledning av Kommunförbundet Stockholms län, genomför årligen elevundersökning bland alla elever inom vuxenutbildningen i länet. Åter visar det sig att Nackas elever är mer nöjda med sin skola än genomsnittet av länetts elever. I stort sett samtliga av Nackas skolor inom vuxenutbildningen får ett omdöme som ligger på 4 – 5, där 5 är högsta omdömet. Tre av länetts fem skolor som bedriver vuxenutbildning, som får högst omdömen av eleverna, finns i Nackas vuxenutbildning.

Ekonomiskt utfall för perioden och årsprognos Insatta resurser **Bra**

Utfallet för perioden var en negativ avvikelse på 1 miljon kronor och årsprognos är en avvikelse på 3 miljoner kronor. Kostnaderna för ekonomiskt bistånd avvek negativt med 5,7 miljoner kronor, jämfört med budget. Orsaken är en ökning av antalet hushåll – prognos är en ökning med fem procent under året, till 940 hushåll. Ökningen består av hushåll med personer med utrikes bakgrund och som är nyanlända. Även kostnaderna per hushåll ökar.

Kostnaderna för arbetsmarknadsinsatser och vuxenutbildning är lägre än budget, vilket bland annat beror på en senareläggning av mottagandet av nyanlända Nackabor. Sammantaget för nämnden lämnas en årsprognos på -2,5 miljoner kronor jämfört med budget.



Jag vill dela!

Nu söker vi bostäder till nyanlända Nackabor.

Kommunens kampanj Jag vill dela! fortsätter. Den syftar till att fånga upp det engagemang som finns bland Nackaborna och deras vilja att bidra till att nyanlända personer får en bra start i Sverige och i Nacka.



Fritidsnämnden

Verksamhet **Bra** ■

Nästan 8 miljoner kronor i lokalt aktivitetsstöd och administrationsbidrag har fördelats till 75 föreningar under 2016. Av dessa är 64 barn- och ungdomsförningar som organiserar 22 497 medlemmar i åldrarna 4-20 år, varav 45 procent flickor och 55 procent pojkar. Lokalt aktivitetsbidrag på 2,3 miljoner kronor har betalts ut till 68 föreningar i Nacka. Utbetalningen grundar sig på antal sammankomster som föreningarna anordnat. Fördelningen har varit 59 procent i ersättning för sammankomster till pojkar och 41 procent i ersättning för sammankomster till flickor.

Extra sommarlovsaktiviteter för alla

En extra satsning utöver fritidsnämndens ordinarie sommaraktiviteter genomfördes med stöd av MUCF (myndigheten för ungdoms och civilsamhällesfrågor) i samverkan arbets- och företagsnämnden. Drygt tio fritids- och kulturföreningar fick bidrag för att genomföra kostnadsfri verksamhet för barn och unga i åldrarna 6-15 år, syftet var att stimulera både flickors och pojkars deltagande, främja integration och skapa nya kontaktytor mellan barn med olika sociala bakgrund.

Utvecklingsområden och nya anläggningar

För att utöka säsongen och utbudet av verksamheter för föreningslivet och medborgarna har det beslutats att isolera Björknäs islada, vilket också innebär energibesparningar och minskat störande buller för boende i närmiljön.

Fritidsnämnden initierade under 2015 ett arbete för att tillgängliggöra parkplaner genom att belägga vissa planer med konstgräs. Arbetet fortskrider men har fördröjts på grund av en överklagan.

I samverkan med Nacka vattenskidklubb har en brygga anlagts, i Järlasjön, som bidrar till en ökad tillgänglighet för både föreningen och allmänheten.

Ett utvecklingsområde är att se över hur kommunen kan stötta föreningar som idag bedriver verksamhet i

egna anläggningar som inte är kommunalt finansiärade och där behov finns att rusta lokalerna, flera förfrågningar har inkommit om anläggningsstöd bland annat från scoutkårer.

Dialog för ett levande friluftsliv

Under våren har dialog förts med friluftsföreningar och andra berörda parter, som verkar i bland annat Nyckelviken och Velamsund, för att kartlägga behov och önskemål. En stor medborgarundersökning ska genomföras i höst och förslag på en friluftsstrategi för kommunen beräknas presenteras för nämnden i början av 2017.

Hållbart arbete med konstgräs och dess miljöpåverkan

Ett internt arbete har inletts för att kartlägga utbredningen av mikroplaster orsakade av konstgräs och för att ta fram en handlingsplan för att minska spridningen och minimera utsläpp av plastprodukter i miljön. I arbetet tas även en långsiktig planering fram för hållbara investeringar samt hur hantering av konstgräsplaner ska ske framöver.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser **Bra** ■

Utfallet för perioden var en positiv avvikelse på 3,7 miljoner kronor jämfört med budget. Årsprognosens är en positiv avvikelse på 3,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror på hyror som inte kunnat debiteras p.g.a. att projekt inte färdigrapporterats, bland annat för Myrsjö IP och Björknäs IP.



Under perioden färdigställdes den efterlängtade aktivitetsgård Solfjäldern, vid Björknäs skola. Där alla kan leka, oavsett funktionsvariationer. I parken finns genombränta markunderlag och speciell lekutrustning. Parken invigdes i september.



Kulturnämnden

Verksamhet **Bra** 

Musik- och kulturskolans barn och unga mycket nöjda

95 procent av barnen i Nacka är nöjda med sin musik/kulturskola. Årets kundundersökning inom samarbetet Våga visa kulturskola där åtta kommuner i Stockholms län ingår, visar att musik- och kulturskolan i Nacka håller lika hög nivå gällande nöjdhet som övriga kommuner.

Kulturpeng för skola och förskola

Under vårterminen har 93 procent av Nackas grundskolor bedrivit någon form av kulturverksamhet i Kulturhuset. 20 897 elever har besökt Kulturhuset Dieselverkstaden. Totalt har 61 skolbioföreställningar och 5 scenkonstföreställningar visats. Vidare har 282 pedagogledda verkstäder genomförts inom ramen för samtida konst, lokalhistoria samt tematiskt kulturskapande. Utöver detta har tre Skapande-skola projekt genomförts, samt 6-årskören med i år 1 250 deltagare.

Nya former av kulturstöd öppnar upp för fler

Nya riktlinjer för fördelning av kulturstöd har antagits av kulturnämnden för att stimulera kulturlivet i Nacka. Fler tillfällen att ansöka om kulturstödet har införts och fler organisationsformer än tidigare är berättigade att söka. Kulturförmedling genom crowdfunding, har introducerats. Lansering av de nya stödformerna har pågått under sommaren bland annat har kulturverksamma bjudits in till workshops.

I samverkan med Statens kulturråd har informationsmöten hållits under vår och sommar i Nacka för att väcka intresse och sprida information om regeringens satsning, ”Äga rum”, på konst och kultur i vissa bostadsområden. Satsningen utgår från de boendes behov, engagemang och delaktighet. Syftet är bland annat att stärka kulturlivet och få en större spridning av kulturell verksamhet.

Ansökningsprocessen för Peng direkt har under våren digitalisrats, en e-tjänst har färdigställts, och är nu i drift. De informationsåtgärder som genomfördes

under början av året har bland annat gett resultatet att fler kulturområden nu finns representerade bland ansökningarna. Ansökningarna har under våren spänt mellan att spela in film, göra dansworkshops till att arrangera utomhusbio. Ytterligare information och marknadsföringsinsatser planeras under hösten.

App i mobilen för nya vandringar i Nackas kulturhistoria

Nu finns kulturpromenader digitalt i appen Nackas naturkarta. Appen ska locka fler att röra på sig och presenterar natur- och friluftsområden, badplatser, vandringsleder, motionsspår och sedan i juni även kulturpromenader. Hittills har kulturpromenaderna för Nyckelviken, Sicklasjön runt, Nacka ström och Skogsö lagts in i appen.

Bibliotekens verksamhet är fortsatt mycket efterfrågad

För att stimulera läsandet har totalt 327 arrangemang, babygung, rapp för barn, dramatiserat berättande och författarbesök med mera, erbjudits på biblioteken. Under perioden minskade utlånen något totalt medan antal nyförvärv ökade med 24 procent jämfört med samma period 2015. Historiskt finns det en tydlig koppling under sommarmånaderna mellan fint väder och minskade besök på biblioteken. I år har besöken under juli-augusti minskat med 8 procent. Under september ska bibliotekens nya webb lanseras.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser **Har brister**▲

Utfallet för perioden var en negativ avvikelse med 0,5 miljoner kronor jämfört med budget. Prognos för helåret är en negativ avvikelse på 2,2 miljoner kronor. Avvikelsen avser musikskolan och beror på att det är fler barn som går musikskola än prognostisrat.



En av Nackas kulturpromenader går i Nyckelviken. Promenaden erbjuder vidsträckta sjövyer, utsiktsberg, kulturlandskap, parkmiljöer, historiska byggnader, fornlämningar och trolska skogsmarker.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Verksamhet **Bra** 

Handläggningstider

Att effektivisera handläggningsprocesserna och korta handläggningstiderna för ärendehanteringen inom nämndens ansvarsområde är mycket viktigt. Därför följs handläggningstiderna för ett antal centrala områden så som bygglov, fastighetsbildning och detaljplaner upp kontinuerligt.

Medianhandläggningstiden för bygglovsärenden från inkommen ansökan till beslut är för tertial 2 ca 7 veckor. Detta är en ökning jämfört med föregående tertial. Handläggningstiden för normala planer var 28 månader. Trenden är en kortare medianhandläggningstid för normala planer, undantaget s.k. förnyelseplaner, jämfört med tidigare. Utfallet är fortfarande något längre än målsättningen om 24 månader. Att målvärdet uppfylls är viktigt för att kommunens övergripande mål om bostäder och nya arbetsplatser ska kunna uppnås.

Nu fullt bemannad lantmäteriverksamhet

Under en lång period har den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) i Nacka haft utmaningar att bemanna och nyrekrytera. Det är brist på förrätningslantmätare. Att verksamheten är fullt bemannad sedan april har medfört en positiv utveckling trots att antal inkomna ärenden hittills i år är den högsta sedan 2011. Medianhandläggningstiden av fastighetsbildningsärenden för perioden är 203 dagar att jämföra med utfallet för tertial 1 2016 som var 341 dagar.¹

Antal ärenden i kö utan att det varit möjligt att utse en handläggare har sjunkit till ett fåtal. I nuläget väntar sju ärenden på att tilldelas en handläggare. Vid motsvarande tidpunkt 2015 var antalet ärenden 40. Även tiden som ärenden får vänta på en handläggare har minskat. Vid tertialavstämningen i augusti 2015 fick prioriterade ärenden i snitt vänta sex månader. I

nuläget är väntetiden i de flesta fall mindre än en månad.

Av de detaljplaner som antagits hittills i år har flera rört verksamheter vilket i förlängningen kommer bidra till det övergripande målet om nya arbetsplatser i kommunen. Under tertial 1 och 2 är det totalt antalet planlagda bostäder 88. Flera ärenden rörande detaljplaner med bostäder kommer hanteras av nämnden under tertial 3. Prognosens är att antal planlagda bostäder i nya detaljplaner kommer att vara ca 1000 för året.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser **Bra** 

Resultatet för perioden är -19 663 tkr, en positiv avvikelse från årsbudgeten med 1 321 tkr. Avvikelsen beror i huvudsak på att kostnaderna för projektverksamheten är lägre än vad som budgeterats för perioden. Handläggningstiderna är överlag korta inom nämndens ansvarsområde och måluppfyllelsen god för perioden. Bedömningen är att verksamheten löper enligt plan. Någon justering av årsprognosens är inte aktuell i nuläget.

¹ Fastställande av preliminärbeslut ej med i statistiken.

Natur- och trafiknämnden

Verksamhet **Bra** 

Gator, vägar och trafik

När det gäller drift- och underhållsåtgärder av gator och vägar har fokus varit att göra iordning diken och dagvattenanordningar och att hantera växtlighet inom vägområdet. Under 2016 planeras det att göras underhåll på 28 broar runtom i Nacka samt en akut åtgärd efter en bilbrand i en gångtunnel i Fisksätra. Det kommer att costa uppskattningsvis 339 tusen kronor.

De har gjorts många felanmälningar kring gatubelysning under slutet av förra året och under året, och entreprenören har haft svårt att hinna med att åtgärda fel inom avtalad tid. Även återkoppling till medborgarna har tagit för lång tid. Åtgärder har vidtagits och antalet fel bedöms minska framöver.

Framkomligheten har ökat avsevärt och tillgång till parkering ökat efter införandet av P-avgifter på västra Sicklaön. Ett arbete med att titta på ett utökat avgiftsområde har påbörjats.

Aktiviteter för att få fler att lämna bilen hemma

Mycket arbete pågår för att öka andelen Nackabor som går och cyklar till skola, arbete, o.s.v. Projekt cykelvänlig arbetsplats har lanserats under perioden och det förbereds för Projekt vintercyklist som lanseras till hösten. Projektet Gå och cykla till skolan (tidigare Säkra skolvägar) fortgår med bl.a. bilfria veckan, och en resevaneundersökning genomfördes i maj. Flera cykelmätare har köpts in och placerats ut i kommunen för att få ytterligare data så att utvecklingen kan följas bättre.

Bra vattenkvalitet på badplatserna

Resultaten av vattenprover vid Nackas badplatser visade att vattenkvaliteten är bra. Vid Fisksätrabadet har en utökad kontroll gjorts som visade fortsatt förekomst av kemikalier, som visserligen inte är farliga för människors hälsa men som påverkar det marina livet. Fortsatt provtagning av vattnet är nödvändig för att säkerställa vattenkvaliteten.

I slutet av augusti visade provtagning av dricksvattnet ”otjänligt dricksvatten” vid två provpunkter i Saltsjö-Boo, som resulterade i kokningsrekommendation i berört geografiskt område. Området har successivt kunnat minskas ner och berör i mitten av september drygt 500 hushåll. Orsaken till problemet är fortfarande okänt.

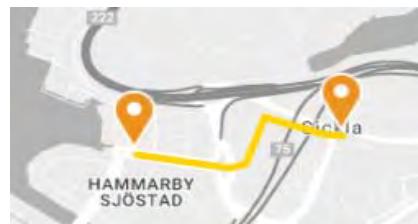
Boo återvinningscentral har blivit födröjd och kommer tidigast att invigas omkring årskiftet 2017. Inget bygglov har fatts för att etablera en återvinningscentral i Älta och därför kommer inte någon AVC kunna öppna där under 2016. Förstudien om kretsloppspark i Kil, tillsammans med Värmdö kommun, pågår enligt plan.

Från och med 1 september 2016 har ansvaret för vatten och avfall övergått till Nacka vatten AB, i enlighet med beslut i kommunfullmäktige.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser **Utmärkt** 

Det ekonomiska utfallet för perioden för gata, väg park och natur var en positiv budgetavvikelse på 21,7 miljoner kronor. Ungefär 8 miljoner kronor av överskottet förklaras av lägre kapitalkostnader än budgeterat, då investeringar senarelagts. Drygt 4 miljoner kronor beror på att kostnaderna för vinterunderhållet blev lägre än budgeterat eftersom vintern var mild. Överskottet beror också på högre intäkter inom väg och trafik. Prognoserna för helåret är ett överskott på 17,8 miljoner kronor.



De stora planerade ledningsarbetena i samband med utbyggnaden av tvärbanan är inne i en intensiv genomförande-fas.

Socialnämnden

Verksamhet **Bra** 

Antalet nya anmälda ärenden bedöms ha ökat jämfört med samma period föregående år. Den allra vanligaste anmälningsorsaken är våld i familjen. Barn med svåra funktionshinder, där skolan och föräldrarna inte kan samarbeta, är också en förekommande anmälningsorsak. Andelen unga med våldsproblematik har ökat jämfört med tidigare och likaså har antalet anmälningar från landstinget om oro för barn p.g.a. föräldrars depressioner ökat.

Det blir vanligare att barn och unga får fler insatser i kombination. Insatserna har ökat från 1,2 insatser per barn under 2015 till 1,5 insatser per barn under januari-augusti 2016. Målsättningen är att barnen så långt som möjligt ska kunna vara kvar i sina hem med föräldrarna, vilket ofta kräver att fler resurser sätts in.

Nya arbetsprocesser ska ge bättre service

Inom individ- och familjeomsorgen har beslut om nya arbetsprocesser fattats, som ska snabba upp processer och förenkla handläggning för brukaren, förbättra mottagandet, öka tiden med brukaren och minska kontaktytorna. Målsättningen är att den nya arbetsprocessen och organiseringen ska vara på plats vid årsskiftet 2016/2017 alt början av 2017.

Svårigheterna att rekrytera kvalificerade medarbetare fortsätter. En annonskampanj genomfördes under sommaren via tidningen Metro och i den senaste rekryteringen efter sommaren var det flera kvalificerade sökande till individ- och familjeomsorgen än tidigare.

Individ- och familjeomsorg	Utfall kvartal I och 2 2016	Utfall 2015
Antal aktualiseringar barn och unga	1219	2291
Antal barn och unga med öppna insatser	271	350
Antal barn och unga med insats Skolplacering med behandling	15 i.u.	
Antal barn och unga stadgivarande placerade i samhällsvård	46	70
Antal aktualiseringar vuxna	614	986
Insatser till personer med funktionsnedsättning		
Antal personer med...		
personlig assistans	49	53
bostad med särskild service för vuxna	154	150
kontaktperson	125	129
korttidsvistelse i det egna hemmet	131	122
avlösarservice i det egna hemmet	97	97
ledsagarservice	128	130
daglig verksamhet	261	248

Granskning av rättssäkerhet inom området funktionsnedsättning

Inom området LSS, d.v.s. insatser till personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, ges handläggarna juridisk handledning i syfte att göra besluten mer likritade och därmed tydligare för medborgarna. En granskning av rättssäkerheten gjordes under våren som visade några förbättringsområden, bl.a. att det ibland är svårt att följa ärendets gång och att barn inte kommit till tals i alla ärenden och att det saknas journalanteckning om orsaken till det. En åtgärdsplan tas nu fram för att komma tillräffa med bristerna.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser **Utmärkt** 

Periodutfallet är 18,9 mnkr bättre än periodens budget. Alla verksamheter med, undantag för socialpsykiatrin, har ett positivt resultat. Det beror t.ex. på att insatser inom individ- och familjeomsorgen har avslutats inför sommaren, kunder har semester eller inte accepterar att ta emot hjälp från en vikarie utan hellre avstår. Årsprognosens är en positiv avvikelse på 19,6 miljoner kronor jämfört med budgeten. Inom LSS beror avvikelsen bl.a. på gruppboendet som skulle starta i Tollare har födröjts, vilket kommer att leda till avvikelse på uppskattningsvis 10,5 miljoner kronor. Det kan dock bli så att enheten tvingas söka andra boendelösningar för enstaka personer, vilket inte finns med i prognosens. Ytterligare en orsak till positiv budgetavvikelse är enhetens arbete med att anpassa biståndsbedömmningen till gällande praxis.

-  [Är det jobbigt hemma?](#) 
-  [Någon att prata med?](#) 
-  [Använder du alkohol eller droger?](#) 

Under våren förbättrades hemsidan så att det blivit enklare för medborgare att hitta vilket stöd och hjälp som finns och som man kan få utan biståndsbedömmning.



Utbildningsnämnden

Verksamhet **Bra** 

Meritvärdet för de elever som gick ut Nackas grundskolor i årskurs nio har förbättrats något och är i år 264. Meritvärdet ligger alltså kvar på samma höga nivå som föregående år, då det var högst i landet. Tre av fyra elever i årskurs tre klarade kravnivån för samtliga delprov i nationella proven i både svenska och matematik. Betygspoängen i årskurs sex har förbättrats i flera ämnen. I år blev 95 procent av niorna behöriga till gymnasieskolans yrkesprogram, 61 elever var obehöriga.

Utöver prov- och betygsresultat grundar sig flertalet nyckeltal som följs inom området på den enkätundersökning som elever och föräldrar gör årligen om hur de ser på verksamheten i förskolan och skolan. För förskolan är resultaten övervägande positiva. 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. 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.

Nackas grundskoleelever hör till de elever som lyckas bäst i hela landet. Det visar den årliga nationella rapporten, Öppna jämförelser, från Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Nackas skolor rankas högt vad gäller elevresultat i betyg och nationella prov läsåret 2014-2015. Av landets 290 kommuner kommer grundskolorna i Nacka på en tredjeplats.

Fler ska kunna få sitt förstahandsval av skola

87 procent av eleverna fick sitt förstahandsval av skola – 92 procent till förskoleklass och 79 procent till årskurs 7. Det är lägre än målnivån på 95 procent. Ett arbete har inletts för att optimera antagningsprocessen så att fler kan få sitt förstahandsval tillgodosett.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser **Utmärkt** 

Utfallet för perioden var 1 716 miljoner kronor, vilket var 6 miljoner kronor bättre än budget. Prognos för helåret är en positiv budgetavvikelse på 2 miljoner kronor. För förskolan prognostiseras ett överunderskott på 9 miljoner kronor, vilket beror på att antalet barn i förskola är mindre än budgeterat. För gymnasieskolan är prognos en negativ avvikelse på 7,8 miljoner kronor. En orsak till det är att kommunen inte får full kostnadstäckning via statsbidrag för de nyanlända eleverna som går språkintroduktionsprogram.

Mått från nämndens resultatuppföljning	Mål	Utfall 2016
Meritvärde, 17 ämnen	252	264
Meritvärde för pojkar	244	251
Andel elever i årskurs tre som når kravnivån i NP i både sv och ma.	75	74
Genomsnittlig betygs-poäng för elever i årskurs sex.	15	14,8
Andel elever i årskurs nio som blir behöriga till gymnasieskolans yrkesprogram	100	95
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
Andel elever som anser att de har inflytande på skolarbetet.	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



Äldrenämnden

Verksamhet **Bra** 

Det sammantagna resultatet från Socialstyrelsens öppna jämförelser 2015 visar att 92 procent är nöjda med hemtjänsten i sin helhet, Nacka kommun rankas nr 100 av 261 kommuner. När det gäller särskilt boende är 88 procent nöjda vilket rankar Nacka kommun nr 42 av 261 kommuner.

Arbetet med att ta fram en ny förebyggande insats för äldre med psykisk ohälsa i form av ett stödprogram fortgår. Ett test av programmet kommer att genomföras senhösten 2016 – våren 2017 och programmet beräknas kunna vara i drift fr.o.m. hösten 2017. Inom ramen för detta arbete ingår att ta fram en ”Seniorguide” för Nacka kommun så att det ska bli lätt och överskådligt för seniorer att bland annat hitta till olika i aktiviteter. Arbetet kommer att fortgå under 2017.

Under våren har hemsidan förbättrats så att det blivit enklare för medborgarna att hitta vilken stöd och hjälp som finns och som kan erhållas utan biståndsbeslut.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret
Insatta resurser **Bra** 

Periodutfallet för verksamheterna var 7,4 miljoner kronor lägre än budgeten, men den sammantagna årsprognosens är en positiv budgetavvikelse på 2 miljoner kronor. För hemtjänst prognostiseras ett överskott på drygt 6 miljoner kronor, vilket beror på att antalet kunder minskat under perioden. En risk är dock att behovet av hemtjänst ökar om inte antalet särskilda boendeplatser inte täcker efterfrågan och kunder då i stället för särskilt boende erbjuds omfattande omsorg genom hemtjänsten. Vidare finns positiva avvikelser inom bostadsanpassning (3,9 miljoner kronor) och personlig assistans för personer över 65 år (5,2 miljoner kronor).

För särskilt boende är prognosens ett underskott på drygt 17 miljoner kronor. Antalet platser i särskilt boende är fler än prognostisrat. En orsak till volymökningen är att många äldre personer flyttar till Nackas särskilda boenden från andra kommuner. 17 personer som beviljades boende i Nacka under 2015 vilket medförde en nettokostnadsökning motsvarande cirka 10,2 miljoner kronor för helåret 2016. Ytterligare 11 boendeplatser ökar kostnaden med cirka 6,6 miljoner kronor. Om hälften av de som utreds och de som väntar på att utredas får bifall i samma utsträckning, och inga fler ansöker och får bifall, ökar kostnaden med ytterligare 6,6 mnkr. Då ökar nettokostnadsnivån för 2017 med cirka 23,4 mnkr för denna målgrupp jämfört med 2015.

Antalet personer som flyttade in i Villa Tollare var betydligt fler än vad som beräknades i prognosens i tertial 1, som var 19 personer (8,9 årsboenden) och en kostnad för året på cirka 7,3 mnkr. Hittills har 27 personer flyttat in och därfor höjs prognosens till 17,1 årsboenden. Snittet i ersättningsnivåerna är dock nägot lägre än i den ursprungliga kalkylen och den ingående kostnaden i prognosens stannar därfor vid cirka 9,7 mnkr. Av de 16 personer som har tackat ja till en plats kommer 5 inflyttade från en annan kommun. Det motsvarar en ökad icke budgeterad kostnad på cirka 1,6 mnkr för 2016 (helårskostnad på cirka 2,8 mnkr baserad på genomsnittskostnaden för Tollare just nu).



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 tidplan och följer samma arbetsmodell som tidigare år. Minst 90 procent av årsräkningar bedöms vara granskade till den 30 juni.

Ekonomist utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Bra* 

Överförmyndarnämnden redovisar ett ekonomiskt resultat i balans efter årets första åtta månader. Kostnaderna för gode män är betydligt högre än budgeterat, men eftersom verksamheten kan återsöka pengar för arvoden för gode män från Migrationsverket är motsvarande belopp uppbokat i resultatet och effekten för nämnden blir noll. Övriga kostnader är i nivå med budget. Färre barn har fått permanent uppehållstillstånd, vilket ger lägre kostnader för nämnden än vad prognos vid tertial 1 2016. När ett barn har fått permanent uppehållstillstånd ersätter Migrationsverket inte de kostnader för gode män som kommunen har.



Resultaträkning

Mnkr	Not	Januari-augusti 2016			Helår 2016		
		Utfall	Budget	Avvikelse	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter		965	936	30	1 421	1 401	20
Verksamhetens kostnader		-3 905	-3 953	48	-5 911	-5 927	17
Avskrivningar		-142	-155	13	-215	-232	17
Verksamhetens nettokostnader		-3 082	-3 173	91	-4 705	-4 759	53
Skatteintäkter	1	3 315	3 327	-12	4 976	4 990	-14
Generella statsbidrag och utjämning	2	-68	-71	3	-102	-106	4
Finansiella intäkter	3	-1	2	-3	20	25	-4
Finansiella kostnader	4	-22	-33	11	-37	-50	13
Årets resultat		142	52	89	152	100	52

Balansräkning

Mnkr	Not	Kommunen		Koncernen	
		2016-08	2015-12	2015	2014
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar					
Naturreservat Erstavik m.fl.	5	4	4	4	4
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	27	33	33	48
Materiella anläggningstillgångar					
Mark, byggnader och tekniska anläggningar	6	3 191	3 214	3 477	3 275
Maskiner och inventarier	7	115	133	143	169
Pågående investeringar	8	2 797	2 542	2 550	2 250
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristig utlåning	9	170	170	7	6
Värdepapper, andelar och bostadsrätter	10	74	67	51	51
Summa anläggningstillgångar		6 378	6 162	6 264	5 804
Bidrag till statlig infrastruktur	11	29	30	30	31
Omsättningstillgångar					
Förråd		3	3	3	4
Fordringar	12	571	387	400	354
Kortfristiga placeringar	13	100	200	200	650
Kassa och bank		-55	216	245	113
Summa omsättningstillgångar		619	807	848	1 121
Summa tillgångar		7 026	6 998	7 142	6 956
Eget kapital, avsättningar och skulder					
Eget kapital		2 828	2 687	2 764	2 657
Varav resultatutjämningsreserv		97	97	97	97
Varav årets resultat		141	91	107	437
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande		540	515	552	513
Övriga avsättningar		833	850	850	940
Skulder					
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	300	300	300	300
Övriga långfristiga skulder	15	1 554	1 506	1 506	1 195
Skuld sålda anläggningstillgångar		0	0	0	2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	250	400	400	503
Övriga kortfristiga skulder	16	721	741	770	847
Summa skulder		2 825	2 947	2 976	2 846
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		7 026	6 998	7 142	6 956
Ansvarsförbindelse pensionsförpliktelse		1 578	1 578	1 578	1 629



Kassaflödesanalys

Mnkr	Kommunen	
	2016-08	2015-12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	142	91
Justering för ej likviditetspåverkande poster	113	179
<i>Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-159	-54
Ökning/minskning förråd och varulager	0	0
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-45	-78
Kassaflöde från den lopande verksamheten	51	139
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-3	-5
Investering i materiella anläggningstillgångar	-331	-382
Investering i finansiella tillgångar	100	450
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	61	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173	77
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-150	-100
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150	-100
Infrastrukturella bidrag	0	0
Årets kassaflöde	-272	116
Likvida medel vid årets början	216	100
Likvida medel vid årets slut	-56	216

Driftredovisning

Tkr	Januari-augusti 2016			År		
	Ack Utfall 2016-08	Ack budget 2016-08	Avvikelse mot Budget	Årsbudget	Årsprognos augusti	Avvikelse
Summa kommunstyrelsen	-50	-88	38	-114	-103	11
Kommunfullmäktige	-3	-4	1	-6	-6	0
Kommunstyrelsen	-37	-42	5	-54	-45	10
Stadsledning	-27	-29	2	-44	-44	0
Stödenheter	-37	-32	-6	-47	-47	0
Lokalenheten	33	15	18	23	36	13
Enhet för fastighetsutveckling	7	3	3	5	-6	-11
Summa myndighet och huvudmannaenheter	4	0	4	0	0	0
Summa produktionsverksamheter	11	1	11	9	9	-1
Välfärd skola	11	1	10	9	9	0
Välfärd samhällsservice	0	0	0	0	-1	-1
Arbets- & företagsnämnden	-120	-119	-1	-179	-181	-3
Fritidsnämnden	-89	-93	4	-143	-139	4
Kulturnämnden	-86	-86	-1	-129	-131	-2
Miljöstadbsbyggnadsnämnden	-20	-21	1	-31	-31	0
Natur o trafiknämnden	-132	-152	20	-224	-207	18
Avfallsverket	0	1	-1	0	0	0
Gata, väg park, natur	-132	-154	22	-224	-207	18
VA verket	0	0	0	0	0	0
Socialnämnden	-445	-457	12	-686	-667	19
Södertörnsbrandförsvars förbund	-25	-25	0	-37	-37	0
Utbildningsnämnden	-1 716	-1 722	6	-2 585	-2 583	2
Äldrenämnden	-482	-478	-4	-718	-716	2
Överförmyndarnämnden	-5	-5	0	-7	-7	0
Summa verksamheter och nämnder	-3 170	-3 246	75	-4 853	-4 803	51
Finansförvaltningen	3 312	3 298	14	4 954	4 955	1
Summa Nacka kommun	142	52	89	100	152	52



Investeringssammanställning

Investeringar per nämnd mnkr	Inkomster	Utgifter	Utfall T2	2016
			Netto	
Kommunstyrelsen (KS)	63	-350		-287
Stadsledningskontoret och stödenheter (KS)	0	-2		-2
Enheten för fastighetsutveckling och lokal enheten (KS)	0	-123		-123
Exploteringsenheten (KS)	63	-208		-145
Lantmäterienheten (KS)	0	0		0
Välfärd skola (KS)	0	-17		-17
Välfärd samhällsservice (KS)	0	0		0
Arbets- och företagsnämnden	0	0		0
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	0	0		0
Fritidsnämnden	0	-1		-1
Kulturnämnden	0	0		0
Natur-och trafiknämnden	5	-61		-56
Gata, trafik, park och natur	0	-35		-35
Avfallsverket	0	-3		-3
VA-verket	5	-23		-18
Socialnämnden	0	-2		-2
Totalt nettoinvesteringar per nämnd	68	-414		-346

Bilaga 6. Motioner i mål och budget

I bilagan sammanfattas de motioner som ska hanteras i mål och budget 2017-2019.

Kommunstyrelsen

Kollektivtrafik på Saltsjöbanan

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP). I motionen föreslås att Saltsjöbanans byggs om till spårväg genom centrala Nacka på sträckan mellan Quality hotell och Järla sjö.

I samband med att den övergripande strukturplanen för västra Sicklaön togs fram, diskuterades ett antal olika scenarier för Saltsjöbanans framtid som även presenterades för kommunstyrelsen. Bland scenarierna fanns både en ombyggnad av hela Saltsjöbanan till snabbspårväg och en förlängning av tvärbanan till Järla station.

Kommunstyrelsen var emellertid tydlig i sitt beslut 13 januari 2014, § 10. Beslutet innebär att den övergripande strukturplanen ska vara en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen på västra Sicklaön. Kommunstyrelsen beslutade även om justeringar i den övergripande strukturplanen på 4 punkter. Punkt 3 lyder: ”Planeringen ska utgå ifrån att Saltsjöbanan ska fortsätta i sin nuvarande sträckning till Slussen och inte konverteras till tvärbanan”. Detta beslut har varit styrande i den fortsatta planeringen och bland annat innebär lett till planläggning för upphöjning av Saltsjöbanan vid Planiavägen.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen ”Kollektivtrafik på Saltsjöbanan”. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Kommunalt bostadsbolag i Nacka

Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson (V), Camilla Carlberg (V) och Birgit Hansson (V). I motionen föreslås att kommunen bildar ett kommunalt bostadsbolag som ska förvalta, låta bygga men också kunna förvärva hyresbostäder. Motionärerna menar att bostadssituationen i Nacka visar på ett behov av hyresbostäder.



När Nacka bygger stad så kommer det under många år byggas väldigt många bostäder. Om planerna uppfylls kommer många av dem att vara hyresbostäder. Nacka behöver fler hyresbostäder och till rimliga hyror och kommunen ska fortsätta sitt arbete med att få till stånd hyresrätter på marknadsmässiga villkor, också hyresrätter som mäniskor med låga inkomster har råd med. Att få fram hyresrätter är viktigt och ingår som en naturlig del arbetet med Nackas stadsutveckling.

Kommunfullmäktige antog den 18 april 2016 ”Program för markanvändning” (KFKS 2016/153-003). Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Programmet gäller för all kommunal verksamhet. Programmet fastställer att kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen. Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Programmet tydliggör att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärd hyres- och bostadsrätter. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att kommunen själv ska förvalta, bygga och förvärva hyresrätter. Förslaget att bilda ett kommunalt bostadsbolag för att få hyresbostäder förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se stå i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen ”Kommunalt bostadsbolag i Nacka”. Motionen är med detta färdigbehandlad.

I 100-klubben för nyanlända invandrare

Motion den 14 mars 2016 av Maria Raner, Khashayar Farmanbar, Kaj Nyman och Helena Westerling (S). Motionärerna föreslår att Nacka kommun ska gå med i 100-klubben och därmed åta sig att erbjuda sysselsättning för 100 arbetssökande nyanlända under tre år.

Nacka har sedan flera år arbetat aktivt med att etablera arbetssökande på arbetsmarknaden via jobbpeng. Jobbpeng är ett kundvalssystem med ett antal olika insatser i form av utbildning, språk och arbetsmarknadsinsatser. Centralt i Nackas modell för jobbpeng är att auktoriserade jobb- och utbildningsexperter tillsammans med kunden utformar bästa genomförandeplanen för att uppnå egenförsörjning. I denna genomförandeplan ingår det i jobb- och utbildningsexperternas ansvar att ha kontakter med arbetsgivare för att öka möjligheterna till egenförsörjning. Även Arbetsförmedlingens olika subventionerade anställningsformer underlättar för att Nacka kommun som arbetsgivare ska vilja och våga anställa nyanlända Nackabor.



Nacka kommun som arbetsgivare ska naturligtvis föregå med gott exempel och ställer sig redan idag positiv till när jobb- och utbildningsexperter och Arbetsförmedlingen efterfrågar olika anställningsformer för nyanlända Nackabor. Nacka kommun är en arbetsgivare med cirka 4 000 anställda. Nacka kommun växer och kommer framöver ha ett stort behov att anställa, framför allt inom vissa sektorer. Tillsammans med Arbetsförmedlingen håller Nacka kommun på att utveckla former för att hitta nya arbetsplatser hos kommunen som arbetsgivare.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redogörelse om att det redan pågår ett arbete för att hitta arbetstillfällen hos Nacka kommun som arbetsgivare genom kommunens jobbpeng och via Arbetsförmedlingens insatser. Kommunfullmäktige noterar även att kommunen har initierat ett arbete för att utveckla en än mer proaktiv rekryteringsstrategi genom praktikplatser för nyanlända. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Arbets- och företagsnämnden

Rätt till kontaktfamilj och kontaktperson även för nyanlända barn och ensamkommande barn

Motion den 14 mars 2016 av Louise Ollivier (MP). I motionen föreslås att Nacka kommun ska erbjuda nyanlända barn och ungdomar möjlighet till kontaktfamilj och kontaktperson för att stödja inkludering och en god uppväxt för barnen.

Enligt socialtjänstlagen har alla barn och ungdomar bosatta i kommunen rätt till biståndsinssatser utifrån individuella behov. Om socialtjänsten efter en utredning bedömer att en individ har behov av en insats, i form av en kontaktperson eller kontaktfamilj, kommer barnet att beviljas insatsen. Detta gäller alla som är bosatta i kommunen, även nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar.

De barn och ungdomar som inte bedöms vara i behov av kontaktperson eller kontaktfamilj kan på olika sätt få kontakt med etablerade Nackabor och på så sätt inkluderas i Nackasamhället. Kyrkorna i Nacka har ett stort nätverk med privatpersoner som engagerar sig och det finns möjlighet att träffa etablerade Nackabor genom förenings-, kultur- och fritidsverksamhet eller språkkaféer, Kompis Sverige och andra satsningar.

Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå förslaget i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Stöd till föreningar med verksamhet för nyanlända

Motion den 19 maj 2016 av Martin Hellströmer, Majvie Swärd, Ella Tegsten och Maria Raner (S). Motionärerna föreslår att kommunen ska göra extra insatser för att stötta föreningars initiativ att arbeta med nyanlända barn och ungdomar och i samband med detta



utforma en informationskampanj för att nå föreningarna med information om de extra insatserna.

Arbets- och företagsnämnden avsätter totalt 2,4 miljoner kronor per år i föreningsstöd för arbetsmarknads- och integrationsåtgärder genom Projektbidrag för inkludering. Syftet är att inspirera till förnyelse, inkludering och utveckling för bland annat nyanlända. Det finns riktlinjer och ansökningsformulär för att säkerställa att bidraget på bäst sätt ska möta föreningslivets sätt att bedriva verksamhet. Bidraget kan bland annat sökas för projekt med målgruppen nyanlända invandrare under etableringsfas.

I samband med att det nya projektbidraget för inkludering lanserades genomfördes en rad informationsinsatser för att nå ut till föreningar i Nacka. Informationen gick ut till föreningar via mail, nyhetsbrev, webben och personliga möten med föreningar. Ytterligare kommunikations- och marknadsföringsinsatser planeras att genomföras för att väcka föreningslivets intresse att söka projektstödet. För att locka deltagare till de olika projekten sprids, via olika kanaler, informationen till nyanlända för att säkerställa att de är medvetna om vad som erbjuds i kommunen och kan även få hjälp med att anmäla sig och förstå de praktiska delarna.

Som ytterligare ett led i arbetet med att stötta föreningars arbete med integration gick kommunen ut med information till föreningslivet att de lokala aktivitetsbidrag som kommunen betalar ut till föreningslivet även gäller barn och ungdomar utan personnummer.

Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunfullmäktige att notera att det att det genom arbets- och företagsnämndens bidrag till föreningslivet för inkludering och informations- och marknadsföringsarbete riktat till föreningslivet redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Kulturkurser en väg in i samhället för nyanlända i Nacka

Motion den 19 maj 2016 av Camilla Carlberg, Lars Örback och Rolf Wasteson (V). Motionärerna föreslår att Nacka kommun snarast startar ett projekt för att låta nyanlända få ta del av den ordinarie kultukursverksamheten i Nacka avgiftsfritt. Motionärerna pekar bland annat på att konst- och kulturytringar gör att vi kan kommunicera över språkliga barriärer och skapa förståelse mellan kulturer. Det ger delaktighet i det svenska samhället.

Arbets- och företagsnämnden avsätter totalt 2,4 miljoner kronor per år i föreningsstöd för arbetsmarknads- och integrationsåtgärder genom ”Projektbidrag för inkludering”. Syftet är att inspirera till förnyelse, inkludering och utveckling för bland annat nyanlända. Det innebär att alla kulturanordnare som bedriver kultukursverksamhet inom ramen för kommunens kulturverksamhet kan ansöka om dessa medel, vilket även musikskolor som



drivs i föreningsform kan göra. De barn och ungdomar som lever i familjer som beviljats försörjningsstöd kan även ansöka om avgiftsbefrielse för musikskolan.

Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige noterar arbets- och företagsnämnden redovisning. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Fritidsnämnden

Utvecklingsplan för ridsporten

Motion den 23 maj 2016 av Martin Hellströmer, Ella Tegsten, Majvie Swärd och Khashayar Farmanbar (S). I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska besluta att en nämndövergripande utvecklingsplan för ridsporten tas fram, som ska komplettera fritidsnämndens kapacitetsutredning. Utvecklingsplanen kan då även ta upp långsiktiga finansierings- och bidragsfrågor.

Fritidsnämnden har tidigare utrett frågan om särskilt föreningsbidrag för ridsportföreningar. Dialog har förts med de två största ridklubbarna i kommunen. Den samlade bedömningen är att ett utökat föreningsbidrag för närvarande skulle ge liten effekt, då det inte finns kapacitet att erbjuda ytterligare ridaktivitet på befintliga anläggningar. Det primära behovet är att öka kapaciteten för och på så sätt öka utbudet. I fritidsnämndens kapacitetsutredning *Behov och ytor för idrott och fritid 2017 – 2030*, föreslås att ridanläggningarna på Velamsund och Erstavik får ytterligare ridhus. Därefter föreslås ytterligare en ridanläggning vid Källtorp söder om Hellasgården.

Under 2014 har även ett samarbete med ridsportklubbar om de befintliga anläggningarna påbörjats. Fritidsnämnden beslöt den 9 december 2014, att införa en föreningstaxa för upplåtande av ridanläggningen Erstavik 25:1 och att taxan skulle gälla från och med den 1 januari 2015.

Arbetet kring behov av särskilt föreningsstöd samt taxor och avgifter för upplåtelse av kommunalt finansierade idrotts- och fritidsanläggningar för föreningar hanteras även i fritidsnämndens pågående översyn av generella föreningsbidrag samt taxor och avgifter för nyttjande av kommunalt finansierade idrotts- och fritidsanläggningar.

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut
Kommunfullmäktige noterar att det redan genomförts flera utredningar om utveckling av ridsporten som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.



Motion ”Stöd till föreningar med verksamhet för nyanlända”

Motion den 19 maj 2016 av Martin Hellströmer, Majvie Swärd, Ella Tegsten och Maria Raner (S). Motionärerna föreslår att kommunen ska göra extra insatser för att stötta föreningars initiativ att arbeta med nyanlända barn och ungdomar och i samband med detta utforma en informationskampanj för att nå föreningarna med information om de extra insatserna.

Arbets- och företagsnämnden avsätter totalt 2,4 miljoner kronor per år i föreningsstöd för arbetsmarknads- och integrationsåtgärder genom ”Projektbidrag för inkludering”. Syftet är att inspirera till förnyelse, inkludering och utveckling för bland annat nyanlända. Tjänstemän från kultur- och fritidsenheten har varit med och arbetat fram riktlinjer och ansökningsformulär för att säkerställa att bidraget på bäst sätt ska möta föreningslivets sätt att bedriva verksamhet. Bidraget kan bland annat sökas för projekt med målgruppen nyanlända invandrare under etableringsfas.

I samband med att det nya projektbidraget för inkludering lanserades genomförde kultur- och fritidsenheten en rad informationsinsatser för att nå ut till föreningar i Nacka. Informationen gick ut till föreningar via mail, nyhetsbrev, webben och personliga möten med föreningar. Ytterligare kommunikations- och marknadsföringsinsatser planeras att genomföras för att väcka föreningslivets intresse att söka projektstödet.

Som ytterligare ett led i arbetet med att stötta föreningars arbete med integration gick kultur- och fritidsenheten i början av 2016 ut med information till föreningslivet att de lokala aktivitetsbidrag som kommunen betalar ut till föreningslivet även gäller barn och ungdomar utan personnummer.

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige noterar fritidsnämndens redovisning om bidrag till föreningslivet för inkludering och informations- och marknadsföringsarbete riktat till föreningslivet.
Motionen är med detta färdigbehandlad.

Kulturnämnden

Musikskola för alla

Motion den 10 mars 2016 av Mattias Qvarsell och Khashayar Farmanbar (S). Motionärerna vill att fler barn och ungdomar i Nacka ska få möjlighet att delta i kommunens musikskoleverksamhet. De pekar bland annat på att deltagandet i musikskoleverksamheten verkar ha kopplingar till socioekonomiska faktorer och att den kommunala musikskolan måste hitta nya metoder att nå hela målgruppen, inte bara de som har råd. Motionärerna föreslår därför att kulturnämnden får i uppdrag att presentera förslag på hur, och vidta åtgärder för att, musikskolan bättre ska nå hela sin målgrupp.



Kulturnämnden har tidigare gett kultur- och fritidsenheten i uppdrag att utreda möjligheten att införa utökat kundval så att det även innefattar kulturskoleverksamhet. Utredningens syfte är att undersöka på vilket sätt ett utökat kundval ska utformas för att stärka och öka mångfald och valfrihet för Nackaborna. Utredningen skall titta på modeller för att öka utbudet av olika kulturuttryck och stärka att fler barn får tillgång till ett kulturutbud i hela kommunen.

Erfarenheter från nuvarande kundval musikskola ska samlas in och analyseras för att kunna tillvaratas i utformandet av kommande förslag om utökat kundval. I det arbetet ingår även att se över avgifterna inom såväl musikskoleverksamheten som kultukursverksamheten, samt utreda alternativ till dagens terminavgifter. Inom ramen för utredningen ska integrations- och jämställdhetsperspektivet belysas och en särskild barnkonsekvensanalys genomföras.

Utredningens förslag till utökat kundval kulturskola, och modeller för att utveckla nuvarande kundval musikskola, ska tas upp till beslut i kulturnämnden i februari 2017 samt i kommunfullmäktige senare under våren.

Kulturnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det genom kulturnämndens utredning om utökat kundval kulturskola redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Stöd till föreningar med verksamhet för nyanlända

Motion den 19 maj 2016 av Martin Hellströmer, Majvie Swärd, Ella Tegsten och Maria Raner (S). Motionärerna föreslår att kommunen ska göra extra insatser för att stötta föreningars initiativ att arbeta med nyanlända barn och ungdomar och i samband med detta utforma en informationskampanj för att nå föreningarna med information om de extra insatserna.

Arbets- och företagsnämnden avsätter totalt 2,4 miljoner kronor per år i föreningsstöd för arbetsmarknads- och integrationsåtgärder genom ”Projektbidrag för inkludering”. Syftet är att inspirera till förnyelse, inkludering och utveckling för bland annat nyanlända. Tjänstemän från kultur- och fritidsenheten har varit med och arbetat fram riktlinjer och ansökningsformulär för att säkerställa att bidraget på bäst sätt ska möta föreningslivets sätt att bedriva verksamhet. Bidraget kan bland annat sökas för projekt med målgruppen nyanlända invandrare under etableringsfas.

I samband med att det nya projektbidraget för inkludering lanserades genomförde kultur- och fritidsenheten en rad informationsinsatser för att nå ut till föreningar i Nacka. Informationen gick ut till föreningar via mail, nyhetsbrev, webben och personliga möten



med föreningar. Ytterligare kommunikations- och marknadsföringsinsatser planeras att genomföras för att väcka föreningslivets intresse att söka projektstödet.

Som ytterligare ett led i arbetet med att stötta föreningars arbete med integration gick kultur- och fritidsenheten i början av 2016 ut med information till föreningslivet att de lokala aktivitetsbidrag som kommunen betalar ut till föreningslivet även gäller barn och ungdomar utan personnummer.

Kulturnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kulturnämndens redovisning om bidrag till föreningslivet för inkludering och informations- och marknadsföringsarbete riktat till föreningslivet och förklarar motionen färdigbehandlad.

Kulturskola med spelutveckling

Motion den 10 mars 2016 av Mattias Qvarsell (S) och Khashayar Farmanbar (S) med flera. Motionärerna vill ge Nackas flickor och pojkar möjlighet att skapa nästa ”Mine craft”, ”Candy crush” eller ”Battle field”. På samma sätt som den kommunala musikskolan burit fram det svenska musikundret blir spelutveckling i kulturskolan en garant för fortsatt hög kvalitet på de svenska spelproduktionerna. Motionärerna föreslår därför att dataspelsutveckling blir ett ämne inom den kommunalt finansierade kulturverksamheten.

I dagsläget har kulturnämnden avtal med åtta kulturförbund inom bland annat dans, cirkus, teater, bild, form och media. Avtalad verksamhet utgår från respektive förbundens önskemål om inriktning och antal platser, vilket i sin tur utgår från medborgarnas efterfrågan. Det är inte något som hindrar att en kulturförbund anordnar en kurs inom spelutveckling, däremot innebär nuvarande finansieringsmodell med avtal en begränsning gällande möjligheten att utöka verksamheten under pågående avtalsperiod.

Kulturnämnden har tidigare gett kultur- och fritidsenheten i uppdrag att utreda möjligheten att införa utökat kundval så att det även innehåller kulturskoleverksamhet. Utredningens syfte är att undersöka på vilket sätt ett utökat kundval ska utformas för att stärka och öka mångfald och valfrihet för Nackaborna. Utredningen ska titta på modeller för att öka utbudet av olika kulturuttryck och stärka att fler barn får tillgång till ett kulturutbud i hela kommunen. Utredningens förslag till utökat kundval, och modeller för att utveckla nuvarande kundval musikskola, ska tas upp till beslut i kulturnämnden i februari 2017 samt i kommunfullmäktige senare under våren.

Kulturnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det genom kulturnämndens utredning om utökat kundval kulturskola redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.



Natur- och trafiknämnden

Handlingsplan för ökat cyklande

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (Mp). Motionären anser att det saknas en egentlig plan för hur cyklandet i kommunen ska öka. Kommunikationen kring cykelfrågorna anses eftersatt och Miljöpartiet yrkar på att en kommunikationsplan tas fram för hur cykelfrågorna ska kommuniceras både internt och externt. Miljöpartiet yrkar även att Nacka kommun deltar i Cykelfrämjandets Kommunvelometer där deltagande kommuners cykelarbete årligen utvärderas.

Utifrån *Strategi för cykelsatsningar i Nacka*, som antog av kommunfullmäktige 2014, pågår i dagsläget en rad olika satsningar på att förbättra för cyklister i kommunen. Bland annat sker utbyggnader och förbättringar av cykelvägnätet, nya cykelparkeringar, förbättrad drift och underhåll samt olika typer av kommunikationsinsatser. En kommunikationsplan kring cykelfrågor finns framtagen av trafikenheten.

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:
Kommunfullmäktige noterar att arbetet med *Strategi för cykelsatsningar i Nacka* kommer att fortsätta under 2017. Trafikenheten bedömer att dessa insatser kommer att öka kostnaderna med 150 tkr under 2017, vilket rymms inom den befintliga budgetramen.
Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Kretsloppspark på Västra Sicklaön

Motion 18 april 2016 av Roger Bydler (MP). Motionären önskar att en kretsloppspark, alternativt en återbrukspark som bara hanterar försäljningsfunktionen, anläggs på västra Sicklaön för att underlätta inlämning och försäljning av föremål som kan återbrukas, då han anser att försäljningsförutsättningarna kommer att vara otillräckliga vid den planerade kretsloppsscentralen i Kil.

Den planerade kretsloppsscentralen i Kil kommer att få en bra placering med tanke på den trafikmängd som förväntas, både med besökare och tunga fordon, som tillhör verksamheten. Med tanke på det bedöms det olämpligt att placera en motsvarande anläggning i en tät stadsbildning. En kretsloppsscentral eller återbrukspark är en verksamhet som man inte besöker regelbundet som kommuninvånare och därför kan det anses som en överkomlig ansträngning om det krävs att man planerar sitt besök på samma sätt som när man tar sig till ett köpcenter och liknande. En kretsloppsscentral eller återbrukspark kräver också stora lokaler och markytter vilket oftast är för kostsamt för återbruksaktörer vid en central placering.

Natur- och trafiknämnden gör bedömningen att en ny anläggning inte behövs och inga nya medel behöver tillföras. Därför behöver inte heller taxan för avfall justeras.



Natur och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:
Kommunfullmäktige noterar natur- och trafiknämndens bedömning att ingen ny anläggning behövs och att taxan därmed kan vara oförändrad under 2017. Kommunfullmäktige noterar att ansvaret för återvinning övergick på Nacka vatten AB den 1 september 2016. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Klotterskydd vid Henriksdalsberget samt Medborgarförslag växtlighet som klotterskydd vid Henriksdalsmuren

Motion den 14 december 2015 av Eric Myrin och David Bergquist (SD). Motionärerna föreslår en klotterspaljé i kombination med växtlighet för att förhindra klotter på Henriksdalsmuren. Ett medborgarförslag med nästan samma frågeställning har inkommit om att plantera vildvin alternativt murgröna utmed Henriksdalsmuren för att förhindra klotter.

Henriksdalsmuren är totalt cirka 1 kilometer lång. Vägenheten har efter dialog med tekniska drift- och underhållscentralen, som ansvarar för klottersaneringen, uppskattat att det rör sig om ca: 200 - 250 meter som kan vara lämplig att skyddas med spaljé och växtlighet. Under 2015 sanerades 1 200 kvadratmeter på muren vilket kostade 150 000 kronor.

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:
Kommunfullmäktige beslutar att föreslaget blir en del i projektet Konsten att bygga stad med motiveringen att investeringen är av tillfällig karaktär, dryga 5 år, och synergier eventuellt är möjliga. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Äldrenämnden

Rättighet för äldre att flytta till vård- och omsorgsboende

Motion den 1 februari 2016 av Gunnel Nyman Gräff, Majvie Svärd, Marie Raner och Kaj Nyman (S). I motionen föreslås att de som fyllt 80 år och som önskar ska ha rätt att flytta till ett vård- och omsorgsboende eller ett trygghetsboende.

Motionärernas yrkande om att personer över 80 år ska få möjlighet att oberoende av behov kunna flytta till ett särskilt boende med personlig omvårdnad kan inte genomföras enligt syftet med lagstiftningen (Socialtjänstlagen kap. 4 § 1). Där anges att plats på särskilda boenden beviljas efter individuell biståndsbedömning. Ålder är inget skäl. Trygghetsboende kan drivas i olika former utan biståndsbedömning. Sociala kvalitetsnämnden har fått i uppdrag att tillsammans med exploaterings- och fastighetsansvariga under 2016 ta fram en strategisk plan för att bygga och utveckla trygghetsboenden.

Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut



Kommunfullmäktige noterar att i Mål och budget 2016-2018 finns beslut om att Äldrenämnden ska ta fram en strategi för utvecklande och byggande av trygghetsboende under 2016.

Kommunfullmäktige noterar även möjligheten till att bevilja plats på särskilda boenden till personer över 80 år utan behovsbedömning inte går att genomföra enligt lagstiftning, (Socialtjänstlagen kap. 4 § 1). Plats på särskilda boenden beviljas endast efter individuell biståndsbedömning, enbart ålder är inget skäl. Motionen är med detta färdigbehandlad.

§ 171

Dnr KFKS 2016/726

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kanträffas senast den 31 december 2016.

Ärende

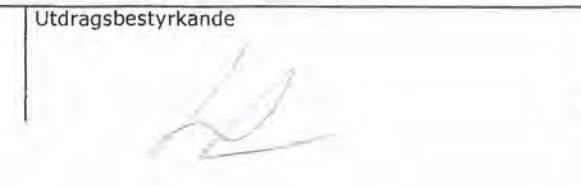
Fastigheten Björknäs 41:1, är uppläten med tomträtt för båtkubbsverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är 31 december 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 föreslås höjas från 6000 kr/år till 17 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 21 september 2016
Karta

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kanträffas senast den 31 december 2016.

Sammanfattning

Fastigheten Björknäs 41:1, är uppläten med tomträtt för båtkubbsverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är 31 december 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 föreslås höjas från 6 000 kr/år till 17 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Björknäs 41:1 är uppläts med tomträtt den 1 januari 1998 och är belägen vid Gamla Brovägen 50, se bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 6 000 kr/år.



Fastigheten är bebyggd med den s.k. brostugan om ca 90 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 185 kvm. Fastigheten är belägen inom ett område som saknar detaljplan. Då fastigheten är skattebefriad är taxeringsvärdet 0 kr.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 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, d.v.s. senast den 31 december 2016.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomrättsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som är för närvarande 3,00 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsanalys utgick från småhustomter av typen fritidshus. Analysen med hänsyn till areal och belägenhet ledde till en utgångspunkt om 3669 kr/kvm. Med en areal om 185 kvm ger detta ett pris om ca 750 000 kr vilket leder till en avgäld om 22 400 kr. Ett schablonavdrag har använts om 25 % med hänsyn till Båtklubbens natur såsom ideell förening vilket lett till en tomrättsavgäld om 17 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 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 december 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 6 000 kr/år istället för 17 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Detta förslag har skickats till tomrättshavare den 6 september 2016, inga synpunkter har inkommit.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta



Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1

Karta



§ 172

Dnr KFKS 2016/370

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljoner femhundratusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20- årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kanträffas senast den 31 december 2017.

Ärende

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83. Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet men skälen för kommunens uppsägning är föremål för prövning i domstol. För att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20- årsperiod måste omreglering av avgäld ske parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen.

Omreglering av avgälden sker för 20- årsperioder och nästa omregleringstidpunkt är den 1 januari 2019. Överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld ska enligt lag och tomträttsavtal träffas senast den 31 december 2017. Talan om ändrad tomträttsavgäld måste väckas under 2017 i annat fall ska den utgå med samma belopp som förut.

Baserat på två oberoende värderingar av fastigheten föreslås en ny avgäld om 6 500 000 kr per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under nästföljande 20 - årsperiod.

Tomträttshavaren har beretts tillfälle att yttra sig över underlaget samt förslaget till ny avgäld.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Kartskiss

Värdeutlåtande 1 (NAI Svefa)

Värdeutlåtande 2 (FS Fastighetsstrategi AB)

Gällande tomträttsavtal

Synpunkter från tomträttshavaren

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljonerfemhundratusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20- årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2017.

Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83. Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet men skälen för kommunens uppsägning är föremål för prövning i domstol. För att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20- årsperiod måste omreglering av avgäld ske parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen.

Omreglering av avgälden sker för 20- årsperioder och nästa omregleringstidpunkt är den 1 januari 2019. Överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld ska enligt lag och tomträttsavtal träffas senast den 31 december 2017. Talan om ändrad tomträttsavgäld måste väckas under 2017 i annat fall ska den utgå med samma belopp som förut.



Baserat på två oberoende värderingar av fastigheten föreslås en ny avgäld om 6 500 000 kr per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under nästföljande 20 - årsperiod.

Tomrättshavaren har beretts tillfälle att yttra sig över underlaget samt förslaget till ny avgäld.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 13:83 (Bergs gård) är uppläten med tomrätt för ”industriell eller därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter ” sedan den 1 januari 1959. Nuvarande tomrättshavare är Circle K Sverige AB, org. nr: 556000-6834 (Circle K) (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB). Fastighetens läge framgår av bifogad karta, se bilaga 1.

I gällande stadsplan fastställd 1966 anges användningen industriändamål (oljehamn). Fastigheten utgörs av 155 983 kvm landareal och 285 500 kvm vattenområde. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018.

Den senaste omregleringen av tomrätsavgäld skedde 1997-2001. Kommunen och tomrättshavaren kunde då inte träffa överenskommelse om ny avgäld och frågan om den nya avgäldens storlek var därför föremål för prövning i mark- och miljödomstolen under 1997-2001. Parterna träffade slutligen en förlikning i målet och den årliga avgälden utgår för närvarande med 2 525 000 kronor per år.

Nacka kommun har den 2 januari 2014 sagt upp tomrätsavtalet med Circle K för avflytt senast den 31 december 2018. Skälen för uppsägningen är att Nacka kommun behöver fastigheten för att tillgodose regionens behov av bostäder. Fastigheten behövs för bebyggelse av annan art och för annan användning. Uppsägningen har vunnit laga kraft men Circle K har klandrat skälen för kommunens uppsägning och frågan är föremål för prövning i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (mål nr F 1407-14).

Överenskommelse eller talan om omreglering av avgäld måste därför ske parallellt med pågående rättsprocesser angående uppsägningen av tomrätsavtalet för att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20 – årsperiod.

Tidpunkt och metod för fastställande av ny avgäld

Enligt lag får överenskommelse om ändrad tomrätsavgäld inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande avgäldsperioden, viket innehåller senast den 31 december 2017. Om



en överenskommelse inte kan träffas ska kommunen väcka talan under näst sista året av den löpande avgäldsperioden, således under 2017.

Enligt bestämmelserna om omprövning av tomträttsavgäld i JB 13 kap. 11 § ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen, med beaktande av ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som gäller i fråga om fastighetens användning och bebyggelse samt skälig avgäldsränta.

Enheten för fastighetsutveckling har låtit två oberoende värderingsföretag NAI Svefa AB och FS Fastighetsstrategi AB utföra värdering av fastigheten Sicklaön 13:83 i syfte att bestämma markens värde inför kommande avgäldsreglering, se bilagorna 2 och 3. Markens värde har bedömts i avröjt skick. I värderingsuppdraget har även ingått en bedömning av marknadsmässig avgäld för ovannämnda fastigheten.

Enligt värderingsrapport från NAI Svefa AB, bilaga 2, bör markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 minst uppgå till 200 000 000 kr. NAI Svefa har gjort en bedömning att avgälden bör utgå med 6 560 000 per år baserat på en avgäldsränta om 3,28 procent.

FS Fastighetsstrategi AB har bedömt markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 till ca 212 000 000 kr och avgälden till 6 360 000 kronor per år, baserat på en avgäldsränta om 3 procent.

Avgäldsränta

Avgäldsränta för 20 – åriga avgäldsperioder, har bedömts av oberoende värderare till 3,28 procent (NAI Svefa) och 3,0 procent (FS Fastighetsstrategi AB), se värdeutlåtande bilagor 2 och 3.

Fastighetsutvecklingsenhetens synpunkter:

Vid föregående avgäldsregleringar tillämpades avgäldsränta om 3,25 procent 10-åriga avgäldsperioder och 3,5 procent för 20- åriga avgäldsperioder.

Under senare tid har det förekommit en ny praxis där avgäldsräntan har bestämts med utgångspunkt från en långsiktig realränta om 2,75 procent. Bedömningen har gjorts i ett tidsperspektiv om minst 30 år (NJA 1986 s. 272 och 1990 s. 714).

Ett av de grundläggande syftena med tomträttsinstitutet är att tomträttsupplåtaren ska få tillgodogöra sig värdestegringen på den upplåtna marken. Detta syfte tillgodoses genom att avgäldsunderlaget - värdet av den upplåtna marken - fastställs särskilt för varje avgäldsperiod. I rättspraxis har sedan länge godtagits att hänsyn även tas till den markvärdestegring och avkastningsökning som äger rum under avgäldsperioden, den s.k. triangleffekten. Med beaktande av triangleffekten har avgäldsräntan i rättsfall på senare tid, t.ex. Svea hovrätt F 472-15 – Filen 8 i Halmstads kommun, bestämts till 3,0 procent bedömt utifrån en riskfri realränta om 2,75 procent samt ett påslag för triangleffekt om 0,25 procent. För en 20- årig avgäld är triangleffekten det dubbla, dvs. 0,50 procent.

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att avgäldsränta utifrån gällande praxis i detta fall skall vara 3,25 procent för 20- åriga avgäldsperioder.



Förslag till ny avgäld för perioden 1 januari 2019 till den 1 januari 2039

Enheten för fastighetsutveckling har med stöd av två oberoende värderingar (bilagor 2 och 3) bedömt att markvärdet för fastigheten Sicklaön 13:83, vid omregleringstidpunkten kan anges till 200 000 000 kronor.

Avgäldsräntan för industrifastigheter enligt nu gällande praxis är 3,25 procent för 20-åriga avgäldsperioder.

Med utgångspunkt från dessa förhållanden erhålls en årlig avgäld på 6 500 000 kronor (200 000 000 * 0,0325).

Enheten för fastighetsutveckling föreslår därför att den nya årliga avgälden skall utgå med 6 500 000 kronor per år fr.o.m. den 1 januari 2019 och under den kommande 20-åriga perioden.

Eftersom avgälden på 6500 000 kronor är baserad på en bedömning av fastighetens värde den 1 juni 2016 och omregleringstidpunkten ligger längre fram i tiden - 31 december 2017, ska den faktiska avgälden justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Synpunkter från tomträttshavaren

Underlag för samt förslag till ny avgäld för nästkommande 20-årsperiod har kommunicerats med tomträttshavaren för eventuella synpunkter.

Tomträttshavaren har den 25 augusti 2016 inkommit med en skrivelse, se bilaga 5. Av skrivelsen framgår bland annat att tomträttshavaren inte delar bedömningen av förslaget till ny avgäld.

Vad tomträttshavaren anfört föranleder emellertid inte enheten för fastighetsutveckling att göra någon annan bedömning av förslag till ny avgäld.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018. 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 december 2017. 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 under nästkommande 20-årsperiod. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande 1 (NAI Svefa)

Bilaga 3 Värdeutlåtande 2 (FS Fastighetsstrategi AB)

Bilaga 4 Gällande tomträttsavtal

Bilaga 5 Synpunkter från tomträttshavaren

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling

Anna Anisimova

Chef markgruppen

Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling

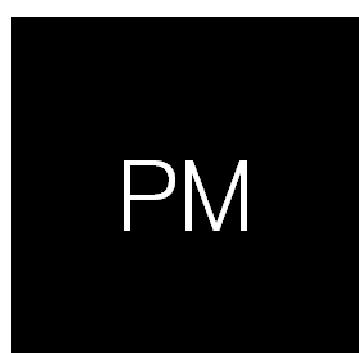
Enheten för fastighetsutveckling

Erik Wiktorsson

Projektledare

Mark- och exploateringsenheten





Inför omförhandling av tomträtsavgäld

Nacka Sickalön 13:83

(Bergs Oljehamn)

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Nacka Sicklaön 13:83.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

1.3 Syfte

Värderingen syftar till att utgöra underlag till bestämmande av skälig tomträttsavgäld vid kommande omförhandling av densamma.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

1.4 Värdeutidpunkt

Värdeutidpunkt är maj månad 2016.

1.5 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.

1.6 Särskilda förutsättningar

- Det bedömda markvärdet bygger helt på den användning som framgår i tomträttskontrakt. Någon eventuell framtida ny markanvändning, t.ex. bostadsbebyggelse beaktas inte.
- Som en följd av första punkten i detta stycke beaktas inte att tomträttsavtalet från Nacka kommuns sida är uppsagt för upphörande. Värderingen förutsätter att denna uppsägning inte fullföljs.

1.7 Underlag

Besiktning av fastigheten utfördes 2016-02-25 av Staffan Bäckman och Bo Rendahl, NAI Svefa.

Följande källor har använts:

- Utdrag ur fastighets-, taxeringsregistret
- Kartor
- Muntliga och skriftliga uppgifter från uppdragsgivaren
- Muntliga uppgifter från Cirkel K Sverige AB vid besiktningen
- Uppgifter från NAI Svefas ortsprisdatabas RealEstate
- Uppgifter från NAI Svefas ortsprisdatabas LOP

2 Objektsbeskrivning

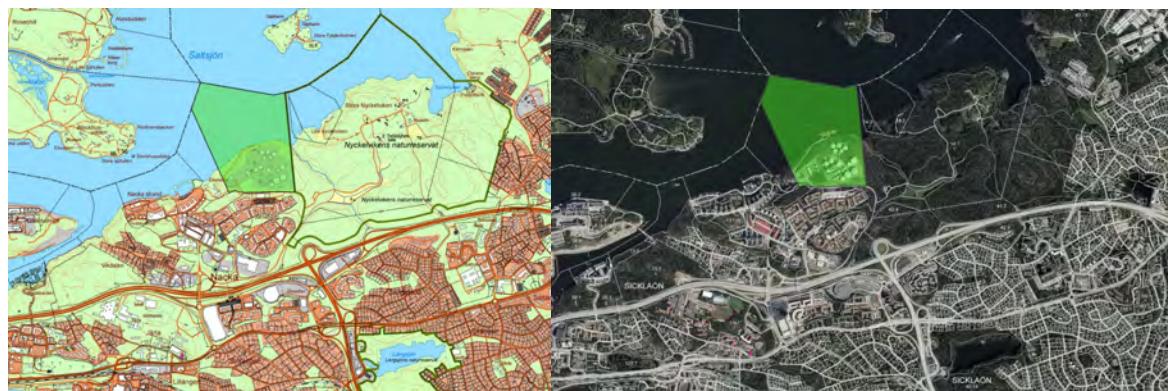
2.1 Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Sicklaön 13:83, enligt kartor nedan. Fastigheten är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av en större industrifastighet. Lagfaren ägare är Nacka kommun.

Fastigheten är uppläten med tomträtt till Circle K Sverige AB org. nr: 556000-6834 (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB). Enligt gällande tomträttskontakt får området användas till ”industriell eller därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter”.

Enligt Cirkel K passerar 60 procent av Stockholmsområdets behov av flytande bränsle via Bergs oljehamn. Det handlar främst om bensin, diesel, tjockolja och flygbränsle. Huvuddelen av bränslet kommer till Berg med tankfartyg. Varje dag går 120 tankbilar från oljehamnen, till bland annat bensinmackar och till Arlanda. Det finns ett 40-tal cisterner och tre bergrum för beredskapslagring av bensin på området. Att så stora mängder oljeprodukter hanteras gör hamnen och depån till ett krävande objekt i kommunens tillsyn av miljöfarliga verksamheter. (källa: Nacka kommunens hemsida http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/nyheter/Sidor/bergs_oljehamn.aspx)

Fastigheten har en landareal om 155 983 kvm med ett tillhörande vattenområde om 285 500 kvm.

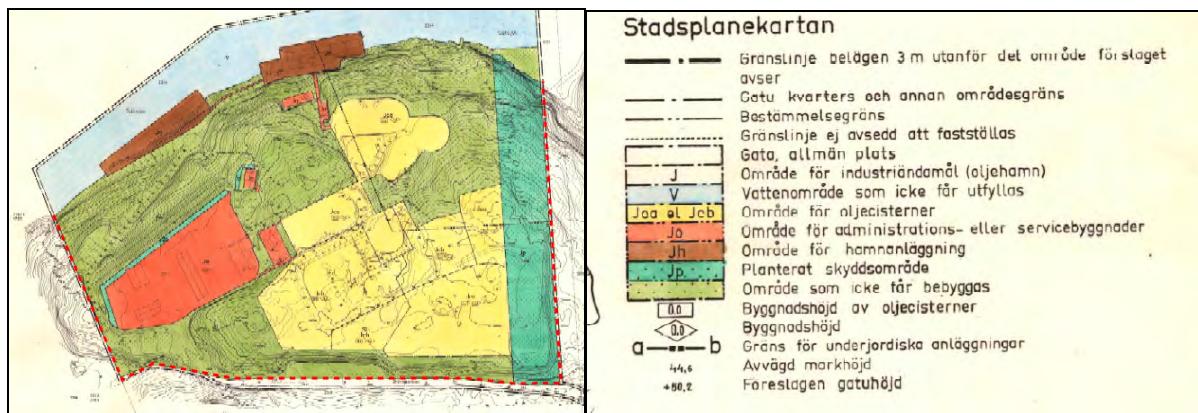


Översikt fastigheten – karta och flyfoto.

I fastighetens södra och västra delar består omgivning av bostads- och kontorshyreshus. I öster av ett större grönområde.

2.2 Planförhållanden m m

För fastigheten gäller detaljplan från 1966.



Utdrag ur gällande detaljplan med teckenförklaring

Detaljplanen omfattar enbart Sicklaön 13:83 (värderingsobjektet). De yttersta delarna av vattenområdet omfattas inte av detaljplanen.

Byggrätten får betraktas som i det närmaste fullt utnyttjad förutom ett område för en hamnanläggning längs strandområdet i västra delen av fastigheten.

2.3 Rättsliga förhållanden m m

Fastigheten är uppläten med tomtrett. Upplåtelsetiden gäller fr.o.m. 1 januari 1959 för att sedan gälla i 60 år, d.v.s. t.o.m. 31 december 2018. Därefter gäller avtalet i 40-åriga perioder. Avgäldsperioden har under hela perioden varit 20 år i taget. Den årliga avgälden var ursprungligen 200 000 kr per år. Nuvarande avgäld är 2 525 000 kr/år och denna avgäld har gällt fr.o.m. 1 januari 1999 t.o.m. 31 december 2018.

Sicklaön 13:83 har vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen åsatts typkod 433, industrienhet, annan övrig byggnad. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 104 009 000 kr varav 86 000 000 kr i markvärde.

Se även bilagt utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.

3 Ersättningsprinciper/regler

Enligt bestämmelserna om omprövning av tomtrettavgäld i 13 kap. 11 § JB ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelserna och de närmare föreskrifter som gäller i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Värdeutpunktens, som inte är preciserad i lagtexten, har i praxis ansetts vara tidpunkten då den nya avgäldsperioden börjar, dvs. i detta fall den 1 januari 2019. Då det inte praktiskt låter sig göras att bedöma marknadsvärden i framtiden är dock värdeutpunkt för denna värdering mars 2016.

Med markvärdet avses ett tänkt saluvärde på marken i avröt skick, dvs. värdet av den tomtmark upplåtaren ställt till tomtrettshavarens förfogande. Detta markvärde - avgäldsunderlaget - ska i första hand bestämmas som ett efter ortens pris beräknat värde för mark nybebyggelse med tillåtet utnyttjande enligt gällande planer och med iakttagande av de föreskrifter som enligt tomtrettsavtalet gäller för fastighetens användning och bebyggelse.

Tomträttsavgälden bör enligt förarbetena till 13 kap. 11 § JB motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

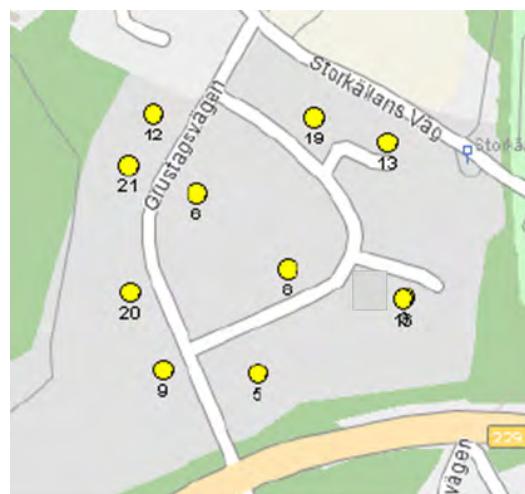
4 Värdering/analys - avgäldsunderlag

4.1 Analys utifrån planlagd industrimark i närområdet

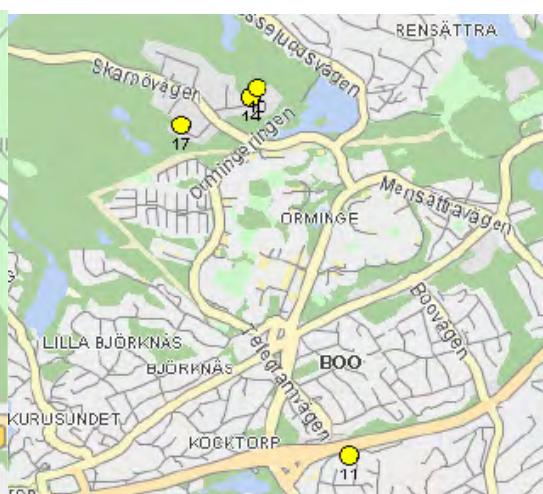
Som en första analys har vi valt att göra en ortsprissökning för obebyggda planlagda (alt. markanvisade) industriområden i Nacka kommun. Fastigheter som sålts med intressegemenskap (exempelvis till dotterbolag etc.) har gallrats bort från urvalet.

Utbudet av industriområden i Nacka är begränsat. Övervägande del av de försäljningar som skett i närtid har genomförts i Ältaberg i kommundelen Älta. Inom Ältaberg har sedan 2012 totalt elva stycken obebyggda industrifastigheter försålts. Enligt uppgift från Nacka kommun har dessa tomter försålts till fast prislista om 1 300 kr/kvm TA. Således ger inte dessa köp utryck för ett direkt marknadsvärde men det indikerar någon form av miniminivå. Samtidigt påverkar dessa köp marknaden i hög utsträckning då en köpare som kan betala 1 300 kr/kvm TA knappast torde vara villig att betala ett särskilt mycket högre värde för en motsvarande tomt inom närområdet, givet jämförbart läge mm. Köp nr 3 nedan är genomfört på den öppna marknaden och detta köp bedöms styrka att marknadsvärdet är något överstigande 1 300 kr/kvm TA i Ältaberg.

Nr på karta	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
3	ÄLTA 10:50	2015-03-05	Ältaberg Företagshus AB	TEKNO-BYGG I STOCKHOLM AB	3 576	1 951	2,87	1 833
5	ÄLTA 10:47	2014-10-01	Reforma Förvaltning AB	NACKA KOMMUN	11 040	1 589	2,56	6 947
6	ÄLTA 10:36	2014-09-15	Ältaberg fastighets AB	NACKA KOMMUN	6 097	1 300	1,91	4 690
8	ÄLTA 10:45	2013-11-25	Calles Golv&Fastighets Ab	Nacka Kommun	2 044	1 300	1,91	1 572
9	ÄLTA 10:34	2013-09-04	Ältaberg Företagshus AB	Nacka Kommun	5 435	1 300	0,61	4 181
10	SKARPÖNÄS 8:20	2013-08-12	Bright Equipment I Stockholm Ab	Wallin&Vallin Ljus Ab	2 000	1 333	1,67	1 500
11	LÄNNERSTA 55:5	2013-05-03	Tp1 Fastighet Ab	Braga Brodén,Joana	2 500	2 068	0,56	1 209
12	ÄLTA 10:31	2013-03-08	Thuresson Estate Ab	Nacka Kommun	3 977	1 300	1,63	3 059
13	ÄLTA 10:41	2013-02-28	Älta Fastigheter Ab	Nacka Kommun	1 089	1 306	1,92	834
14	SKARPÖNÄS 8:26	2013-02-05	Plåtslagaren G.H.Johansson Bygg&Fa	Nacka Miljötransporter Ab	912	742	0,93	1 229
16	ÄLTA 10:50	2013-01-28	Tekno-Bygg I Stockholm Ab	Nacka Kommun	2 383	1 300	1,91	1 833
17	SKARPÖNÄS 6:29	2012-11-29	Joha Fastighets Ab	Hansen,Kjell Hans Oscar	1 450	727	0,91	1 994
19	ÄLTA 10:39	2012-04-20	Jugge Larson Ab	Nacka Kommun	4 048	1 300	1,63	3 114
20	ÄLTA 10:33	2012-03-20	Prolegro Fastighet Ab	Nacka Kommun	4 892	1 300	1,63	3 763
21	ÄLTA 10:32	2012-03-01	Alentec&Orion Ab	Nacka Kommun	6 055	1 300	1,63	4 658
Medel:						3 833	1 341	1,62
2 828								



Köp i Ältaberg



Övriga köp i Nacka

Med tanke på närheten till Stockholm borde Sicklaön ha en något högre prisnivå än t.ex. Ältaberg. En jämförelse kan göras med värdeområdesindelningen i fastighetstaxeringssammanhang. Nacka kommun är här indelat i fyra områden;

Nr	Värdeområdesnamn, nr
1	Västra Sicklaön, 0182122
2	Mellersta Sicklaön, 0182124
3	Östra Sicklaön, 0182126
4	Resterande del av kommunen, 0182120

De absoluta talen i riktvärde får anses ha en låg vikt då få eller inga försäljningar av obebyggda industrifastigheter finns med utan riktvärden är här fastställda med hjälp av den s.k. tomtvärdetabellen. Värdeområdesindelningen och relationen mellan områderna bedöms dock relevant som en indikation på områdernas attraktivitet. Om man jämför Mellersta Sicklaön (VO nr 0182124) med t.ex. Ältaberg som ingår i område 4 ovan indikerar detta en 35 -40 procent högre värde i Mellersta Sicklaön jämfört med resterande delen av kommunen (1 100 / 800).

Utifrån ovanstående analys bedöms således ett marknadsvärde för planlagd industrimark, med utbyggd infrastruktur i form av gata och VA anläggningar inom området med en normal tomtstorlek (ca 3 000 – 4 000 kvm TA), vara beläget någonstans mellan **1 800 – 2 000 kr/kvm TA**, exkl. VA anslutning inom kommundelen Sicklaön.

4.2 Analys utifrån välbelägna industrifastigheter inom Stockholms stad och närförort

Nacka kommun har ett begränsat antal försäljningar av industrimark, speciellt i värderingsobjektets närhet på Sicklaön. Därför har här analyserats försäljningar eller friköp av tomtmark inom Stockholms stad. Under en särskild rubrik redovisas analysvärden i enlighet med en dom i ett tomträtsmål.

Resultat, se bilaga 1A.

Prisnoteringarna har räknats upp med 3 procent årligen från köpedatum till dagens värdepunkt.

Medelvärdet av de köp/friköp av industrimark, köp 1A-8A, är 1 765 kr/kvm TA. Medelvärdet av de analysvärden framtagna i Svea hovrättsdom, köp nr 1B-7B är 1 645 kr/kvm TA.

Om man betraktar kartbilaga, bilaga 1B bedöms att värderingsobjektet är beläget mest centralt (i förhållande till Stockholms C) i jämförelse med industriobjekt som redovisas i bilaga 1A vilket då bedöms indikera ett marknadsvärde för värderingsobjektet i ett övre intervall.

Utifrån ovanstående analys bedöms således ett marknadsvärde för planlagd industrimark, med utbyggd infrastruktur i form av gata och VA anläggningar inom området med en normal tomtstorlek (ca 3 000 kvm TA), vara beläget någonstans mellan **1 800 – 2 000 kr/kvm TA** inom kommundelen Sicklaön.

4.3 Sammanfattning - markvärde

Utifrån analyserna i kapitel 4.1 och 4.2 ovan bedöms ett marknadsvärde av en industritomt belägen på mellersta Sicklaön om ca 3 000 – 4 000 kvm TA till ca 1 800 – 2 000 kr/kvm TA. Intervallets mitt: 1 900 kr/kvm TA.

Värderingsobjektet har ett mycket speciellt och – för den verksamhet som bedrivs på platsen – attraktivt läge. Vidare är värderingsobjektet speciellt med tanke på koppling till vattnet, den stora land- och vattenarealen samt områdets kupering.

Landarealen är ca 156 000 kvm. Av denna areal är ca 60 procent utlagd som kvartersmark. Resterande del är mark som inte får bebyggas. Industritomter har generellt sett ett stort behov av mark som inte bebyggs med tanke på behov för verksamheten kör- last, och upplagsytan. Exploateringstal¹ om 0,3 – 0,6 är vanligt förekommande vilket spontant antyder att värderingsobjektet skulle innehålla en högst normal exploateringsgrad. Värderingsobjektets exploateringstal beror dock på att ca 40 procent av tomtens inte får användas till något ändamål. Detta föranleder att värdet bör justeras nedåt för de 40 procenten av tomtens som inte får bebyggas. Värdet av denna yta, d.v.s. totalt 62 400 kvm TA sätts lågt eller schablonmässigt till 400 kr/kvm TA. Som synes bedöms trots allt något värde på denna mark då delar av marken idag utnyttjas idag för transportvägar för pipelines och fordon.

Värderingsobjektet är vidare beläget på en stor sluttning med kraftig kupering. I princip hela den bebyggbara ytan bedöms ha krävt sprängningskostnader vilket i och för sig inte är onormalt vid etablering av industriytor. Den stora volym sprängning som har krävts på värderingsobjektet bedöms dock delvis som ”extraordinära”. Vid den förra omförhandlingen år 1999/2000 synes parterna varit eniga om att markvärdet skulle reduceras med ett belopp av 13,5 Mkr, baserat på det ett uppräknat belopp som parterna varit eniga om vid den omförhandlingen som skedde närmast innan. En uppräkning med KPI av beloppet fr.o.m. december år 2000 till nu ger vid handen ca 16,2Mkr (314,14/261,5 x 13,5 Mkr).

Parterna har vid den förra omregleringstidpunkten varit överens om att tomträtten upplåtts med tillgång till avlopp. Det innebär att kommunen stått kostnaden för avloppsanslutning. Vid den tidpunkten var man också överens om att kostnaden vid omregleringstidpunkten uppgått till 5 Mkr. En uppräkning med KPI av beloppet fr.o.m. december år 2000 till nu ger vid handen ca 6 Mkr (314,14/261,5 x 5 Mkr).

Typ av mark	Kvm, TA (landareal)	Delvärde
Kvartersmark	93 600	177 840 000
Ej byggbar mark	62 400	24 960 000
Avdrag, extraordinära kostnader	---	16 200 000
Tillägg för avloppsanslutning		6 000 000
Summa:	---	192 600 000
	Kr/kvm TA:	1 235

Det som återstår att bedöma är dels att värderingsobjektet har en mycket stor yta vilket bedöms generellt vara brist på större industriytor i regionen vilket då skulle tala för en värdehöjande riktning. Vidare har värderingsobjektet ett läge som får bedömas som extremt optimalt för den verksamhet som bedrivs på tomträtten. I brist på jämförelseobjekt beträffande dessa faktorer är värdepåverkan vansklig att bedöma men det anses här åtminstone minst uppgå till ovanstående summa avrundat till närmaste 100 Mkr, d.v.s. **200 000 000 kr.**

¹ Förhållandet mellan byggnadsytan och tomtarean

5 Analys - avgäldsränta

Avgäldsräntan har i senare rättspraxis bestämts med utgångspunkt från en långsiktig realränta om 2,75 procent. Bedömningen har gjorts i ett tidsperspektiv om minst 30 år (NJA 1986 s. 272 och 1990 s. 714).

Ett av de grundläggande syftena med tomträttsinstitutet är att tomträttssupplåtaren ska få tillgodogöra sig värdestegringen på den upplåtna marken. Detta syfte tillgodoses genom att avgäldssunderlaget - värdet av den upplåtna marken - fastställs särskilt för varje avgäldsperiod. I rättspraxis har sedan länge godtagits att hänsyn även tas till den markvärdestegring och avkastningsökning som äger rum under avgäldsperioden, den s.k. triangleffekten. Med beaktande av triangleffekten har avgäldsräntan i rättsfall på senare tid, t.ex. Svea hovrätt F 472-15 – Filen 8 i Halmstads kommun, bestämts till 3,0 procent bedömt utifrån en risk fri realränta om 2,75 procent samt ett påslag för triangleffekt om 0,25 procent.

NAI Svefa anser att avgäldräntan i detta mål bör fastställas utifrån gällande praxis 3,0 procents avgäldsränta för 10-åriga avgäldsperioder. Omräknat till 20 årig avgäldsperiod blir det avrundat **3,28 procent** inklusive en beräknad triangleffekt om 1,19341 (2,75 procents avkastning, 2 procent långsiktig inflation).

6 Sammanfattning

Med ett avgäldssunderlag om 200 000 000 kr och en avgäldsränta om 3,28 procent genererar detta en årlig avgäld om 6 560 000 kr.

För värdeutlåtandet gäller de särskilda förutsättningar som anges under punkt 1.6.

2016-05-30



Staffan Bäckman
 Civilingenjör, lantmäteri
 Fastighetsekonom



Bo Rendahl
 Civilingenjör, lantmäteri
 Fastighetsekonom

Bilagor

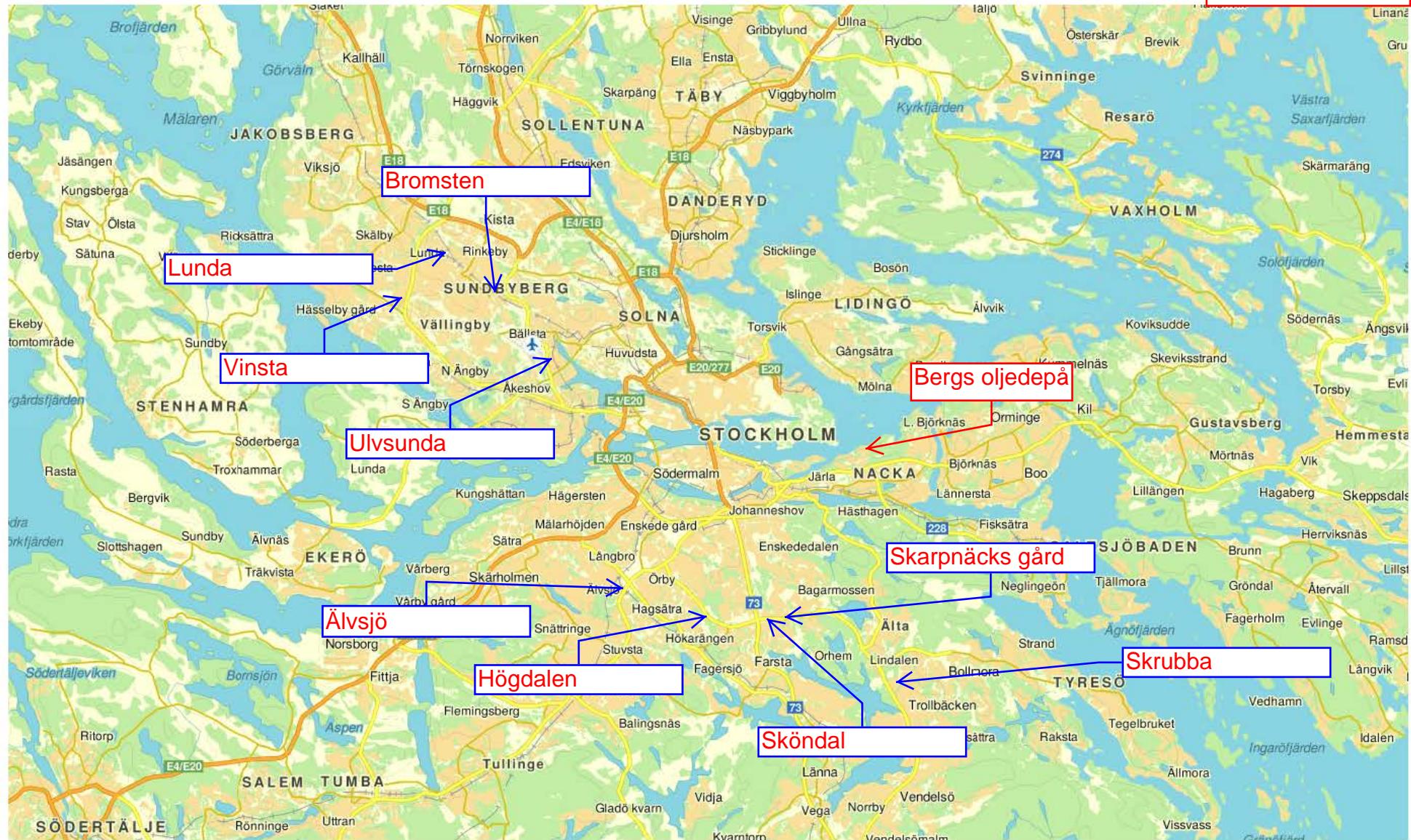
- | | |
|------------|-------------------------------------|
| Bilaga 1A: | Ortspriser |
| Bilaga 1B: | Karta |
| Bilaga: | Fastighetsdatautdrag |
| Bilaga: | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

Köp/Friköp av industrimark Stockholms kommun

Nr	Kommun	Fastighet	Område	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris just.	Kr/kvm just.	Areal	Anm
1A	Stockholm	SOLKRAFTEN 26	Skrubba	sep-14	Skrubba Fastighets AB	Stockholms Kommun	6 192	1 532	4 042	
2A	Stockholm	STILLBILDEN 15	Högdalen	mar-14	PMN FASTIGHETS AB	Stockholms Kommun	9 200	3 151	2 920	Plansprängd
3A	Stockholm	SOLKRAFTEN 25	Skrubba	jun-11	A-S Lastbilsservice Ab	Stockholms Kommun	3 947	1 596	2 473	
4A	Stockholm	VINDKRAFTEN 1	Skrubba	jan-08	Skrubbatriangeln Fastigheter AB	Stockholms Kommun	9 881	1 525	6 480	
5A	Stockholm	LEVERANTÖREN 1	Älvsjö	aug-13	Terra Green Building AB	Stockholms Kommun	5 802	1 531	3 791	Friköp av tomträtsmark
6A	Stockholm	LANDNINGSBANAN 7	Skarpnäcks gård	nov-11	Erik Frisell Fastighets AB	Stockholms Kommun	7 037	1 623	4 337	Friköp av tomträtsmark
7A	Stockholm	FINSPÅNG 3	Lunda	okt-13	Norimex AB	Stockholms Kommun	5 655	1 525	3 709	Friköp av tomträtsmark
8A	Stockholm	SINGELN 3	Vinsta	feb-10	Pluvi AB	Stockholms Kommun	2 113	1 641	1 288	Friköp av tomträtsmark
		Medel:					6 229	1 765	3 630	

Analysvärden enligt Svea Hovrättsdom 2005-04-01 i mål nr 4447-03

#	Kommun	Fastighet	Område	Köp, månad	Köpare	Säljare	Pris. Just.	Kr/kvm just.	Areal	Anm
1B	Stockholm	Mopsen 1	Sköndal	dec-04	Söderkyl AB	JM AB	6 273	1 237	5 071	
2B	Stockholm	Vallonsmidet 7	Ulvsunda	apr-99	Fgh. AB Vallonsmidet	Stockholms stad	14 049	2 142	6 560	Friköp av tomträtsmark
3B	Stockholm	Domnarvet 47	Lunda	sep-98	S o T Isacsson's Food	Stockholms stad	7 286	1 362	5 350	Dåliga grundläggningsförh.
4B	Stockholm	Domnarvet 33	Lunda	okt-99	Spånga fgh AB	Stockholms stad	3 471	1 827	1 900	Friköp av tomträtsmark
5B	Stockholm	Domnarvet 22	Lunda	apr-00	Nordisk papper AB	Stockholms stad	3 611	1 804	2 001	Friköp av tomträtsmark
6B	Stockholm	Domnarvet 35	Lunda	jan-01	Spånga fgh AB	Stockholms stad	5 920	1 526	3 879	
7B	Stockholm	Hallsten 21 o 28	Bromsten	jan-01	Aborn AB	Stockholms stad	2 205	1 620	1 361	
		Medel:					6 116	1 645	3 732	



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 13:83 Nyckel: 010380612 Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2011-11-15	2014-11-19	2016-01-13
Församling			
Okänd			

ADRESS**Adress**

Skönviksvägen 2
131 49 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6579987.2	680457.2			NACKA
Anmärkning: PRIMÄRKARTA:6856:11					

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	441483 kvm	155983 kvm	285500 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1954-06-03 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	1/1	1954-06-16	54/549

TOMTRÄTSINNEHAV

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
556000-6834 Statoil Fuel & Retail Sverige AB 118 88 STOCKHOLM	1959-06-03	1/1	59/1
Upplåtelse (tomträtt): 1958-11-07 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Tomträttsinnehavsanmärkning: Namn Akt: 88/17213			

TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1959-01-01	1959-06-03	59/1
Ändamål		
INDUSTRIT		
Avgåldspériod		
20 år		
Tidigaste uppsägningsdatum		Efterföljande uppsägningsperiod
2019-01-01		40 år
Anmärkning: Beviljad;19590101;14/508;Beviljad;UPPSÄGNING;		

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut OMRÄDE	1959-06-03	59/1

INTECKNINGAR

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/1
3	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/2
4	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/3
5	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/4
6	Skriftligt pantbrev	200 000 SEK	1960-11-09	60/5
7	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/6
8	Skriftligt pantbrev	100 000 SEK	1960-11-09	60/7

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMINGAR

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 39	1966-05-13	0182K-5436
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÄTT		
Stadsplan: S 328	1982-10-06 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-12271

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörkrets	Rättighetsbeteckning
AVLOPPSLEDNING	Förman	Avtalsservitut	01-IM8-94/30447.1
OMRÄDE	Last	Avtalsservitut	01-IM8-59/1.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår	
INDUSTRINHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 129459-1	2015	2013	
Utgör taxeringenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	
104 009 000 SEK	18 009 000 SEK	86 000 000 SEK	
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556000-6834	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Övriga aktiebolag
Statoil Fuel & Retail Sverige AB 118 88 STOCKHOLM			

Värderingenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300484598

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
6 120 000 SEK		VALFRI
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1987	1987	
Återanskaffningskostnad	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad
46 349 000 SEK		
Bruttoarea	Typ av byggnad	Under byggnad
0 kvm		Nej
Återstående ekonomiska livslängd		

Värderingenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 56317043

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
1 629 000 SEK		VALFRI
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1964	1959	1988
Återanskaffningskostnad	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad
12 066 000 SEK	181 000 SEK	
Bruttoarea	Typ av byggnad	Under byggnad
0 kvm		Nej
Återstående ekonomiska livslängd		

Värderingenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 84715043

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
10 260 000 SEK		VALFRI
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1963	1947	1988
Återanskaffningskostnad	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad
77 200 000 SEK	3 000 SEK	
Bruttoarea	Typ av byggnad	Under byggnad
0 kvm		Nej
Återstående ekonomiska livslängd		

Värderingenhet industrimark 56316043

Taxvärde	Riktvärdeområde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
86 000 000 SEK	182124		VALFRI
Areal	Riktvärde tomtareal		
155983 kvm	1 100 SEK/kvm		

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avsöndring
 Avsöndring (ALT.AKT 0182K-12364)
 Ägostyckning C2
 Gränsbestämning
 Gränsbestämning
 Gränsbestämning
Tekniska åtgärder
 Arealutredning

Datum	Akt
1883-02-12	0182K-12364
1883-02-12	01-NAC-AVS435
1898-06-30	01-NAC-79
1957-09-21	0182K-2805
1957-09-21	01-NAC-1283
1963-05-27	0182K-5189
Datum	Akt
1978-01-12	0182K-RF2221

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 5:1

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NACKA SICKLA 1:21	1954-12-29	
A-NACKA STG 2244	1969-06-01	
A-NACKA SICKLAÖN 13:83	1983-06-15	0182K-RF2709

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, 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 värderingsobjektet 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 värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättssavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet 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 korrekt. 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 nyttjanderättssavtal. 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 värderingsobjektet 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 värderingsobjektet 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. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen 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 värderingsobjektets 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.



Värdebedömning avseende fastigheten Sicklaön 13:83 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-12
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	10
Definitioner och värderingsmetoder	12
Ortsprisanalys	13
Försäljning – Sicklaön 41:4	25
Ortspris – industrimark med hamnläge	25
Arrende/tomträtt av hamn i Sverige	26
Slutlig värdebedömning – exklusive justering	27
Justering med avseende på låg exploatering	27
Kostnader för utsprängning och utfyllnad	27
Slutlig värdebedömning – inklusive justering	28
Tomträttsavgåld	28
Marknadsvärde	30

Bilagor

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör fastigheten (mark) på Sicklaön 13:83 i Nacka kommun. Fastigheten är uppläten med tomträtt till Circle K Sverige AB. Tomten har en areal om 441 483 m², varav 155 983 m² mark och 285 500 m² vatten. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle's depåer. Bergs oljehamn är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m³ olja varje år. Fastigheten är belägen vid Nacka Strand intill bostadsområde och arbetsplatser i väster och söder och Nyckelviken i öster. Gällande avgäldsperiod löper mellan 1999-01-01 till 2019-01-01 och ny tomträttsavgäld har bedömts från 2019-01-01 i 2016 års värdensivå. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun men även för industrier i Sverige med hamnläge.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 13:83 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 24 mars 2016 ligga kring 212 000 000 kr och tomträttsavgäld om 6 360 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

212 000 000 kr, efter justeringar

Två hundra tolv miljoner kronor

Tomträttsavgäld

6 360 000 kr per år

Sex miljoner tre hundra sextio tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-12

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Värderingsobjekt

Fastigheten Sicklaön 13:83 (mark), Nacka. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle K Sverige AB's depåer. Bergs oljehamn anlades under åren 1958-1962 och är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m³ olja varje år.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

Värdepunkt

Värdepunkt är 24 mars 2016.

Bakgrund och syfte

Senaste avgäldsregleringen var år 1999-01-01. Ett förlikningsavtal skrevs mellan Nacka kommun och Circle K Sverige AB den 1 november 2001 om en ny avgäld om 2 525 000 kr att gälla från 1999-01-01.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträtsavgäld för värderingsobjektets inför avgäldsreglering 2019-01-01.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdepunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industri tillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

- Värderingen baseras på gällande tomträtsavtal upprättat mellan Nacka Stad och Svenska Esso AB daterat 27/10 år 1958.
- Tomträtsvaren har grovplanerat tomtten genom bl a sprängning av berg för bebyggelse av cisterner, kontor och vägar.
- Hovrätten år 1984 bedömde att den lägre exploateringsgrad som vidhåller objektet motiverade en justering med 25 procent av grundvärdet. De extraordinära



grundläggningkostnaderna ansågs föranleda en justering med 4,5 Mkr per januari 1979. Under omregleringsprocessen år 2000 har parterna varit överens om att beloppet för grovplanering av tomtten per regleringstidpunkten uppgick till 13,5 Mkr. Motsvarande kostnadsnivå idag har ej särskilt utretts. Kostnader om 13,5 Mkr har räknats upp med Faktorprisindex för flerbostadshus (SCB). Faktorprisindex för byggnadsverksamheten mäter förändringen av entreprenörens kostnad respektive byggherrekostnaden.

- Fastigheten har en anslutning till kommunalt VA. Kostnaden har parterna överenskommit om uppgår till 7,0 Mkr vid omregleringsprocessen år 2000. Kostnaderna ingår i tomträttsavgälden och ska därför läggas till på markvärdet.

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 2016-02-25 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Förlikningsavtal år 2001
- Underlag för beräkning av kostnad för utsprängning och uppfyllningar
- Kostnadsberäkningar för utsprängningar och uppfyllningar – Orrje & Co Scandiaconsult
- Värdering och PM i samband med tidigare avgäldsreglering - VIAK
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

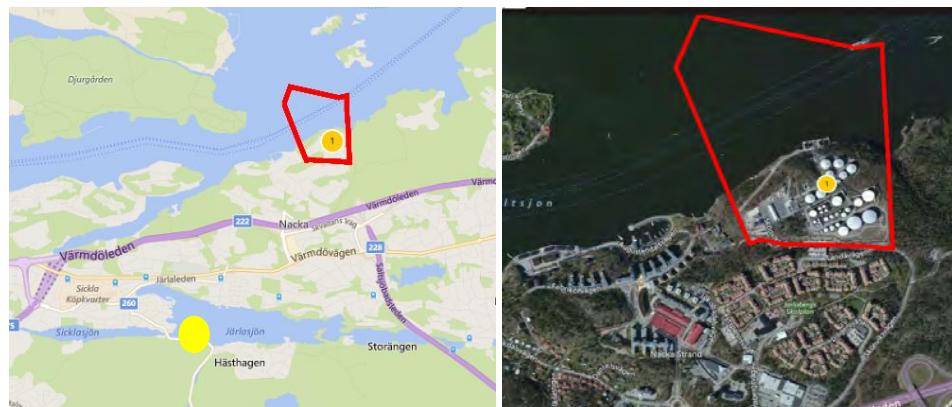
Typ av objekt

Objektet utgörs av en industritomt.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Circle K Sverige AB, org. nr. 556000-6834.

Läge



Objektet har adressen Skönviksvägen 2. Fastigheten är belägen vid Stockholms inlopp, intill Nacka Strand i centrala Nacka kommun. Omgivningen utgörs huvudsakligen av arbetsplatser och bostäder i Nacka Strand i väster och söder, Saltsjön i norr och Nyckelviken i väster. Fastigheten är belägen nära Stockholm och är mycket attraktivt för bostäder. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området.

Fastigheten utgör mark och vatten, vilket möjliggör hamn/kaj för sjötransporter. Fastigheten nås via Värmdöleden som ligger ca 1,7 km söder om fastigheten. Värmdöleden förbinder fastigheten med Värmdö i öster och med E4:an och Nynäsvägen i väster.

Avståndet till Stockholm är ca 6 km. Närmaste större service finns i Nacka Forum och i Sickla köpkvarter. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Busslinjerna 71 och 443 trafikerar Jarlabergsvägen med ett avstånd om ca 200 m från fastigheten.

Objektets läge är mycket gott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomtkarta - illustration

Tomten omfattar en areal om 441 483 m², varav 155 983 m² land och 285 500 m² vatten. Tomten är i sluttande mot Saltsjön och marken utgörs huvudsakligen av berg. För befintliga byggnader och anläggningar (oljecisterner) har berg bortsprängts. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av berg men även hårdgjorda vägar för kommunikation samt parkeringar. Väg har anlagts ned till vattnet där även en hamn har byggts. Fartyg anlägger hamnen för påfyllning av olja.

Tomtens läge och tomtfigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnader och anläggningar

På tomten finns flera byggnader och cisterner uppförda, vilken dock tillhör tomträttsinnehavaren.

Taxeringsuppgifter

Fastigheten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, annan övrig byggnad. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärdet:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, annan övrig byggnad	433	1963-87	86 000	18 009	104 009

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenheter
200-serien	Småhusenheter
300-serien	Hyreshusenheter
400-serien	Industrienheter
800-serien	Specialeenheter

Tabell 2 - *Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se*

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 60 år från 1959-01-01 som löper tillsvidare med ändamålet industri eller annan därmed jämförlig verksamhet, t ex såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter jämte därmed förenlig verksamhet.

Uppsägning får ske till 2019-01-01 och därefter till utgången av 40-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 2 525 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 20 år från 1959-01-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden 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 Bergs Gård, del av Augustendals industriområde, plannr S39 är beslutad 1964-02-24. Planbestämmelserna anger industriändamål (oljehamn). Tillåten användning är uppdelad på området mellan oljecisterner, hamnanläggning, administrations- eller servicebyggnader samt planterat skyddsområde.

Oljecisternerna får ha en högsta byggnadshöjd om mellan 11 – 15 m. Övriga byggnader inom oljecisternområdet får ha en högsta byggnadshöjd om 4 m. Administrations- eller servicebyggnaderna får ha en högsta byggnadshöjd om 7 m. Delar av området får ha en högsta höjd om 0,5 m.

I östra delen av tomtten ska utgöra ett planterat skyddsområde samt ett smalt område intill administrations- eller servicebyggnaderna. En stor del av tomtten får ej bebyggas.

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. Tomten har även tre bergrum om totalt 55 000 m³ (enligt tomträttshavaren). Det finns inget angivet i planen om bergrum. I värderingen har förutsatts att bergrummen är tillåten.



Rättigheter etc

Det finns två inskrivna avtalsservitut inskrivna i Fastighetsregistret. Rättigheterna avser område och avloppsledning. Området gäller till förmån för Sicklaön 40:1 och belastar Sicklaön 13:83. Avloppsledningen är till förmån för Sicklaön 13:83 och belastar Sicklaön 14:1, 369:5 och 369:8.

Det finns även en inskrivning om företrädesordning. Inskrivningen gjordes 1959-06-03. Det är okänt vad denna inskrivning avser ligger inte inom ramen för uppdraget att utreda hur objektet berörs. Det bör utredas vidare.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

Inteckningar

Fastigheten har åtta intekningar till ett totalt belopp om 2 850 000 kr.

Miljö

Objektet är bebyggt med oljecisterner, administrations- och servicebyggnader, bergrum och oljehamn. Verksamheten med oljehantering är miljöfarlig och åtgärder för att trygga utsläpp och mot brand är viktig. I värderingen har förutsatts att verksamheten har tillstånd för oljehantering och oljevolymer samt att nödvändiga åtgärder vidtagits för att minimera risk för utsläpp enligt gällande bestämmelser.

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 föroreningar 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 Circle K Sverige AB (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 industriområden, 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 industritorper 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.

Tomträtter

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 tomträtt. Vid tomträtt 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 tomträtt 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 tomträtter varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Circle K Sverige AB som har en tomtareal om totalt 441 483 m². Medelarealen, exklusive Circle K Sverige AB, på tomterna uppgår till 2 245 m² tomta.

Tomträttsavgålder

Tomträttsavgålderna 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.

Tomträttsavgålderna 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. 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 genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastnings- metod 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.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna 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

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

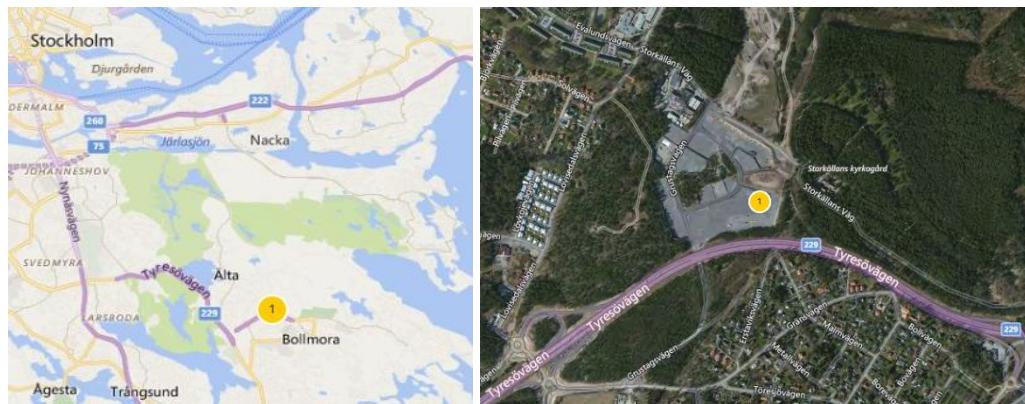
Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m² taxerad tomta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m² tomta vilket motsvarar en köpeskilling per taxeringsvärde (K/T) om 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.

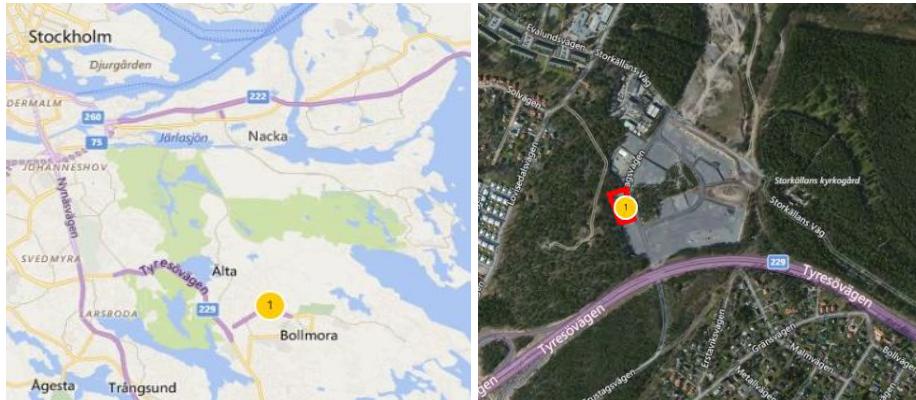
En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

1. Älta 10:50, Nacka



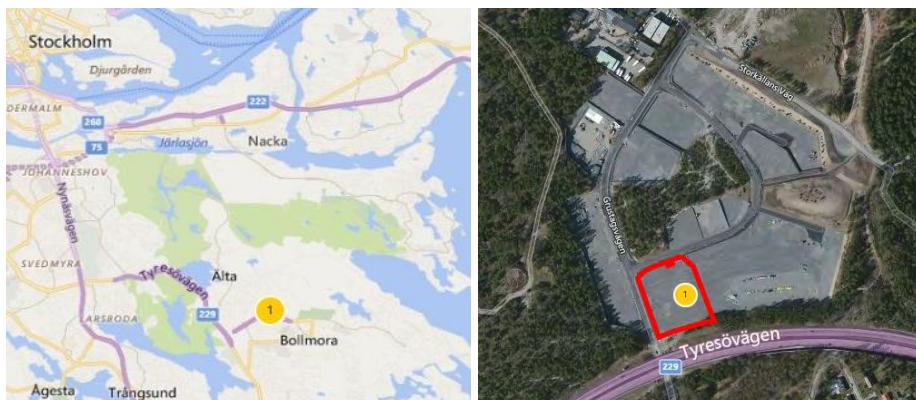
Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del 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.

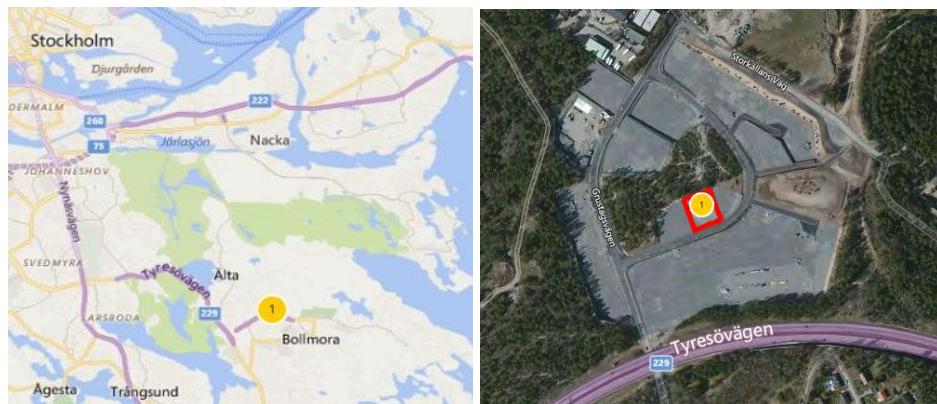
3. Älta 10:47, Nacka



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

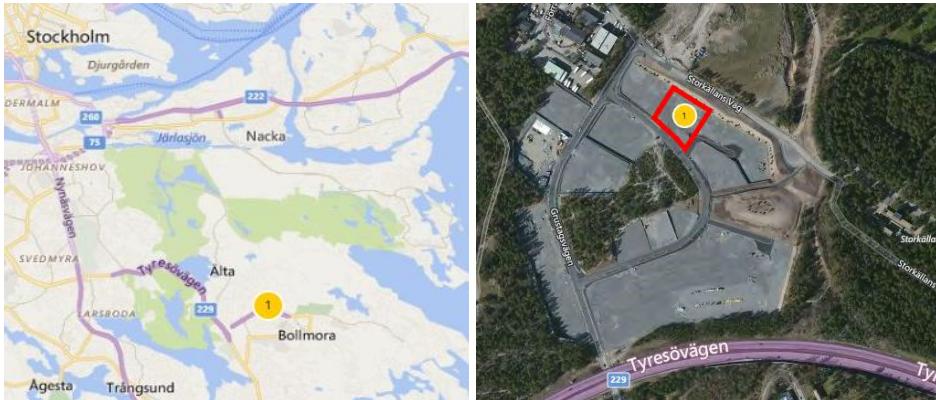
försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

4. Älta 10:45, Nacka



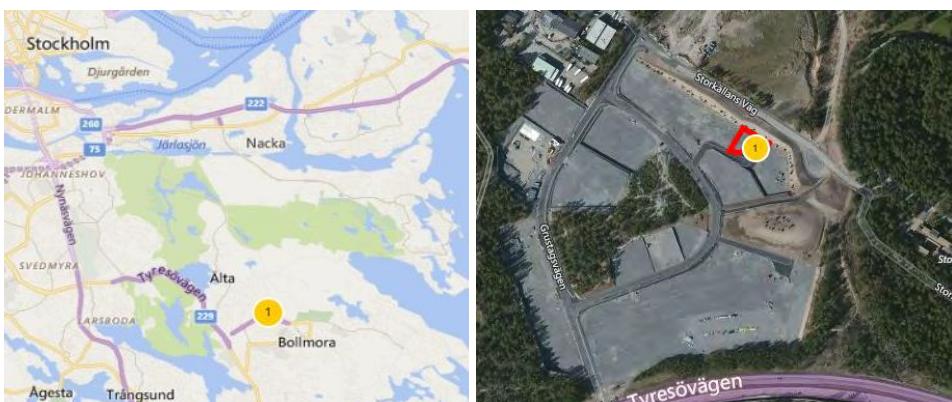
Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del 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



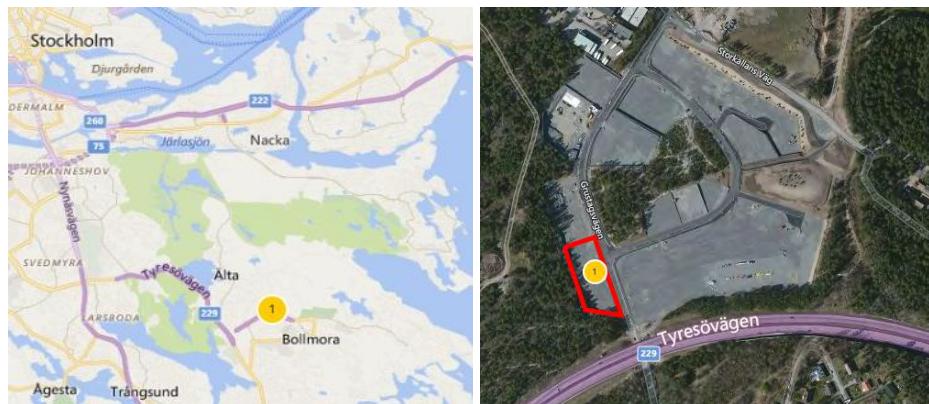
Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del 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



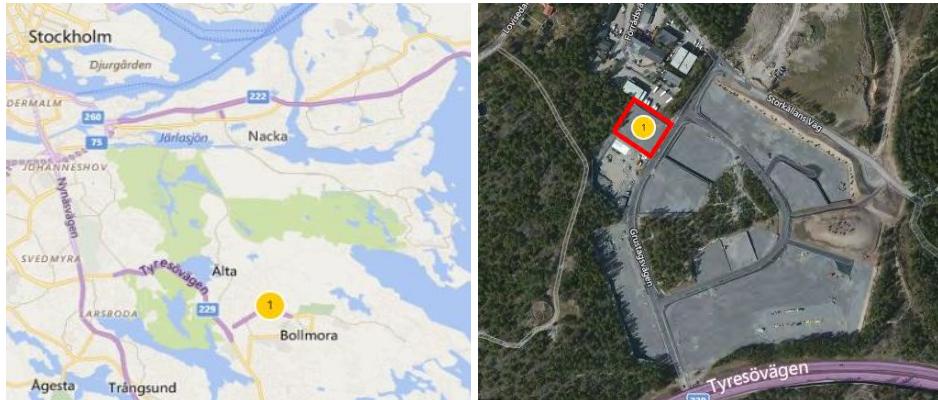
Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del 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 tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

7. Älta 10:34, Nacka



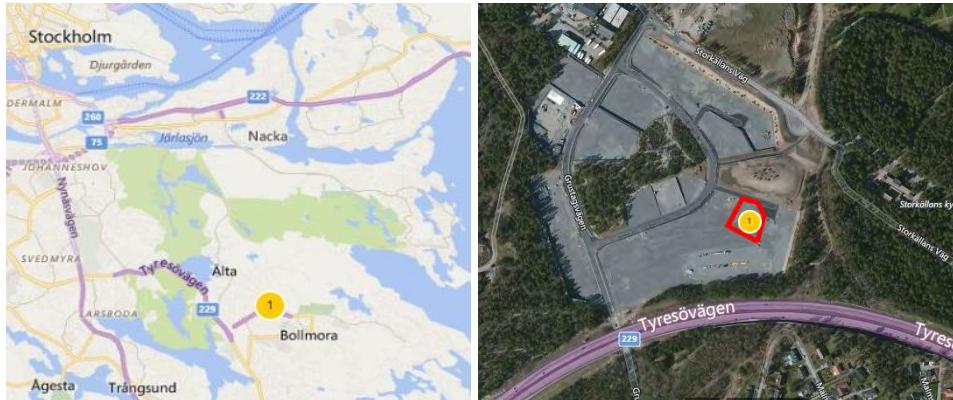
Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre 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 tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

8. Älta 10:31, Nacka



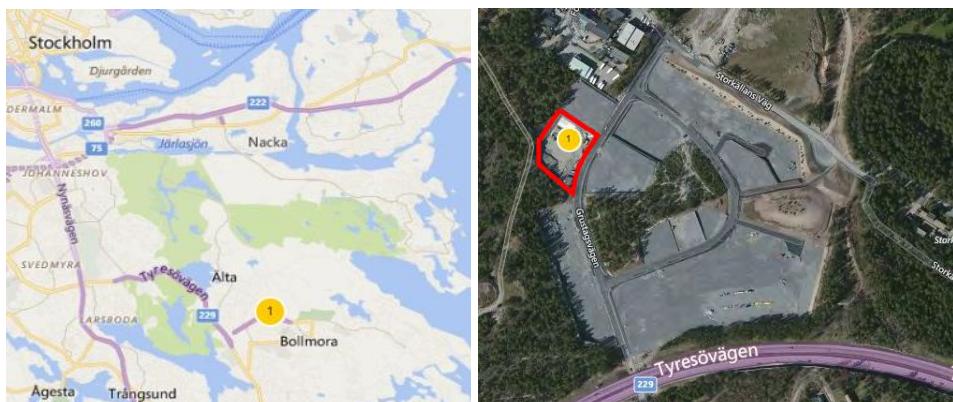
Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre 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



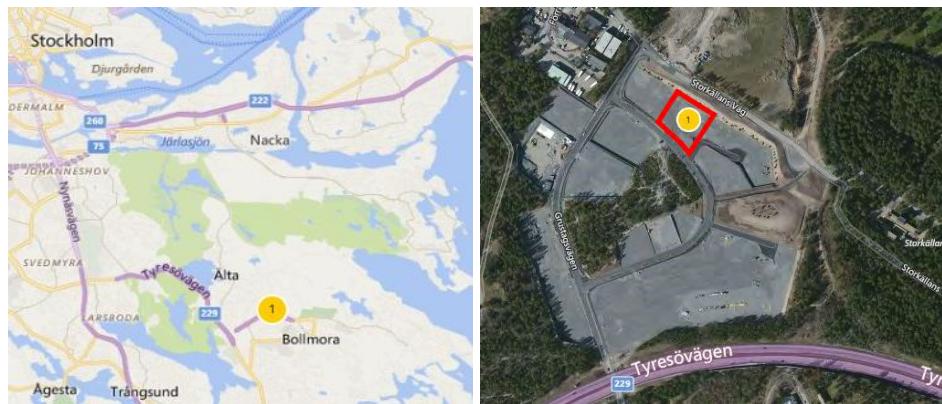
Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del 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



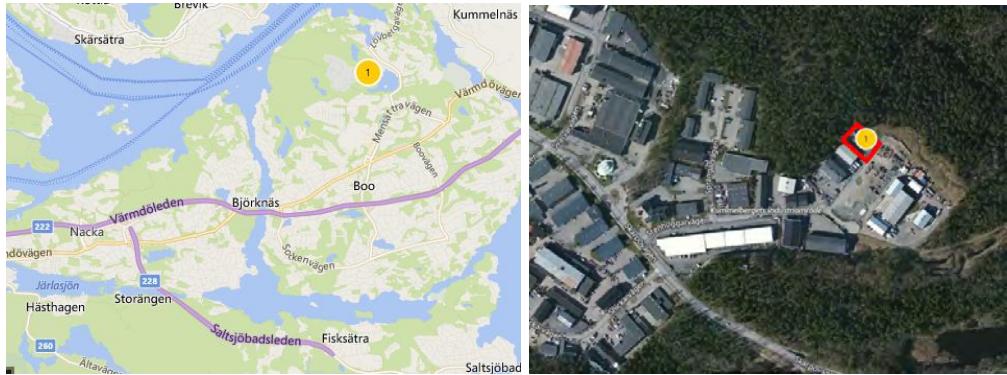
Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre 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 tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

11. Älta 10:39, Nacka



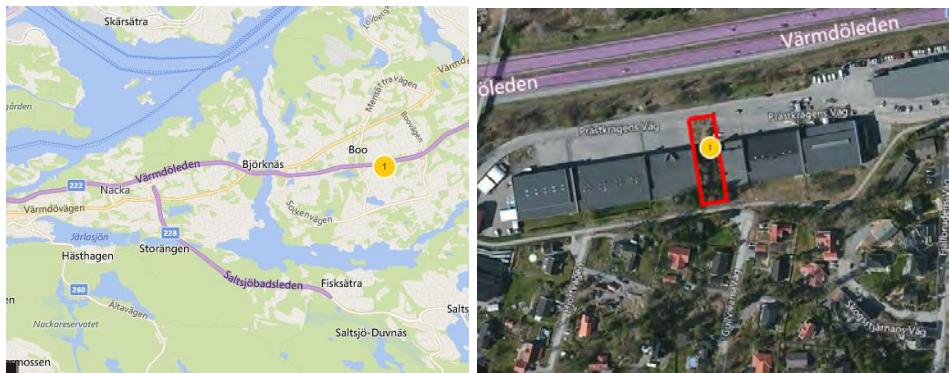
Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. 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 tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

12. Skarpnäs 8:20, Nacka



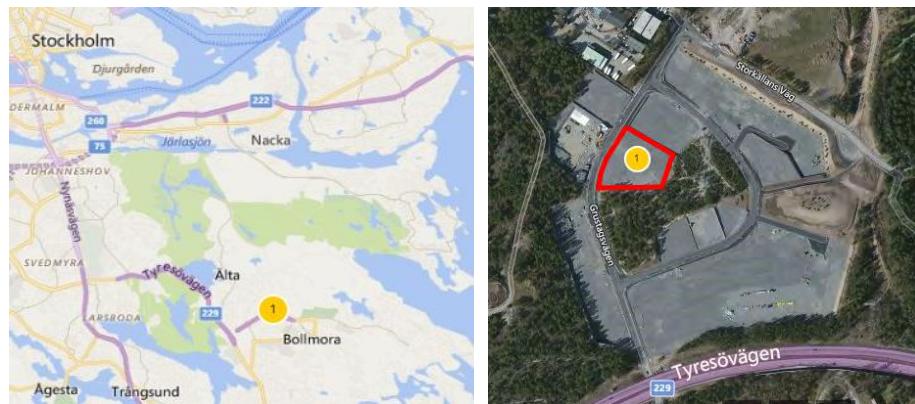
Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m². Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen 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



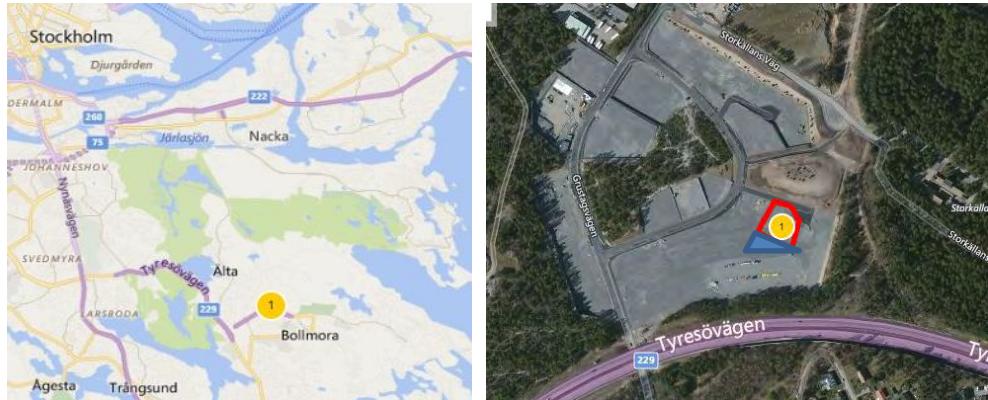
Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m²** tomta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m². Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen 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 Älta 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 industrier mark 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 industriområde som har ett mer ocentralt läge jämfört med värderingsobjektet. Förutom ett mycket centralt läge har värderingsobjektet tillgång till djuphamn för sjötransporter. Närlheten till trafikleder som förbinder området till Nynäsvägen för transporter söderut och till E4:an för sydliga och nordliga transporter gör fastigheten attraktiv.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m² tomta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna hos Nacka kommun har legat fast i några år. Priserna avser exklusive 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 **1 500 – 2 000 kr/m² tomta, exklusive VA-kostnader.**



Försäljning – Sicklaön 41:4

Redovisat ortsprismaterial avser försäljningar från år 2011 till 2016. Försäljningarna är dock belägna i Kummelbergets industriområde och i Älta vilket har ett mer ocentralt läge jämfört med värderingsobjektet. En industrifastighet som har ett nära läge till värderingsobjektet är Sicklaön 41:4 som har adressen Enspännarvägen 2 och ligger nära Nacka Strand. Fastigheten har en tomtareal om 5 158 m² och fastigheten såldes 2006-02-24 till priset om 4,5 miljoner kr eller 872 kr/m² tomta. Fastigheten är bebyggd år 2006 med en lagerbyggnad om 1 250 m², vilket ger en exploateringsgrad om ca 25 procent.

Försäljningspriset i 2016 års värdenivå kan bedömas genom att applicera värdeförändringen av industrifastigheter i Nacka under perioden år 2006 till 2016. Priserna på industrifastigheter i Skarpnäs i Nacka bedöms ha ökat sedan år 2006 med mellan +80 - 103 procent, baserat på ett ortsprismaterial om 10 försäljningar i Skarpnäs och 29 försäljningar i Stockholm. Om värdeökningen i Skarpnäs och i Stockholm appliceras på den försällda fastigheten, Sicklaön 41:4, motsvarar priset om 872 kr/m² år 2006 ett pris om mellan **1 570 – 1 770 kr/m² tomta**.

Ortspris – industrimark med hamnläge

Antalet industrimark med hamnnära läge eller direkt hamnläge är få och en fastighetsmarknad saknas. Mark med hamnläge ägs i många orter av kommunerna själva eller av stora företag inom oljebranschen. I flera städer som Västerås, Stockholm, Norrköping m fl pågår en ändring av användningen för hamnnära eller industrier belägna med hamnläge. Städer växer och behovet av attraktiv mark tränger undan industrier samtidigt som industribranschen minskar i Sverige. För att kunna bedöma en värdenivå för hamnnära industrifastigheter i Nacka har det geografiska området för jämförelsematerial utökats till att gälla hela Sveriges större orter med sjöläge.

För perioden år 2014 och 2015 har det skett 6 försäljningar. Försäljningarna har skett i Malmö, Norrköping, Härnösand, Landskrona och Hudiksvall. Försäljningspriserna uppgick till mellan 207 – 1 706 kr/m² tomta. Två fastigheter i Malmö såldes för 1 016 kr/m² och 1 706 kr/m². I Landskrona såldes en hamnnära industri för 1 441 kr/m² tomta.

Värdet kan för fastigheter med hamnläge i värderingsobjektets läge i Nacka kommun **grov**t bedömas, med beaktande av försäljningar i övriga Sverige, till mellan **1 500 – 2 200 kr/m² tomta**.

Arrende – Loudden

Loudden är tillsammans med Bergs depå de två depåer för bränsleförsörjning som finns i Stockholm. Oljehamnen på Loudden började byggas i slutet av 1920-talet och har ett 90-tal cisterner med en lagringskapacitet om ca 330 000 m³, där huvuddelen fortfarande är i bruk. I slutet av 1990-talet beslutade Stockholms kommun att Loudden ska avvecklas. Avtal med arrendatorerna på området tecknades år 2004 som har förlängts på oförändrade villkor till



2016-12-31 med möjlighet till förlängning till 2019-12-31 då avtalet slutar att gälla. Louddens areal uppgår till 210 000 m². Arrendeavtalet ger en intäkt om 9,0 miljoner kr år 2013. Arrendeavgiften är från 2004.

En arrendeavgift om 9,0 miljoner kr för 210 000 m² tomta området indikerar ett markvärde, med en avgäldsränta om 3,5 procent, på 257 miljoner kr eller 1 224 kr/m² tomtareal. Värdeuppgången för industriområdet uppgår till mellan +80 – 120 procent under perioden mellan år 2004 och 2016. Med en värdeuppgång på +100 procent av 2004 års arrendeavgift blir det indikerade värdet på marken ca **2 500 kr/m² tomta området**.

Arrende/tomträtt av hamnar i Sverige

Mark vid hamnar arrenderas ut av flera kommuner eller kommunala bolag till företag verksamma inom hamnindustri och oljeindustri. Arrendet utgör en hyra på mark som med en avkastningsränta indikerar värdet på marken. Arrendet i jämförbara lägen har noterats. De jämförbara lägena är hamnar i Norrköping, Gävle, Lysekil och Stockholm. Arrendena varierar mellan 5 – 250 kr/m² tomta området. Arrendet om 5 kr/m² tomta området gäller ett avtal där arrendet baseras på verksamhetens lönsamhet. Det längsta utgående arrendet är 5 kr/m² och kan som högst bli 20 kr/m² tomta området. Flera arrendatorer är kommunala hamnbolag. Arrendeavgifterna bedöms uppgå till mellan **15 – 250 kr/m² tomta området**.

Arrendet i Norrköping uppgick till 26 kr/m² tomta området år 2010. Arrendet var 30 Mkr per år för en tomta om 1 150 000 m² tomtareal. I arrendet ingår isbrytning och farledsunderhåll.

I Gävle utarrenderar Gävle Hamn AB mark till en avgift om mellan 18 – 27 kr/m² tomta området. Avtalet varierar i löptid från ett år till 10 år. Det högre arrendet avser aktuella arrenden och sannolikt korta avtalsperioder och mindre arealer.

I Lysekil arrenderar Kolholmarna AB och Lysekils Hamn AB 98 500 m² mark av Lysekils kommun år 2014. Arrendet har en arrendeavgift om 5 kr/m² tomta området som basareras och ett tillägg beroende på verksamhetens vinst. Arrendet kan högst uppgå till 2 Mkr eller ca 20 kr/m² tomta området.

I Stockholms kommun arrenderar Stockholms Hamnar ut mark vid Värtan med hamnläge för 250 kr/m² tomta området per 2016.

Västerås kommun arrenderar ut mark i hamnen till mellan 25 – 30 kr/m² tomta området.

Arrendenivåerna varierar kraftigt med geografiskt läge. Arrendena varierar mellan 15 – 250 kr/m² tomta området, vilket indikerar ett markvärde, med ett avkastningskrav om 3,5 procent, om mellan **430 – 7 140 kr/m² tomta området**.



Slutlig värdebedömning – exklusive justering

Värdet på fastigheten kan med ledning av ortsprismetoderna och arrenden bedömas till mellan 1 600 – 2 000 kr/m². Värdet för fastigheten bedöms till **1 900 kr/m²** tomta eller till totalt **295 000 000 kr**, beräknat på markarealen om 155 983 m². Värde för vattnet bedöms saknas.

Justering med avseende på låg exploatering

I samband med förhandlingen om ny tomträttsavgäld år 1999 var parterna överens om att fastigheten är svår att exploatera jämfört med normala industritor. Hovrätten gjorde bedömningen om en reduktion om -25 procent av tomtvärdet. Parterna har följt Hovrättens bedömning. Bedömningen grundar sig i att fastigheten sluttar kraftigt mot Saltsjön och att tomtens huvudsakligen utgörs av berg.

Bedömningen som Hovrätten gjorde om en reduktion om -25 procent bedöms vara rimlig och ligger även till grund för denna värdebedömning. Markvärdet har bedömts till, före justeringar, till 296 miljoner kr. Reduktionen om -25 procent för låg exploatering blir såldes **-74 miljoner kr**.

Kostnader för utsprängning och utfyllnad

Tomträttshavaren har själv gjort markförberedelser för byggnation och anläggning. Markförberedelserna avser utsprängning och utfyllnad. Det har beaktats i tidigare avgäldsförhandlingar och kommer även beaktas i denna värdering. Kostnaden ska avdras från markvärdet som ligger till grund för ny tomträttsavgäld. Kostnaden var år 1999 överenskommen mellan parterna till ett belopp om 13,5 miljoner kr, vilken baseras på beräkningar som gjorts av konsultföretaget Orrje & Co Scandiaconsult.

Kostnaden per 2016 kan bedömas genom en uppräkning av beloppet med inflationen. Vid föregående avgäldsreglering var parterna överens om en kombination av indexuppräkning med KPI och faktorprisindex för flerbostadshus. I januari år 1999 låg KPI på 256,2 och i mars år 2016 låg indexet på 315,7. Det ger en faktor om +1,23. Faktorprisindex år 1999 var 757,1 och år 2015 1 234. Fram till år 2016 har ökningen varit +1% vilket ger ett index om 1 246. Faktorprisindex ger en ökning om +1,65. Med en ökning om faktorn +1,65 blir kostnaden per mars 2016 ca **-22 miljoner kr**.



Kostnader för VA

Tomten har anslutning till kommunalt VA, vilket ska tilläggas på markvärdet. Normalt står köparen för denna kostnad vilket även gäller för den aktuella tomträdden. Kostnaden för anslutning av VA uppgår till efter överenskommelse mellan parterna till 7,0 Mkr per januari 1999. För att bedöma kostnaden eller markvärdepåslaget uppräknas kostnaden på samma sätt som stycket innan, Kostnader för utsprängning och utfyllnad. Med uppräkningsfaktorn 1,65 blir värdetillägget **+12 Mkr**.

Slutlig värdebedömning – inklusive justering

Värdet på marken har bedömts till 296 000 000 kr, före justering för låg exploatering och utsprängning och utfyllnad. Justeringsposterna uppgår till sammanlagt -84 000 000 kr (-74 000 000-22 000 000+12 000 000). Värdet för marken som ligger till grund för tomträtsavgälden bedöms uppgå till **212 000 000 kr**.

Tomträtsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 2 525 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 20 år räknat från 1999-01-01.

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 3,0 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den s k triangleffekten.

En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. För tjugoårig avgäldsperiod motsvarar det en sänkning från 4,5 till 3,5 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangleffekt. Det finns två domar i Hovrätten (T620-09 och F 472-15) där realräntan har bedömts till 2,5 procent respektive 2,75 procent. Triangleffekten (beaktande av värdestegring) har i Hovrätten bedömts till 0,25 procent och 0,17 procent för en 10-årig avgäld. Det ger en avgäldsränta som lägst till 2,67 procent. För en 20-årig avgäld är triangleffekten det dubbla eller 0,34 respektive 0,50 procent.



Avgäldsränta för värderingsobjektet har bedömts till 3,0 procent inklusive triangeleffekten.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **6 360 000 kronor.**



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör fastigheten (mark) på Sicklaön 13:83 i Nacka kommun. Fastigheten är uppläten med tomrätt till Circle K Sverige AB. Tomten har en areal om 441 483 m², varav 155 983 m² mark och 285 500 m² vatten. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle's depåer. Bergs oljehamn är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m³ olja varje år. Fastigheten är belägen vid Nacka Strand intill bostadsområde och arbetsplatser i väster och söder och Nyckelviken i öster. Gällande avgäldsperiod löper mellan 1999-01-01 till 2019-01-01 och ny tomträttsavgäld har bedömts från 2019-01-01 i 2016 års värdenivå. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun men även för industrier i Sverige med hamnläge.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 13:83 (mark), Nacka vid värde tidpunkten 24 mars 2016 ligga kring 212 000 000 kr och tomträttsavgäld om 6 360 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

212 000 000 kr, efter justeringar

Två hundra tolv miljoner kronor

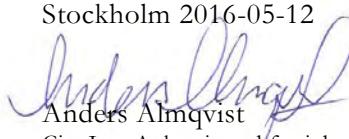
Tomträttsavgäld

6 360 000 kr per år

Sex miljoner tre hundra sextio tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-12


 Anders Almqvist
 Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare
 MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



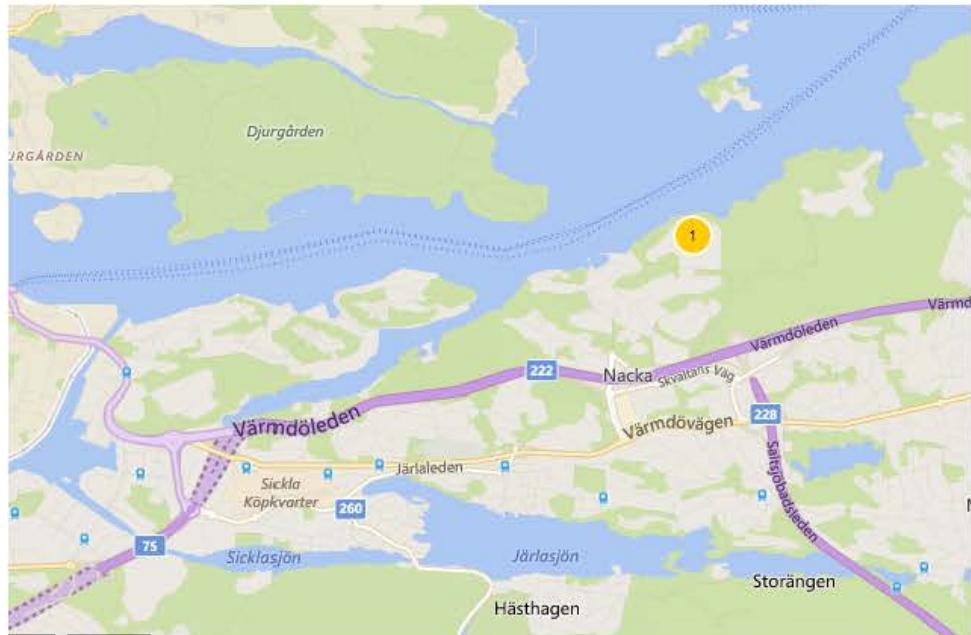
FS Fastighetsstrategi AB
 Box 7644

103 94 Stockholm

Telefon 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Fotografier





Bilaga 2 - Fotografier



Bilaga 2 – Fotografier



Bilaga 2 – Fotografier





Bilaga 2 – Fotografier





Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 13:83**

Fastighetsnyckel: 010380612 **Aktualitet FR:** 2011-11-15
Län: 01, STOCKHOLM **Kommun:** 82, NACKA
Distrikt: 212104, Nacka
Församling (2015-12-31): 1, Nacka

TIDIGARE BETECKNING

A-NACKA SICKLA 1 21
A-NACKA * STG 2244
Registrerat: 1983-06-15 **Akt:** 0182K-RF2709
A-NACKA SICKLAÖN 13 83

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 5:1

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
441 483 kvm	155 983 kvm	285 500 kvm
44,1483 ha	15,5983 ha	28,55 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6579987.2	680457.2	
	5580081 (RT90)	1534709 (RT90)	

ÅTGÄRDER

	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
Avsöndring	1883-02-12	0182K-12364
Ägostyckning	1898-06-30	01-NAC-79
Gränsbestämning	1957-09-21	0182K-2805
Gränsbestämning	1963-05-27	0182K-5189
Avsöndring (ALT.AKT 0182K-12364)	1883-02-12	01-NAC- AVS435
Gränsbestämning	1957-09-21	01-NAC-1283
Tekniska		
Arealutredning	1978-01-12	0182K- RF2221

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Skönviksvägen 2	131 49	Nacka	Nacka

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER

S 39



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-5436 **Beslutsdatum:** 1966-05-13
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Berörd NACKA
kommun:

Sök efter InfoPlan.

S 328

Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-12271 **Beslutsdatum:** 1982-10-06
Hänv. till beslut:
 010028204 010036568 010042130 010081508
Berörd NACKA
kommun:

RÄTTIGHETER*Redovisningen kan vara ofullständig.*

Avtalservitut Akt: 01-IM8-59/1.1
 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-94/30447.1

Sök efter InfoRätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-01-14
Senaste ändring för fastigheten: 2014-11-19 10:01:51.441

Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
 Kontorsbeteckning: AI24
 761 80 NORRTÄLJE
 Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
 212000-0167
 NACKA KOMMUN
 131 81 NACKA
Dagboksnr: 54/549
Inskrivningsdag: 1954-06-16
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1954-06-03
Andel: 1/1
Anmärkning:
 Dagboksnr: 81/2689 Beslut: Beviljad
 Anm.: Anmärkning

TOMTRÄTT

Innehavare:
 556000-6834
 SVENSKA STATOIL AB
 118 88 STOCKHOLM



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13:83

Dagboksnr: 59/1
Inskrivningsdag: 1959-06-03
Beslut: Beviljad
Fång: Upplåtelse av tomträtt 1958-11-07
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Statoil Fuel & Retail Sverige AB

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Inskrivningsdag: 1959-06-03 **Dagboksnr:** 59/1
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 1959-01-01 **Ändamål:** INDUSTRI

Årlig avgäld: SEK 2 525 000
Avgäldens start: 1959-01-01
Avgäldsperiod: 20 år

Uppsägning får ske till: 2019-01-01 därefter med 40 års perioder.

Inskräckning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkning:
 Dagboksnr: 14/508 Beslut: Beviljad
 Anm.: UPPSÄGNING

ÄLDRE FÖRHÄLLANDE

Akt: T77/2710 **Akt:** T97/39318 **Akt:** T02/1232

INTECKNINGAR

Antal inreckningar: 8st **Summa:** 2 850 000
Skriftligt pantbrev Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/1
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 3
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/2
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 4
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/3
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/4
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 6
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/5
Belopp: SEK 200 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 7
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/6
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 8



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/7
Belopp: SEK 100 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 9
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/8
Belopp: SEK 50 000

INSKRIVNINGAR

Avtalsservitut Företrädesordning 1
Inskr.dag: 1959-06-03 **Dagboksnr:** 59/1
OMRÅDE

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 77 byggnad(er) på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING

Taxeringenhet: 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 104 009
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet
Areal: 155 983

Ägare:

556000-6834
 Statoil Fuel & Retail Sverige AB
 118 88 STOCKHOLM
 Juridisk form: Övriga aktiebolag
 Andel: 1/1

Värderingsenhet:**Industrimark**

Tillhör tax.enhet: 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id: 56316043
Tax.värde i tkr: 86 000
Justeringsorsak:
Riktvärdeområde: 182124
Riktvärde tomtmark i kr/kvm: 1 100
Tomtareal i kvm: 155 983

Värderingsenhet:**Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden**

Tillhör tax.enhet: 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id: 300484598
Tax.värde i tkr: 6 120
Justeringsorsak:
Byggnadstyp: Övrig
Nybyggnadsår: 1987
Värdeår: 1987



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13:83

Återanskaffningskostn. i tkr:	46 349
Återst. ek. livslängd (<5 år):	Nej
Under byggnad:	Nej
Värderingsenhet:	Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden
Tillhör tax.enhet:	129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id:	56317043
Tax.värde i tkr:	1 629
Justeringsorsak:	
Byggnadstyp:	Övrig
Nybyggnadsår:	1959
Om-/tillbyggnadsår:	1988
Värdeår:	1964
Nybyggnadskostnad i tkr:	181
Om-/tillbyggnadskostnad i tkr:	1030
Återanskaffningskostn. i tkr:	12 066
Återst. ek. livslängd (<5 år):	Nej
Under byggnad:	Nej
Värderingsenhet:	Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden
Tillhör tax.enhet:	129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id:	84715043
Tax.värde i tkr:	10 260
Justeringsorsak:	
Byggnadstyp:	Övrig
Nybyggnadsår:	1947
Om-/tillbyggnadsår:	1988
Värdeår:	1963
Nybyggnadskostnad i tkr:	3
Om-/tillbyggnadskostnad i tkr:	1259
Återanskaffningskostn. i tkr:	77 200
Återst. ek. livslängd (<5 år):	Nej
Under byggnad:	Nej

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



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 Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsco Advice AB, Savills Sweden AB och Sveri AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är meddel för aktionsmedle 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, samföleligheter 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 fastighetsägarens rättigheter över egendomen samt att värderingsobjekter inte belastas av betydande nöjder, 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 rimlighetsbedöming. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömmningen 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 förlistat sig på dessa aror och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men arorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedöming. 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 värdebedömmningen 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 Värdebedömmningen 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 anstås uppdragsgivaren eller vredje man som som en konsekvens av att värdebedömmningen 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 översiktlig okulär beskrivning. Utörd beskrivning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens 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. Ingat ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörelseringar 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 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 värdebedömmning 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 värdeutlåtandets uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömmningen innebär inte någon utlättelse om faktisk framtid kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets ansändande

- 7.1 Innehåller i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall mynnas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Ansänts värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabbas uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värdeutlåtandet 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 värdebedömningsföretaget godkänt innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

T O M T R Ä T T S A V T A L

Mellan Nacka stad genom dess Drätselkammare, nedan kallad Staden, och Svenska Esso AB, nedan kallat Esso, har följande avtal träffats.

§ 1:1 Staden upplåter till Esso från och med den 1 januari 1959 med tomträtt enligt gällande lag den Staden tillhöriga stadsägan nr 2244, tidigare benämnd fastigheten Sickla 1²¹, i Nacka stad jämte till stadsägan hörande vattenrätt.

1:2 Stadsägan upplåtes i befintligt skick.

1:3 Stadsägans jämte den till densamma hörande vattenrättens storlek och läge framgå av till detta avtal fogad karta (bil. 1). Fastighetens markareal uppgår till ca 161.000 kvm.

§ 2:1 Den årliga tomträttsavgälden skall utgöra 200.000:- kronor.

2:2 Tomträttsavgälden skall med kr 50.000:- betalas kvartalsvis i förskott senast andra helgfria dagen i varje kvartal.

2:3 Beträffande ändring av tomträttsavgälden under avtalstiden skall gälla bestämmelserna i 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom §§ 10-12. Varje tidsperiod skall omfatta tjugo (20) år. Den första perioden skall räknas från den 1 januari 1959.

§ 3 Stadsägan upplåtes för att användas för industriell eller annan därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter jämte därmed förenlig verksamhet.

§ 4:1 Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas Staden för godkännande, innan byggnadslov sökes.

4:2 Inom stadsägan skall Esso vidtaga sådana anordningar, att utrymme finnes tillgängligt för parkering av samtliga de fordon, vilka på en gång bekräftas uppställas av Esso och Essos personal.

§ 5:1 Staden skall på egen kostnad under avtalstiden underhålla året runt för tung lastbilstrafik fullt trafikabel väg fram till stadsägan. I underhållet ingår vinterväghållning.

- 5:2 Staden skall vidare på egen bekostnad under avtalstiden underhålla vattenledningen fram till stadsägan.
- § 6:1 Någon lösen skyldighet av Essos anläggningar på stadsägan vid avtalstidens utgång skall icke åligga Staden.
- 6:2 Om Staden så påfordrar, skall Esso, därest detta avtal upphör att gälla, på egen bekostnad borttaga vad som av anläggningen uppförts ovan jord.
- 6:3 Därest detta avtal upphör att gälla, äger Esso på egen bekostnad borttaga samtliga av Esso uppförda byggnader, cisterner, installationer o.d.
- § 7 För kontroll och tillsyn är Esso pliktigt att lämna Staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.
- § 8 Esso medgiver, att Staden eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över stadsägan med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för Esso kan ske. Esso är pliktigt att utan ersättning tåla hämed förenat intrång och utnyttjande men är berättigat till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å stadsägan.
- § 9 Esso må ej utan Stadens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.
- § 10:1 Beträffande uppsägning av detta avtal skall gälla bestämmelserna i 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom, §§ 13-16.
- 10:2 Första perioden skall avse sextio (60) år från den 1 januari 1959 räknat och varje följande period fyrtio (40) år från utgången av närmast föregående period.
- 10:3 Uppsägning av detta avtal från Stadens sida skall ske skriftligen fem år före periodens utgång.
- § 11 Det åligger Esso att svara för och fullgöra alla stadsägan och tomträdden avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.
- § 12 Det åligger Esso att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträdden. Vid överlätelse av tomträdden åligger det Esso att omedelbart göra anmälan om överlätelsen till Staden, som å tomträttskontraktet tecknar bevis att sådan anmälan verkställts.

§ 13 Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptages enligt lag av expropriations-domstol.

§ 14:1 Det anmärkes, att en större avloppstunnel från Stockholm till Kungshamn i Nacka avses att dragas under stadsägan, dock icke närmare vattnet än vid den med xxx markerade linjen på kartan (bil. 1) och icke heller på högre nivå över vattenytan än + 20 m.

14:2 Staden eller den Staden anvisar skall utan Essos hörande äga framdraga denna tunnel. Esso skall vid planläggningen av sin depå taga hänsyn här till.

§ 15 I övrigt skola för detta avtal gälla bestämmelserna i 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Nacka den 7 nov. 1958.

För Nacka stads drätselkammare

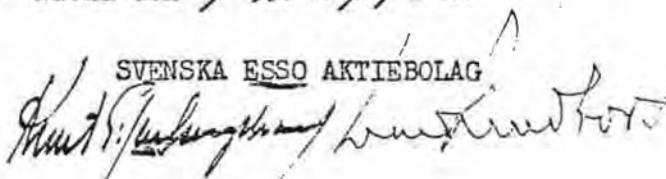
Jämlikt stadsfullmäktiges bemynligen
de den 27.10.1958

SVENSKA ESSO AKTIEBOLAG

Eric Olofsson



Bevittnas:



Herr Eric Olofsson
Alla Stockholms ägendar
nämndecknings bevittnas
Ynni Sjöström Dagenius Person



Part of Alimentation Couche-Tard

August 23, 2016

Anna Anisimova
Markingenjör
Nacka Kommun
131 81 Nacka

NACKA KOMMUN

2016 -08- 25

Dnr
Dpl

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 (oljehamn vid Bergs gård)

Vi hänvisar till ert brev daterat 1 juli 2016. Vi har tagit del av de värdebedömningar som Nacka kommun har låtit göra och vi delar inte bedömningen att avgälden bör uppgå till 6,5 MSEK per år att gälla från och med 1 januari 2019 och under kommande 20-års period. Vi kommer att ge i uppdrag till en oberoende värderare att göra ett utlåtande avseende storleken på tomträttsavgälden.

Vi noterar att vi enligt reglerna i 13 kapitlet jordabalken senast 31 december 2017 ska ha nått en överenskommelse om ny avgäld.

Men vänliga hälsningar,

Joakim Persson
Senior Project Manager
Supply Chain Optimization
Transport Fuel Europe
Global Fuels

e: joakim.persson@circlekeurope.com
m: +46 70 429 61 11

Företagsadress
Circle K Sverige AB
118 88 Stockholm
Sweden

Besöksadress
Torkel Knutssongatan 24
118 88 Stockholm
Sweden

Telefon
+46 8 429 60 00

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 163

Dnr KFKS 2016/829

Nytt reglemente för medelsförvaltningen och kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för medelsförvaltningen.

2.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 antar
kommunstyrelsen föreslaget styrdokument "Kommunstyrelsens bestämmelser för
medelsförvaltningen".

Ärende

Utvecklingen av kommunens styrning i de finansiella frågorna syftar till att kommunen ska
ha möjlighet till en snabbare och mer effektiv hantering av finansförvaltningen. Takten på
den finansiella marknaden är snabb och det är därför viktigt att de interna regelverken i
kommunen är anpassade så att effektivitet kan uppnås i arbetet med de finansiella frågorna.

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens finansiella hantering har ett nytt
reglemente tagits fram för att tydliggöra ansvar, finansiella instrument, riskhantering och
rapportering med mera. Kommunstyrelsen får ett utökat ansvar för att fastställa de mer
operativa riktlinjerna och risknivåerna för medelsförvaltningen i form av
"kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen".

De större förändringar som föreslås är en tydligare uppdelning och beskrivning utifrån
olika volymer på exempelvis skuld- och placeringsportföljen. Olika regelverk gäller när
portföljerna växer och/eller förändras utifrån de olika risker som finns.

Rapporteringskraven har förtydligats.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 27 september 2016

Reglemente för medelsförvaltning

Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Nytt reglemente för medelsförvaltningen och kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen

Förslag till beslut

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för medelsförvaltningen.

2.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 antar
kommunstyrelsen föreslaget styrdokument ”Kommunstyrelsens bestämmelser för
medelsförvaltningen”.

Sammanfattning

Utvecklingen av kommunens styrning i de finansiella frågorna syftar till att kommunen ska ha möjlighet till en snabbare och mer effektiv hantering av finansförvaltningen. Taktten på den finansiella marknaden är snabb och det är därför viktigt att de interna regelverken i kommunen är anpassade så att effektivitet kan uppnås i arbetet med de finansiella frågorna.

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens finansiella hantering har ett nytt reglemente tagits fram för att tydliggöra ansvar, finansiella instrument, riskhantering och rapportering med mera. Kommunstyrelsen får ett utökat ansvar för att fastställa de mer operativa riktlinjerna och risknivåerna för medelsförvaltningen i form av ”kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen”.



De större förändringar som föreslås är en tydligare uppdelning och beskrivning utifrån olika volymer på exempelvis skuld- och placeringsportföljen. Olika regelverk gäller när portföljerna växer och/eller förändras utifrån de olika risker som finns. Rapporteringskraven har förtydligats.

Ärendet

Under 2016 inleddes ett arbete med att ytterligare utveckla reglementet för medelsförvaltningen. Bakgrunden är att Nacka kommun nu går in i en period då tillväxttakten ska fördubblas, något som innebär många möjligheter och utmaningar. Utvecklingen av kommunens styrning i de finansiella frågorna syftar till att kommunen ska ha möjlighet till en snabbare och mer effektiv hantering av finansförvaltningen. Takten på den finansiella marknaden är snabb och det är därför viktigt att de interna regelverken i kommunen är anpassade så att effektivitet kan uppnås i arbetet med de finansiella frågorna. Det är också viktigt att tydliggöra hur olika risker ska hanteras.

De föreslagna förändringarna

Den omarbetning som genomförs är omfattande och innebär en förnyad struktur. Syftet med reglementet är att fastställa övergripande riktlinjer för finansverksamheten, ange hur ansvaret är fördelat, identifiera finansiella risker samt ange hur rapportering ska ske.

I det nya reglementet har ansvaret tydliggjorts mellan framförallt kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Kommunfullmäktige får ansvar för att besluta om finansiella mål, ram för total upplåning, utlåning till bolagen, koncerninterna räntor, besluta om nya finansieringskällor samt större borgensåtan.

Kommunstyrelsen får ansvar för att ta fram bestämmelser för medelsförvaltningen, vilka ska uppdateras årligen. Dessa bestämmelser är nya och innehåller mer detaljerade riktlinjer till reglementet. Exempelvis fastställer kommunstyrelsen limiter och riktlinjer för de finansiella riskerna. Uppdelningen genomförs för att snabbare kunna hantera förändringar.

För de olika finansiella instrument som kommunen använder har beskrivningar och innehåll förtydligats. Riskhantering är ett viktigt område som utökats väsentligt.

Rapporteringsansvaret definierats för kommunstyrelsen i det framtagna reglementet.

Ekonomiska konsekvenser

Förändringen av reglementet för medelsförvaltningen har inga direkta ekonomiska konsekvenser. Det möjliggör dock en effektivare hantering av medelsfrågorna.



Konsekvenser för barn

Förändringen av reglementet för medelsförvaltningen har inga direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

Reglemente för medelsförvaltning (pdf)

Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen (pdf)

Eva Olin
Ekonomidirektör

Maria Andersson
Budgetchef

REGLEMENTE

Reglemente för medelsförvaltning

Dokumentets syfte

Dokumentets syfte är att inom finansverksamheten fastställa ansvarsfördelning, generella principer, riskhantering, finansieringskällor och rapportering mm. Detta omfattar likviditetshantering, skuldhanting, placeringar, donationsmedel, borgen och finansiell leasing samt därtill hörande administration och rapportering.

Dokumentet gäller för

Kommunkoncernen

Inledning

Detta reglemente anger de övergripande principerna för finansverksamheten och medelsförvaltningen i kommunkoncernen. Med kommunkoncernen avses Nacka kommun (kommunen) och dess majoritetsägda bolag (bolagen).

Reglementet kompletteras med ”Bestämmelser för medelsförvaltning” som antas av kommunstyrelsen.

Målsättning för kommunens finansverksamhet

Med finansverksamhet avses likviditetshantering, skuldhanting, placeringar, donationsmedel, borgen och finansiell leasing samt därtill hörande administration och rapportering. Målsättningen är att uppnå bästa möjliga finansnetto och säkra betalningsförmågan.

Finansverksamheten ska

- säkerställa kommunens betalningsförmåga och trygga tillgången till kapital på såväl kort som lång sikt
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för de riktlinjer som fastställs
- säkerställa att finanshanteringen bedrivs med god intern kontroll och med beaktande av lågt risktagande
- säkerställa goda rutiner för att effektivt utnyttja tillgänglig likviditet och när tillfälle ges amortera på utestående låneskuld
- samordna de finansiella frågorna för kommunkoncernen i enlighet med detta reglemente, ägardirektiv och/eller i avtal.

Medelsförvaltningen ska medverka till att kapitalanskaffning och kapitalanvändning i kommunen och dess företag blir effektiv. Verksamheten ska bedrivas utan spekulativa inslag, så att en betryggande säkerhet alltid upprätthålls.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/829		Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Ekonomidirekör

Kommunstyrelsen ska minst årligen fastställa ”bestämmelser för medelsförvaltning” där finansiella risklimiter fastställs.

Definition medelsförvaltning

Med medelsförvaltningen avses likviditetshantering, skuldhantering (upplåning, derivat med mera), placeringar, donationsmedel och borgen samt därtill hörande administration och rapportering.

Kommunkoncernen ska ha en central medelsförvaltning som innebär att alla penningströmmar hanteras i en gemensam kassa. Kommunstyrelsen får besluta om vissa undantag för mindre utbetalningar genom handkassa.

Regler för handkassor, betalkort, förskott, attestregler med mera finns i kommunens redovisningsreglemente.

Ansvarsfördelning mellan kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Följande frågor inom finansverksamheten och medelsförvaltningen beslutas av kommunfullmäktige.

- Kommunens finansiella mål
- Ram för koncernens totala upplåning
- Ram för total utlåning till bolagen
- Koncerninterna räntor och limiter samt internräntor för kommunen
- Eventuella tillkommande finansieringskällor
- Borgensåtagande överstigande en miljon kronor

Övriga finansiella frågor, vari bland annat ingår beslut om placering vid nyupplåning och vid omplacering av befintliga lån, inom ramen för detta reglemente hanteras av kommunstyrelsen.

I kommunstyrelsens ansvar för finansverksamheten och medelsförvaltningen ingår att verkställa kommunfullmäktiges beslut inom kommunkoncernens finansiella verksamhet samt följande:

- Besluta om borgensåtagande upp till en miljon kronor
- Besluta om finansiell leasing

Finansiella risker

Kommunstyrelsen ska i ”bestämmelser för medelsförvaltningen” identifiera de finansiella risker som kommunkoncernen är exponerad för. För att begränsa risktagandet ska limiter som styrs av typ av risk och storlek på skuld- respektive placeringsportfölj beslutas av kommunstyrelsen.

Likviditetshantering

Likviditetshantering innebär att tillse att medel finns i lagom mängd på koncernkontot för att löpande kunna hantera in och utbetalningar.

Generella principer

Likviditetshanteringen ska bedrivas med målet att samordna kapitalströmmar i kommunkoncernen samt för att sänka räntekostnaderna genom effektiva betalningsrutiner och god likviditetsplanering. Inom kommunkoncernen ska det finnas ett koncernkontosystem för samordning av likviditetsflöden.

En god betalningsberedskap ska säkerställas och upprätthållas vid alla tillfällen. För att kunna upprätthålla en god betalningsberedskap ska en checkkredit hållas.

I de fall överskottslikviditet uppstår kan placeringar ske enligt riktlinjerna i detta reglemente. Huvudprincipen är att kommunen ska amortera på utestående låneskuld men i vissa fall kan det vara motiverat att kortsiktigt placera överskottslikviditet fram till att medlen behövs för investeringar.

Riskdefinitioner

Nacka kommun har följande riskdefinitioner avseende likviditetshantering.

Ränterisk

En negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar av det allmänna ränteläget. Ränte- och kreditvillkor på checkräkningen ska delas in i olika beloppsnivåer för att hantera ränterisk.

Likviditetsrisk

Kommunen har inte tillräcklig likviditet för att hantera löpande utbetalningar och inte heller kan omsätta en placering på marknaden (kreditrisk) och/eller kan uppta nya lån (finansieringsrisk)

Kreditmarginalrisk

(marginalbindning); en negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar i kreditmarginaler.

Ovanstående risker ökar om kommunens kreditvärdighet försämras eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen. Risken ökar även vid finansiell oro då kreditgivarna har svårigheter att finansiera sin utlåning.

Riktlinjer

För att uppfylla kraven på en god betalningsberedskap ska tillgången till likviditet säkerställas.

Tillgänglig likviditet kan bestå utav:

- Tillgängliga medel på bankkonto
- Bekräftade, inte utnyttjade kreditlöften, checkkredit

Kommunstyrelsen ska i bestämmelserna för medelsförvaltningen fastställa hur stor kommunkoncernens tillgängliga likvida medel minst måste vara.

För att planera framtida likviditetsbehov ska en rullande 12-månaders prognos upprättas.

Skuldhantering

Med skuldhantering avses hantering av kommuns totala låneskuld.

Generella principer

Skuldhantingen ska minimera upplåningskostnaderna och trygga finansieringen för kommunkoncernen på såväl lång som kort sikt. Kapitalbehovet ska säkerställas genom god framförhållning och genom ett aktivt upplåningsförfarande. Gröna obligationer ska värderas som ett alternativ bland andra i samband med framtida lånbehov.

Kommunkoncernens externa skuldportfölj ska vara strukturerad på ett sådant sätt att, vid upplåningstillfället, kapitalförfallen sprids över tiden. Den externa skuldportföljen ska vara finansierad från flera kreditgivare och finansieringskällor. Med skuldportfölj avses hur kommunens låneskuld är uppbyggd exempelvis obligations-och certifikatslån med mera.

Samtliga lån för kommunkoncernen administreras av kommunens centrala finansfunktion.

Riskdefinitioner

Ränterisk

En negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar av det allmänna ränteläget.

Beroende på lånvolym ska kommunstyrelsen fastställa limiter (gränser) för att hantera ränterisken.

Finansieringsrisk

Risken att kommunen inte kan ta upp lån på marknaden när finansieringsbehov uppstår.

Kreditmarginalrisk

En negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar i kreditmarginaler.

Riskbegränsningar

Nedanstående riskbegränsningar ska tillämpas i förhållande till skuldportföljens storlek. Skuldportföljen indelas i tre grupperingar; 0-800 miljoner kronor, 800-1,5 miljarder kronor och över 1,5 miljarder kronor.

Kommunstyrelsen ska fastställa limiter i bestämmelser för medelsförvaltningen.

Finansiella risker	Volym (miljoner kronor)		
	0 - 800	800 - 1 500	>1 500
Ränterisk			
Max förfall inom 1 år	komunstyrelsen	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Intervall räntebindning	Inte tillämplbart	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Finansieringsrisk			
<u>Kreditmarginalrisk</u>			
Max förfall inom 1 år	Inte tillämplbart	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Kapitalbindning i år > 1år	Inte tillämplbart	Inte tillämplbart	komunstyrelsen
<u>Kreditgivare</u>			
Ratingkrav kreditgivare	komunstyrelsen	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Max andel per kreditgivare	Inte tillämplbart	komunstyrelsen	komunstyrelsen
<u>Finansieringskällor</u>			
Max per finansieringskälla	Inte tillämplbart	Inte tillämplbart	Inte tillämplbart
<u>Derivat</u>			
Tillåtet att använda derivat	komunstyrelsen	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Rating motparter derivat	komunstyrelsen	komunstyrelsen	komunstyrelsen

Finansieringskällor

Om inte kommunfullmäktige i särskilt beslut anger annat ska Nacka kommun använda följande finansieringskällor.

- Bankfinansiering
- Certifikat- och obligationsupplåning från kapitalmarknaden
- Banker och dess helägda bolag
- Bostadsfinansieringsinstitut
- Kommuner, Landsting och dess helägda bolag
- Kommuninvest
- Certifikatupplåning via eget program
- MTN-program och private placement (PP) via obligation

Krav på rating framgår nedan under rubriken *"Bestämmelser för risker som är gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar"*.

Kommunen ska sprida finansieringen mellan olika finansieringskällor.

Om inte kommunfullmäktige i särskilt beslut anger annat ska lån och obligationer löpa på högst tio år.

Derivat

Derivat ska användas för att sprida räntebindningstider och minska ränterisker. Nacka kommun använder inte derivat för att spekulera i en viss möjlig ränteutveckling.

Genom att använda olika typer av derivat (derivatinstrument) kan Nacka kommun hantera underliggande lån med syfte att förändra räntebindningen, snitträntan och/eller säkerställa en maximal räntenivå. Nettovolymen på utestående räntederivat ska inte överstiga den totala låneskulden.

Om inte kommunfullmäktige i särskilt beslut anger annat är löptiden för räntederivat maximalt 10 år. Minst två derivatbanker ska tillfrågas i samband med upphandling/omstrukturering av derivatinstrument.

Placeringar

Generella principer

Om kommunkoncernen har överskottsliquiditet som inte kan utnyttjas för att möta upplåningsbehov inom kommunkoncernen eller för amortering, får dessa medel placeras enligt vad som anges under rubriken Riktlinjer.

Placering ska främst ske i ränteplaceringar med hög kreditvärdighet och med låg likviditetsrisk.

Alla placeringar inom kommunkoncernen administreras av kommunens centrala finansfunktion.

Vid placering i värdepappersfonder ska värdepappersfonderna vara registrerade hos Finansinspektionen. Fondens värde ska kunna gå att följa kontinuerligt samt realiseras med kort varsel samtidigt som den genomsnittliga kreditvärdigheten ska vara tillfredsställande.

Riskdefinitioner

Nacka kommun har följande riskdefinitioner avseende placeringar.

Risker relaterade till placeringar och begränsningar för att eliminera definieras under rubriken ”Övriga risker gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar”.

Ränterisk

Risken att marknadsvärdet i en placering sjunker vid en ränteuppgång.

Likviditetsrisk

Risken att kommunen inte omedelbart kan omsätta en placering på marknaden och/eller har tillräcklig likviditet för att hantera löpande utbetalningar.

Kreditrisk

Risken att kommunen inte får tillbaka sin placering inklusive upplupen ränta på grund av motpartens fallissemang det vill säga att motparten får betalningssvårigheter eller går i konkurs.

Riktlinjer

För att minimera risken för kapitalförluster ska placeringar främst ske i kreditvärda räntebärande värdepapper med hög likviditet.

Med kreditvärda räntebärande värdepapper med hög likviditet avses att dessa omsättas vid behov på den finansiella marknaden.

När placeringsportföljen har en större volym ska det finnas möjlighet att placera delar av innehaven i aktier. Detta ska endast ske i fonder från godkända svenska motparter. Med placeringsportfölj avses kommunens samtliga placeringar och med större volym avses volym överstigande 750 miljoner kronor.

Nedanstående riskbegränsningar ska tillämpas i förhållande till placeringsportföljens storlek. Placeringsportföljen indelas i två grupperingar; 0-750 miljoner kronor och över 750 miljoner kronor. I matrisen nedan fastställs inom vilka intervall kommunstyrelsen ska fastställa olika risker. Limiter för att begränsa risker framgår av kommunstyrelsens ”bestämmelser för medelsförvaltningen”.

Finansiella risker	Volym (miljoner kronor)	
	0-750	>750
Tillgångsslag:		
Räntebärande	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Deposit eller insättning i bank	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Aktier	Icke tillämplbart	komunstyrelsen
Risklimiter:		
Ränterisk		
Max löptid	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Kreditrisk		
Ratingkrav	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Max andel per emittent/motpart	Icke tillämplbart	komunstyrelsen
Likviditetsrisk		
Ratingkrav	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Tillåtna instrument	komunstyrelsen	komunstyrelsen
Marknadsrisk - aktier		
Svenska aktier	Icke tillämplbart	komunstyrelsen
Max andel globala aktier	Icke tillämplbart	komunstyrelsen

Bestämmelser för risker som är gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar

Bestämmelser om motpart

Definition av begreppet motpartsrisk

Risken att resultatet försämras om en motpart inte fullgör sina förpliktelser. Förpliktelser kan avse placeringar, ränta och låneskuld på lämnade krediter, positiva marknadsvärden på derivataffärer med mera.

Tillåtna motparter

Motparter ska utgöras av bank eller värdepappersinstitut som står under Finansinspektionens tillsyn eller motsvarande tillsyn i annat land.

Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA, International swap and derivat agreement), alternativt ramavtal.

Rating

Motparten ska innehå en kreditbedömning (rating) av Standard & Poor's eller Moody's. Vid de fall motparten har fler än en rating ska den lägsta ratingen gälla. Om ingen officiell rating finns är en skuggrating från bank tillåtet.

Bestämmelser om valuta

Definition av begreppet valutarisk

Valutarisk innebär risk förvärdeförändring av en valuta i förhållande till andra valutor.

Bestämmelser om valutarisker

Vid placering av likviditeten och vid upplåning ska minsta möjliga valutarisk tas.

Med undantag för en mindre andel globala aktier får endast placeringar i svensk valuta göras.

Om upplåning sker i utländsk valuta ska valutarisken omedelbart försäkras bort.

Hantering av operativa risker

Definition begreppet operativa risker

Operativa risker innebär risken för merkostnader på grund av att fel uppstår till följd av IT-problem, bristande rutiner eller mänskliga misstag.

Bestämmelser om operativa risker

Hanteringen av operativa risker ska ske så att

- finansverksamheten bedrivs på ett kontrollerat sätt och att kommunen och bolagen vid varje tidpunkt har korrekt information om positioner och risker så att beslut kan fattas på korrekta grunder
- förluster på grund av fel i processer, system eller på grund av bristande kontroll minimeras

Borgen

Generella principer

Efter prövning av den ekonomiska och verksamhetsmässiga risken kan kommunen lämna borgen till organisationer som bedriva en verksamhet som kommunen har ett ansvar för att den finns och som är till väsentlig nytta för kommunens invånare.

Inriktningen för verksamheten bör vara riktad mot barn och ungdom och särskilt vara någon form av utbildnings- eller idrottsverksamhet. Verksamheten ska ha varaktig karaktär.

Investeringen i sig ska bidra positivt till en stor andel av kommunens invånare.

Riktlinjer

Underlag för beslut om borgen ska innehålla en bedömning av den risk kommunen åtar sig.

- Bedömningen ska avse en kreditvärdering av låntagaren, bedömning av lån, låneobjekt och lånevillkor samt möjlighet att finansiera objektet på annat sätt och kostnaden för alternativ finansiering.
- Kommunens borgensåtagande får inte äventyra eller fördyra kostnaden för den egna upplåningen.
- Lån som kommunen beviljar borgen för ska vara i svenska kronor.
- Om organisationen tidigare beviljats borgen lämnas eventuell ny borgen endast om organisationen skött sitt tidigare åtagande och betalningar mot kommunen.
- Borgensbeslutet är giltigt i sex månader. Det betyder att organisation som blivit beviljad borgen måste återkomma till kommunen med lånehandlingar inom sex månader från att beslutet vunnit laga kraft.
- Investering, som ligger till grund för borgensansökan, får i normalfallet inte ha påbörjats innan ansökan om borgen kommer till kommunen.
- Den ekonomiska insats som organisationen själv gör ska motsvara minst 10 procent av den totala investeringen.

För att beviljas borgen krävs att organisationen lämnar säkerhet till kommunen.

Säkerheten kan vara i form av

- Pantbrev i fullvärdesförsäkrad fast egendom
- Företagsinteckning, det vill säga panträtt i lös egendom
- Säkerhetsöverlåtelser i byggnad på ofri grund.
- Solidarisk borgen av styrelsemedlemmar
- Intäkter för kommande föreningsbidrag

Varje borgensåtagande ska tidsbegränsas. Tidsbegränsningen gäller också det lån som tas upp med kommunens borgen. För att beviljas borgen ska lånet amorteras på maximalt tio år. Nedskrivning av borgensåtagande ska ske i takt med att lånebeloppet amorteras. Ytterligare belåning i panträtt får inte ske utan kommunens medgivande.

Organisation som beviljas borgen ska halvårsvis redovisa saldot på det lånet som ligger till grund för borgensåtagandet, balans- och resultaträkningen samt försäkringsbevis både för den investering som finansieras med kommunal borgen och på eventuell egendom som lämnat som säkerhet.

Investeringar som finansieras med lån där kommunal borgen beslutas ska vara betryggande försäkrade. Nacka kommun ska hållas underrättad om försäkringen hela den tid borgensåtagandet gäller.

Finansiell leasing

Generella principer

En finansiell leasing är en kreditrisk för kommunen, eftersom det innehåller ett framtida åtagande. Risken innehåller bland annat förlustrisk på grund av lägre kapacitetsutnyttjande, teknisk inkurans.

Finansiell leasing ingår inte i ramen för total upplåning som fastställs av kommunfullmäktige. Finansiell leasing jämförts i övrigt med upplåning och omfattas av reglerna för upplåning i detta reglemente.

Riktlinjer

Leasingfinansiering är en undantagsform för finansiering. Formen får användas om den totala leasingavgiften är lägre än kostnaden för traditionell finansiering eller om det ur servicesynpunkt kan anses vara fördelaktigt trots en högre kostnad.

Avtal om leasing ska beslutas av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen får delegera beslut om att ingå avtal om leasing för lägre belopp.

Donationsmedel

Kommunens förvaltade donationsmedel placeras inom koncernkontot, såvida donatorn inte har föreskrivit annat.

Kommunfullmäktige fastställer avkastningsräntan i ärendet om mål och budget.

Riskkontroll, styrning och rapportering

Generella principer

Ansvar för affärsavslut, kontroll, rapportering och finansadministrativa system hos kommunen och bolagen ska spridas på flera personer för att uppnå en god riskkontroll.

För att skapa konkurrens i prissättningen ska alltid flera kreditgivare tillfrågas i samband med nyupplåning/refinansiering av krediter. Detsamma gäller vid upphandling av derivataffärer samt vid placering av likvida medel.

Säkringsredovisning avseende finansiella derivat ska tillämpas. Erforderlig dokumentation avseende säkringsredovisning ska utvecklas separat enligt rådande praxis.

Finansrapportering

Finansrapportering ska ske i tertialbokslut. Rapporteringen ska omfatta en redogörelse för placerings- och skuldportföljens sammansättning, snittränta, likviditetssituation, den finansiella riskexponeringen samt resultatutveckling.

Vid rapportering vid tertialbokslut 3 ska även ingå en redovisning av de leasingavtal som kommunen har ingått och vilka ekonomiska åtaganden för leasing som finns för de tre kommande åren samt kommunens borgensåtagande per sista december, inklusive riskbedömning för varje enskilt åtagande.

Donationsmedel ska rapporteras i årsbokslutet.

Kommunstyrelsens bestämmelser

för medelförvaltningen

Dokumentets syfte

Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är främst att säkra betalningsförmågan och uppnå bästa möjliga finansnetto. Reglementet för medelförvaltningen utgör ett ramverk för Nackas likviditetshantering, skuldhantering, placeringar, donationsmedel, borgen och finansiell leasing samt därtill hörande administration och rapportering.

Kommunstyrelsens bestämmelser för medelförvaltningen definierar nivåer och risker med mera som ska gälla i den finansiella verksamheten.

Dokumentet gäller för

Kommunkoncernen

Likviditetshantering

Nacka kommun ska säkerställa en god betalningsberedskap genom att ha en checkkredit på 1 miljard kronor. Inom ramen för checkkrediten ska flödet styras så att likviditetssvängningarna minimeras.

Limiter och koncerninterna räntor på koncernkonton beslutas av kommunfullmäktige i ärendet om mål och budget.

Skuldhantering

Följande riskbegränsningar ska tillämpas i förhållande till skuldportföljens storlek. Skuldportföljen är indelad i tre grupperingar; 0-800 miljoner kronor; 800-1,5 miljarder kronor samt över 1,5 miljarder kronor.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/829		Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Ekonomidirekör

Risklimiterna beror på lånevolymens storlek enligt nedanstående matris.

Finansiella risker	Volym (miljoner kronor)		
	0 - 800	800 - 1 500	>1 500
Ränderisk			
Max förfall inom 1 år	Icke tillämplbart	50 %	50 %
Intervall räntebindning	Icke tillämplbart	2-4 år	2-4 år
Finansieringsrisk			
<u>Kreditmarginalrisk</u>			
Max förfall inom 1 år	Icke tillämplbart	50 %	40 %
Kapitalbindning i år >	Icke tillämplbart	Icke tillämplbart	>2 år
Kreditgivare			
Kreditgivare	Se nedan	Se nedan	Se nedan
Max andel per kreditgivare	Icke tillämplbart	60 %	50 %
Finansieringskällor			
Max per finansieringskälla	Icke tillämplbart	Icke tillämplbart	60 %
Derivat			
Tillåtet att använda derivat	Ja	Ja	Ja
Rating kreditgivare	A2/A	A2/A	A2/A
Moody's/S&P			

Ovanstående är ska-krav, med undantag för restriktioner avseende kreditgivare och finansieringskällor som är bör-krav. Reglementet för medelsförvaltning anger de yttersta ramarna för kraven.

Tillåtna derivat

Inom ramen för bestämmelserna i reglementet för medelsförvaltning är följande instrument (samt kombinationer av dessa) tillåtna vid hantering av ränderisk i skuldportföljen:

- Ränteswap: Används för att ändra räntebindningen i existerande lån.
- Cap ("räntetak"): Används för att sätta ett "tak" på räntenivån i kommande räntebetalningar.
- Floor ("räntegolv"): Används för att sätta ett "golv" på räntenivån i kommande räntebetalningar. Cap och Floor utgör tillsammans en "räntekorridor".

Tillåtna motpartners ratingnivå vid derivataffärer framgår av riskmatris ovan.

Placeringar

Placeringar har följande tillgångsslag; räntebärande placeringar, deposit, insättning i bank och aktier. Under avsnittet ”Övriga risker gemensamma för likviditetshantering,

skuldhantering och placeringar” finns bestämmelser om ytterligare risker relaterat till skuldhanteringar och placeringar samt begränsningar för att hantera dessa. Utöver avvägningen mellan avkastning och risk ska etiska ansvarsfulla aspekter tillämpas i placeringsverksamheten.

Nedan framgår vilka riskbegränsningar som ska tillämpas i förhållande till placeringsportföljens storlek. Placeringsportföljen är indelad i två grupperingar; 0-750 miljoner kronor och över 750 miljoner kronor.

Finansiella risker	Volym (miljoner kronor)	
	0-750	>750
Tillgångsslag:		
Räntebärande	Max 100 %	Max 100 %
Deposit eller insättning i bank	Max 100 %	Max 100 %
Aktier	Icke tillämplbart	Max 40 %
Risklimiter:		
Ränderisk		
Löptid enskilda placeringar	Max 3 år	Max 5 år
Löptid deposit eller insättning i bank	Max 12 mån	Max 12 mån
Löptid, genomsnitt	Icke tillämplbart	< 3 år
Kreditrisk		
Ratingkrav Moody's/S&P	Se nedan	Se nedan
Max andel per emittent/motpart	Icke tillämplbart	Se nedan
Likviditetsrisk		
Ratingkrav	Se nedan	Se nedan
Tillåtna instrument	Se nedan	Se nedan
Marknadsrisk - aktier		
Svenska aktier	Icke tillämplbart	Se nedan
Max andel globala aktier	Icke tillämplbart	10 %

För att tillförsäkra omsättningsbarheten ska samtliga tillgångar vara placerade i likvida svenska räntebärande instrument som vid var tidpunkt kan säljas. Undantag gäller för placering i deposit som är låst under given tidpunkt. Instrumenten ska karakteriseras av hög kreditvärldighet och god likviditet.

Risklimiterna uttrycker maximal exponering och är beroende av placeringsportföljens storlek enligt ovan.

Riskdefinitioner

I reglementet för medelsförvaltning finns definitioner av risker. De kompletteras i detta dokument med följande definitioner.

Ränterisk

Maximal löptid för enskilda placeringar är 5 år när portföljen överstiger 750 miljoner kronor och den genomsnittliga durationen för portföljen får inte överstiga placeringshorisonten 2 år.

Likviditetsrisk

Instrument som definieras nedan under avsnittet ”Placeringsportfölj” är tillåtna för att minimera likviditetsrisken.

Marknadsrisk - aktier

Vid en större placeringsvolym tillåts en viss andel aktier vilket endast får ske i fonder. Endast motparter och fonder som står under Finansinspektionens tillstånd är tillåtna.

Endast placering i värdepappersfonder exponerade mot svenska aktier är tillåtet. En viss andel globala aktier tillåts vilka ska ske genom placering i värdepappersfond hos godkänd motpart.

Vid placering i värdepappersfonder ska värdepappersfonderna vara registrerade hos Finansinspektionen. Fondens värde ska kunna gå att följa kontinuerligt samt realiseras med kort varsel samtidigt som den genomsnittliga kreditvärdigheten ska vara tillfredsställande.

Placeringsportfölj

Vid en placeringsportfölj som överstiger volymen 750 miljoner kronor gäller nedanstående begränsningar avseende räntebärande placeringar. Alla procentsatser är uttryckta som en andel av den totala placeringsportföljen.

Vid en placeringsvolym som understiger detta belopp är nedanstående instrument tillåtna, men en spridning mellan olika instrument och emittenter bör eftersträvas.

Placeringsportfölj			
Emittent-kategori	Emittent/värdepapper	Max andel per emittent-kategori, %	Max andel per emittent inom respektive emittent-kategori, %
1	SSVX och obligationer emitterade av svenska staten eller av svenska staten garanterade värdepapper	100	100
2	Certifikat och obligationer emitterade av svenska kommuner, landsting, regioner samt dess helägda bolag	50	25
3	Bostadsfinansieringsinstitut/säkerställda bostadsobligationer	50	25
4	Nordiska banker med lägst rating A-/A3 enligt S &P/Moody's	30	15
5	Företagscertifikat med lägst rating K-1 enligt S & P	30	15
6	Företagsobligationer med lägst rating BB/Ba2 enligt S &P/Moody's	15	15

För placeringar som sker genom insättning på konto samt deposit i bank (emittentkategori 4) är maximal löptid 12 månader oavsett portföljens storlek.

Generellt placeringar

Ansvarsfulla placeringar

Utöver avvägningen mellan avkastning och risk ska etiska ansvarsfulla aspekter beaktas i placeringsverksamheten.

Utöver ekonomiska bedömningar ska även hänsyn tas till samhälle och miljö.

Placeringar i företag som har sin huvudsakliga verksamhet, produktion eller försäljning inom krigsmateriel eller tobaks- och alkoholvaror, eller bryter mot mänskliga rättigheter, ska undvikas. Miljöhänsyn ska visas främst genom användande av positiva urvalskriterier. Som grundregel ska hänsyn tas till principerna i FN:s Global Compact.

Övriga risker gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar

Följande risker gäller för både likviditetshantering, skuldhantering och placeringar. Bestämmelserna kompletterar de som finns i reglementet för medelsförvaltning.

Motpartsrisk

Kommunens fördelning av krediter, finansieringskällor och derivat bör spridas mellan olika motparter. Maximal andel per kreditgivare framgår av riskmatris för skuld. Denna restriktion gäller inte om kreditgivaren/motparten är Kommuninvest eller Svenska staten.

Operativa risker

Kommunen och bolagen ska fortlöpande identifiera, värdera och hantera operativa risker inom finansverksamheten.

Borgen

Ansökan om kommunal borgen ska ställas till kommunstyrelsen. Till ansökan ska följande underlag bifogas:

- De tre senaste årens resultat- och balansräkningar, revisions- och verksamhetsberättelse
- Resultat- och likviditetsbudget för kommande tolv månader
- Försäkringsbrev för eventuell fastighet
- Stadgar
- Uppgift om antal medlemmar och medlemsavgifter inlämnas
- Uppgifter om investeringen som organisationen ska göra (exempelvis syfte, kalkyl för investeringen)

Rapportering

Rapportering ska ske till kommunstyrelsen i samband med tertialrapporterna eller då avvikelser sker från fastlagda riktlinjer. Kommunstyrelsen kan antingen besluta om att permanenta ändringar eller tidsbestämma avvikelser på ovan definierade nivåer och risker med angivande av mandat under avvikelseiden.

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 164

Dnr KFKS 2016/429

Program för utvecklingen av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget program för utveckling av naturreservaten Nyckelviken och Velamsund, enligt bilaga till protokollet.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, uppdrar kommunstyrelsen till stadsdirektören att samordna kommunens insatser enligt programmet.

Ärende

Under många år har kommunen på olika sätt drivit eller finansierat verksamheter inom kommunens två största egna naturreservat, Velamsund och Nyckelviken. Behovet av ett samordnat grepp har ökat och många har uttryckt behovet av en bättre samordning och uppföljning av helheten inom de båda områdena. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige antar ett program för utvecklingen av naturreservaten, baserat på fyra gemensamma perspektiv; helhet, tillgänglighet, utbud och barnperspektiv. Utgångspunkten är att nuvarande aktiviteter ska vidmakthållas och att områdena ska utvecklas som besöksmål i ett växande Nacka. Inriktningen är att kommunens samlade insatser ska gynna en mångfald aktiviteter och öka den totala attraktiviteten i reservaten. Insatserna ska ske inom ramen för vid var tid gällande skötselbestyrkande och den för varje kommunal verksamhet beslutade budgeten.

Det behövs en tydlig kommunintern koordination av vad som sker i reservaten och vem inom kommunen som är ansvarig för vad. Rapportering till kommunstyrelsen är en del av den samlade kommunikationen kring verksamheterna i reservaten och är ett komplement till motsvarande rapportering som sker inom respektive facknämnds ansvar.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 september 2016

Program för utveckling inom Velamsund och Nyckelvikens naturreservat

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Gunilla Grudevall Sten (L) att arbetsutskottet ska föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till program för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken, enligt bilaga till protokollet.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, uppdrar kommunstyrelsen till stadsdirektören att samordna kommunens insatser enligt programmet.

Khashayar Farmanbar meddelade att Socialdemokraterna återkommer med sitt ställningstagande i kommunstyrelsen.

Sidney Holm meddelade att Miljöpartiet återkommer med sitt ställningstagande i kommunstyrelsen.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Program för utvecklingen av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Förlag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget¹ program för utveckling av naturreservaten Nyckelviken och Velamsund.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt, ovan uppdrar kommunstyrelsen till stadsdirektören att samordna kommunens insatser enligt programmet.

Sammanfattning

Under många år har kommunen på olika sätt drivit eller finansierat verksamheter inom kommunens två största egna naturreservat, Velamsund och Nyckelviken. Behovet av ett samordnat grepp har ökat och många har uttryckt behovet av en bättre samordning och uppföljning av helheten inom de båda områdena. Kommunstyrelsens arbetsutskott har tagit fram ett förslag till ett program, som ska antas av fullmäktige, för utvecklingen av naturreservaten, baserat på två gemensamma perspektiv; tillgänglighet och utbud. Med utgångspunkt i områdenas förutsättningar och syften med bildande av reservaten innehåller det föreslagna programmet att kommunen ska bejaka de verksamheter som över åren har etablerats i reservaten. Nya verksamheter som stärker naturreservaten som besöksmål för friluftsliv och rekreation kan tillkomma under förutsättning att de kan fungera tillsammans med befintliga verksamheter.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag är utvecklat i jämförelse med stadsledningskontorets förslag. Stadsledningskontoret har därför tagit fram denna reviderade tjänsteskrivelse, som redovisar arbetsutskottets förslag.

¹ Med detta avses kommunstyrelsens arbetsutskott förslag den 11 oktober 2016, § 164. Fotnoten är inte avsedd att ingå i beslutet utan är enbart till för att tydliggöra att ”föreslaget program...” avser utskottets förslag.



Ärendet

Det finns ett behov av att ett samlat grepp kring de två naturreservaten Velamsund och Nyckelviken, de verksamheter som bedrivs inom dem idag och vilken utveckling som kommunen vill bejaka och främja. Stadsledningskontoret hade därför tagit fram ett förslag till program för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken, som ska antas av kommunfullmäktige. Arbetsutskottet har i sin beredning av ärendet tagit fram ett utvecklat förslag till program, jämfört med stadsledningskontorets förslag. För att underlaget för programmet ska stämma med det program som nu föreslås, har stadsledningskontoret gjort en reviderad tjänsteskrivelse, där förslagen som beskrivs är de som arbetsutskottet lägger fram för beslut.

Bakgrund

Både Velamsunds och Nyckelvikens naturreservat fick sina föreskrifter antagna i början på 1990-talet. Ändamålet med båda är att i första hand säkerställa ett välfrekventerat frilufts- och rekreationsområde. I antagandehandlingar finns beskrivningar av naturmarken men också av då pågående verksamheter inom reservaten och befintliga byggnader och dess kulturhistoriska värden. I skötselplanerna anges att områdena skall värdas så att deras natur- och kulturvärden samt värden för friluftslivet bevaras. Skötselplanerna omfattar naturmark och till viss del mark av parkkaraktär närmast bebyggelse. Verksamheter och de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna berörs däremot inte i skötselplanerna.

Alltför ofta uppstår konflikter mellan olika aktörer och verksamheter inom reservaten. Dessa konflikter hämmar utvecklingen för områdena som besöksmål men också berörda företags och föreningars verksamhet. Ofta upplever olika aktörer sig ha kommunens medgivande för sitt agerande vilket ökar frustrationen när konflikter uppstår med annan del av kommunen eller annan aktör på platsen.

Vid en kartläggningen genomförd under vintern 2015/2016 konstateras att ett tiotal kommunala verksamheter med ett 20-tal inblandade tjänstemän har kopplingar till aktiviteter i reservaten. Ett 30-tal externa aktörer, ofta kopplade till kommunal finansiering eller delfinansiering, hade verksamhet i områdena. Med åren har ett 75-tal avtal och överenskommelser av olika slag trättts som rör områdena och där kommunen är part i någon form. Därtill finns många drivande individer som verkar kraftfullt utifrån sin egen verksamhet.

Inriktning för kommunens agerande samlas i ett program

Inriktningen för kommunens samlade agerande är att en mångfald aktörer ska beredas möjlighet att bedriva verksamhet och aktiviteter inom reservaten. För att det ska kunna ske behövs en tydlig kommunintern koordination av vad som sker i reservaten och vem som är kontaktperson med externa aktörer eller ansvarig för kommunal verksamhet som bedrivs där. Kommunens roll ska vara att förenkla och möjliggöra verksamheternas aktiviteter och utveckling. Ömsesidig information om varandras verksamheter är en förutsättning för att



skapa förtroende och samarbete mellan olika intressen. Arbetsutskottet lyfter i sitt förslag att det behövs ett elektroniskt bokningssystem som hjälper till att förhindra krockar mellan olika aktiviteter.

En samlad rapportering till kommunstyrelsen, inklusive ekonomisk uppföljning, är en del av kommunikationen kring verksamheterna i reservaten och ska vara ett komplement till motsvarande rapportering som sker inom respektive facknämnds ansvar.

Det liggande förslaget innehåller att dessa frågor samlas i ett styrdokument, som är ett program för utvecklingen av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken. Det föreslagna programmet har en för de två reservaten gemensam bas; tillgänglighet och utbud. Inrikningen för det föreslagna programmet är att reservaten ska uppskattas och nyttjas såväl av personer som deltar i organiserade föreningsaktiviteter som av dem som söker stillhet och naturupplevelse under egen vandring eller motionsrunda.

I det föreslagna programmet uttrycks viljan att bevara och möjliggöra utveckling av nuvarande aktiviteter i Velamsund och Nyckelviken samt att utveckla områdena som attraktiva och välbesökta besöksmål i ett växande Nacka.

Kommunen behöver ta på sig en tydlig roll som koordinator och samordnare i båda reservaten. Stadsdirektören har tagit initiativ till en kommunintern grupp för sådan samordning som får börja med att ta till sig resultatet av den gångna vintern kartläggning av verksamheterna i områdena. Gruppen består primärt av tjänstemän som sköter reservaten enligt skötselbestämmelserna, förvaltar byggnaderna och från fritid som har mest kontakter med föreningslivet. Till gruppen ska tjänstemän från andra berörda verksamheter inom till exempel sociala stödresurser, skolan och arbets- och företagsenheten kunna adjungeras beroende vilka frågor som är aktuella.

Till gruppens förfogande behöver det avsättas en funktion för att praktisk samordna aktiviteter och kommunicera inom kommunen, med alla aktörer i områdena och med allmänhet/besökare. Butiksgallerior har i regel centrumledare som samordnar de olika butikernas aktiviteter och driver gemensamma aktiviteter som stärker helheten och ökar centrets attraktivitet för allmänheten. Detta baserat på gällande avtal, fysiska förutsättningarna och gemensam budget. Motsvarande roll bör kunna etableras för Velamsund och Nyckelviken i syfte att stärka attraktiviteten för både besökare och verksamheter inom reservaten. Frågan om resurstillstånd föreslås bli hanterad i kommunstyrelsens arbete med mål och budget för 2017.

För den samordnade styrningen och ledningen inom kommunen mellan kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och natur- och trafiknämndens ansvar som reservatsförvaltare, planeras en för båda naturreservaten gemensam styrgrupp, där berörda processägare (direktör) och ansvariga enhetschefer medverkar. Därutöver behövs en funktion som kan samordna och koordinera aktiviteter, aktörer och gemensam kommunikation. Denna



funktion ska inom vartdera naturreservatet leda en samordningsgrupp med alla aktörer inom reservatet.

Programmet fångar frågor utanför skötselöreskrifterna

Hur natur- och parkmark ska skötas framgår av skötselplanerna. Några motsvarande planer för bebyggelsen saknas. Likaså finns idag ingen planering för hur verksamheterna ska utvecklas och koordineras för bra resultat för både enskilda och allmänna intressen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår följande inriktningar.

Velamsund

- Ridning för barn, ungdomar och vuxna; på ridbana, i ridhus och i naturen. Ytterligare ett ridhus är en möjlighet för att kunna möta en växande befolkning och möjliggöra separata ponny- och hästgrupper samt för att utveckla tävlingsverksamheten. Uppmärkta rölda rid- och vandringsstigar i naturen är viktigt för ridskolans verksamhet och för andra ryttare som besöker reservatet. Nödvändiga säkerhetsavstånd kring ridskolan i gårdsområdet bör säkras, då hästarna ofta hanteras av ovana personer och barn.
- Restaurang och cafésservering är en viktigt för ett besöksmåls attraktivitet. För att ha restaurang annat än sommartid och i december behöver antalet besökare totalt ökar så att en servering kan gå runt ekonomiskt även vintertid på helger. Annat kommersiellt/kulturellt utbud, såsom gårdsbutik, äppelmusteri, småskalig handelsträdgård eller konsthantverk kan bidra till ökat underlag.
- Golfbanan är populär och välbesökt. På vintern nyttjas området för skidåkning. Kommunen är positivt inställd för verksamhetens förslag för utveckling.
- Kommunalt driven daglig verksamhet med djurhållning finns sedan länge. De olika djurslagen som betat markerna är en viktig del i skötseln av området och bidrar till att marker hålls öppna och betade. De gamla lantraserna har också varit ett besöksmål i sig. Förslag för att bibehålla djurhållning av fler djurslag i reservatet ska utvecklas.
- Motionsverksamhet på individuell basis, bland annat motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid är populärt och lockar många. Vidareutveckling genom exempelvis frekvent spolning och plogging av isarna samt uthyrning av skridskor ska prövas.
- Friluftsgård med möjlighet till dusch och att äta matsäck inomhus. En komplettering med enklare väderskydd i andra delar av reservatet för matsäcksätning och liknande ska prövas.
- Badmöjligheter vid anlagd badplats i Insjön. Enklare kioskservice på sommaren är uppskattad och bör om möjligt erbjudas framöver också.
- Organiserad tävlingsverksamhet för sporter av olika slag tillåts då det är förenligt med reservatets föreskrifter. Tävlingar och andra större evenemang ska ske med hänsyn till naturen, djuren och befintliga verksamheter. Det betyder att inga större

evenemang utanför anlagda vägar eller stigar bör ske april – juli. Arrangemang på med arrende mark kan inte ske utan samråd med arrendatorn. Betesmark ska skyddas mot slitage när marken är känslig och betet växer till på vår och försommar. Föreningar, skolor och andra som vill nyttja reservatet ska veta förutsättningarna och tidsmässiga krockar ska undvikas genom digitalt tidbokningssystem.

- Temporär utökning av parkering vid olika evenemang är nödvändig. Om parkeringslösningar berör verksamheter eller utarrenderade områden ska samråd ske med berörd verksamhet.
- Hamn för fritidsbåtar och gästbryggor för besökare ska utredas.
- Kommunstyrelsen ska utreda om ovanvändningen i Magasinet, som idag endast nyttjas av Naturskolan, kan vara disponibel som föreningslokal för andra verksamheter i reservatet.
- Fågelskådare, biodlare, vandrare och hundägare är exempel på andra grupper som frekvent vistas i reservatet och ofta i organiserad form.
- Dagläger för skolungdomar.
- Kajakpaddling är en stor och uppskattad föreningsdriven verksamhet som riktar sig både till medlemmar i Boo IF och som skolaktivitet på friluftsdayar etc.

Nyckelviken

- Restaurang och caféverksamhet
- Djurhållning kopplat till tidigare jordbruk med främst barn som målgrupp och för att möjliggöra bete inom reservatet
- Visningsträdgård öppen för allmänhet men också för rehabilitering och skolundervisning
- Motionsverksamhet på individuell basis, i främst motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid där så är möjligt. Upplyst spår ska utredas.
- Hembygdsmuseum
- Växthusodling

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till program innehåller ambitionshöjningar för utvecklingen av de två naturreservaten. När i tid och i vilken omfattning de ska genomföras ska prövas i den ordinarie budgetprocessen. Programmet innebär således inte att ambitionshöjningarna är beslutade utan utgör inriktningar som kommunfullmäktige hanterar årligen i sitt beslut om budget för kommunens verksamhet.



Bilaga

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till program för utveckling av naturreservaten
Velamsund och Nyckelviken

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör

PROGRAM för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Dokumentets syfte

Ändamålet med naturreservaten Velamsund och Nyckelviken är att bidra till att säkerställa behovet av attraktiva frilufts- och rekreatiomsråden. Detta program anger den inriktning som kommunen vill se i områdena och kompletterar reservatsföreskrifterna för att styra, leda och koordinera de verksamheter som finns inom områdena.

Dokumentet gäller för

All verksamhet som finns inom naturreservaten Velamsund och Nyckelviken.

Nacka kommun vill bevara och möjliggöra utveckling av nuvarande aktiviteter i Velamsund och Nyckelviken samt utveckla områdena som attraktiva och välbesökta besöksmål i ett växande Nacka. Med utgångspunkt i områdenas förutsättningar och syften med bildande av reservaten bejakar kommunen de verksamheter som över åren har etablerats i reservaten. Nya verksamheter som stärker naturreservaten som besöksmål för friluftsliv och rekreation kan tillkomma under förutsättning att de kan fungera tillsammans med befintliga verksamheter.

Gemensamma utgångspunkter

Naturreservaten ska vara välkomnande och tillgängliga för alla.

Reservaten ska uppskattas och nyttjas såväl av personer som deltar i organiserade föreningsaktiviteter som de som söker stillhet och naturupplevelse under egen vandring eller motionsrunda.

Kommunikationen om verksamheter och aktiviteter inom reservaten ska utvecklas. Ömsesidig information mellan verksamheterna är en förutsättning för att skapa förtroende och samarbete mellan olika aktörer. Kommunen kan bidra med samordning och planering med ett elektroniskt bokningssystem så att krockar mellan större evenemang undviks. Kommunens förhållningssätt ska vara att förenkla och möjliggöra verksamheternas aktiviteter och utveckling. Strategiska vägval och intressekonflikter ska prövas av kommunstyrelsen. Om intressekonflikter uppstår, till exempel om markåtkomst, ska särskilt hänsyn tas till de största verksamheterna med långvariga åtaganden.

Tillgänglighet

Naturreservaten ska vara tillgängliga utifrån besökarens förutsättningar oavsett transportmedel. Kommunen ska utveckla möjligheterna till flera geografiska entréer, där olika verksamheter kan ha sin utgångspunkt. Tydlig information om vad områdena erbjuder är en del i tillgängligheten.

Karta och information om vad man kan göra inom naturreservatet är en nyckelfaktor för besökarnas möjligheter att ta till sig allt det som området erbjuder.

Utbud

Velamsund och Nyckelviken ska utifrån sina naturliga förutsättningar erbjuda mångfarterade verksamheter. Kommersiella verksamheter som stärker rekreativa värden är ett uttalat önskemål i båda reservaten och fungerar som ett komplement till föreningsverksamheten. Kommunen bör i samverkan med reservatens aktörer presentera åtgärder för att möjliggöra viss kommersiell verksamhet som ökar attraktionen som besöksmål och som passar i natur- och kulturmiljön. För skötseln av reservaten kan det vara lämpligt att sociala företag medverkar, till exempel med djurhållning och odling.

Inriktning för Velamsunds naturreservat

Velamsunds utveckling till ett än mera attraktivt och uppskattat frilufts- och rekreationsområde sker med utgångspunkt i djur- och naturupplevelser samt friluftsaktiviteter som fokuserar på rörelse och hälsa.

Förteckningen av aktiviteter nedan baseras på en genomgång av pågående verksamheter 2016. En kort inriktning för framtida utveckling beskrivs för respektive verksamhet.

- Ridning för barn, ungdomar och vuxna. Ridning ska kunna erbjudas på ridbana, i ridhus och i naturen. Ytterligare ett ridhus är en möjlighet för att kunna möta en växande befolkning och möjliggöra separata ponny- och hästgrupper samt för att utveckla tävlingsverksamheten. Uppmärkta röjda rid- och vandringsstigar i naturen är viktigt för ridskolans verksamhet och för andra ryttare som besöker reservatet. Nödvändiga säkerhetsavstånd kring ridskolan i gårdsområdet bör säkras, då hästarna ofta hanteras av ovana personer och barn.
- Restaurang och caféserving är en viktigt för ett besöksmåls attraktivitet. För att ha restaurang annat än sommartid och i december behöver antalet besökare totalt ökar så att en servering kan gå runt ekonomiskt även vintertid på helger. Annat kommersiellt/kulturellt utbud, såsom gårdsbutik, äppelmusteri, småskalig handelsträdgård eller konsthantverk kan bidra till ökat underlag.
- Golfbanan är populär och välbesökt. På vintern nyttjas området för skidåkning. Kommunen är positivt inställd för verksamhetens förslag för utveckling.
- Kommunalt driven daglig verksamhet med djurhållning finns sedan länge. De olika djurslagen som betat markerna är en viktig del i skötseln av området och bidrar till att marker hålls öppna och betade. De gamla lantraserna har också varit ett besöksmål i sig. Förslag för att bibehålla djurhållning av fler djurslag i reservatet ska utvecklas.
- Motionsverksamhet på individuell basis, bland annat motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid är populärt och lockar många.

Vidareutveckling genom exempelvis frekvent spolning och plogning av isarna samt uthyrning av skridskor ska prövas.

- Friluftsgård med möjlighet till dusch och att äta matsäck inomhus. En komplettering med enklare väderskydd i andra delar av reservatet för matsäcksätning och liknande ska prövas.
- Badmöjligheter vid anlagd badplats i Insjön. Enklare kioskservering på sommaren är uppskattad och bör om möjligt erbjudas framöver också.
- Organiserad tävlingsverksamhet för sporter av olika slag tillåts då det är förenligt med reservatets föreskrifter. Tävlingar och andra större evenemang ska ske med hänsyn till naturen, djuren och befintliga verksamheter. Det betyder att inga större evenemang utanför anlagda vägar eller stigar bör ske april – juli. Arrangemang på med arrende mark kan inte ske utan samråd med arrendatorn. Betesmark ska skyddas mot slitage när marken är känslig och betet växer till på vår och försommar. Föreningar, skolor och andra som vill nyttja reservatet ska veta förutsättningarna och tidsmässiga krockar ska undvikas genom digitalt tidbokningssystem.
- Temporär utökning av parkering vid olika evenemang är nödvändig. Om parkeringslösningar berör verksamheter eller utarrenderade områden ska samråd ske med berörd verksamhet.
- Hamn för fritidsbåtar och gästbryggor för besökare ska utredas.
- Kommunstyrelsen ska utreda om ovanvåningen i Magasinet, som idag endast nyttjas av Naturskolan, kan vara disponibel som föreningslokal för andra verksamheter i reservatet.
- Fågelskådare, biodlare, vandrare och hundägare är exempel på andra grupper som frekvent vistas i reservatet och ofta i organiserad form.
- Dagläger för skolungdomar.
- Kajakpaddling är en stor och uppskattad föreningsdriven verksamhet som riktar sig både till medlemmar i Boo IF och som skolaktivitet på friluftsdagar etc.

Gårdsområdets parkeringar utgör en huvudentré som kompletteras med fullvärdiga, geografiskt spridda entréer för att öka tillgången till och sprida verksamheterna inom reservatet. Varje entré ska fungera väl oavsett om besökaren kommer till fots, med cykel eller annat fordon eller med kollektiva färdmedel.

Parkområdet erbjuder förutsättningar för programverksamhet som teater och andra utomhusevenemang, vilket bör utvecklas. En vacker vigselplass på för ändamålet lämplig plats ska utredas. Marknader har ibland anordnats i området, vilket lockat många besökare. Ridtävlingar kan anordnas där marken tål det, till exempel på betad öppen mark. Kommunen är positiv till att en intressentförening för de kommersiella aktörerna i området ordnar/samordnar evenemang.

Inriktning för Nyckelvikens naturreservat

Nyckelviken är ett stadsnära frilufts- och rekreationsområde med utgångspunkt i 1700-talsgården och den kulturhistoriska miljön med trädgård och park.

Förteckningen av aktiviteter nedan baseras på en genomgång av pågående verksamheter 2016. Samtliga aktiviteter, såväl privata, föreningsdrivna och kommunalt finansierade, förutsätts få möjlighet att utvecklas.

- Restaurang och caféverksamhet
- Djurhållning kopplat till tidigare jordbruk med främst barn som målgrupp och för att möjliggöra bete inom reservatet
- Visningsträdgård öppen för allmänhet men också för rehabilitering och skolundervisning
- Motionsverksamhet på individuell basis, i form av motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid där så är möjligt. Upplyst spår ska utredas.
- Hembygdsmuseum
- Växthusodling

Det kulturhistoriska byggnadsarvet ska bevaras och göras känt. De gamla och unika byggnaderna med deras inredning och hembygdsmuseet ska bevaras och utvecklas. Parkområdet erbjuder förutsättningar för programverksamhet som teater och andra utomhusevenemang. Kommunen ska verka för att traditionsfirande såsom julmarknad, valborg och midsommar anordnas årligen.

Naturen, djuren, de bevarade byggnaderna, platsens historia och de stora rekreativa värdena i Nyckelviken har stor betydelse för den framväxande staden i Nacka. Möjligheterna att komma till området från olika håll, oavsett färdmedel, ska förstärkas och samordnas med den pågående stadsutvecklingen.

Styrning och samordning

Kommunstyrelsen ansvarar för den samordnade styrningen av verksamheterna inom naturreservaten. Kommunstyrelsen ska regelbundet få rapportering om utvecklingen i reservaten avseende verksamheter, avtalsfrågor, ekonomi etc. Strategiska vägval och större intressekonflikter ska, i de fall programmet inte ger tillräcklig vägledning, avgöras av kommunstyrelsen. Den nämnd som är reservatsförvaltare ansvarar för utvecklingen enligt reservatsföreskrifterna. Ekonomiska satsningar och investeringar prövas i den ordinarie budgetprocessen.

Uppföljning och utvärdering

Kommunstyrelsen ska årligen i årsbokslutet rapportera verksamhet, resultat och kvalitet.

§ 162

Dnr KFKS 2012/640-214

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet med undantag av vad som står om Järlaleden (bl a på s 47 i programhandlingen). Järlaledens framtid bör avgöras i kommande detaljplanearbete efter ytterligare studier där behov av framkomlighet för både bussar och bilar vägs mot möjligheten att skapa en attraktiv stadspark norr om Kyrkviken.

Inriktningen är att Järlaleden inte ska finnas kvar för buss- och biltrafik.

Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen var för sig att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

Ärende

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet. Den 29 juni 2016, § 160 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet.

Inom programområdet föreslås ny bebyggelse utifrån både platsens förutsättningar och ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås cirka 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs.

Grundprincipen för exploateringskalkylen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

anslutning till programområdet, ska finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt genom intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 september 2016 § 146

Planenhetens tjänsteskrivelse den 31 augusti 2016

Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, 2016-06-09

Programhandling Program för Planiaområdet, antagandehandling 2016

Protokoll miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-06-29, § 160

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 september 2016 § 146

Ärendet bordlades.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 160

1. Miljö och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljprogrammet.
2. Miljö och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte att kommunstyrelsen ska delegera till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Hans Peters (C) och Gunilla Grudevall Sten (L), att stadsutvecklingsutskottet ska föreslå kommunstyrelsen besluta i enlighet med planenhetens förslag med undantag av vad som står om Järlaleden (bl a på s 47 i programhandlingen). Järlaledens framtid bör avgöras i kommande detaljplanearbete efter ytterligare studier där behov av framkomlighet för både bussar och bilar vägs mot möjligheten att skapa en attraktiv stadspark norr om Kyrkviken. Vår inriktning är att Järlaleden inte ska finnas kvar för buss- och biltrafik.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

”Miljöpartiet anser att man med tanke på kommunens riktlinjer för hållbart byggande borde se över användningen av Saltsjöbanan för en effektivare mark- och resursanvändning inom Planiaområdet. Med en kombinerad buss/tågtrafik på Saltsjöbanan mellan Nacka och Järla skulle öppnas för stora möjligheter att skapa en naturskön mötesplats vid Kyrkviken. Det går då att helt ta bort Järlaledens sträckning förbi Kyrkviken och skapa en fantastisk stadspark, där dagvatten kan renas naturligt på sin väg ner mot Kyrkviken. Den centralt belägna Kyrkviksparken med sitt mikroklimat och perfekta söderläge, skulle generera enorma värden, både socialt, ekologiskt och ekonomiskt.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen var för sig att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

Sammanfattning

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder.

Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet. Den 29 juni 2016, § 160 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet.

Inom programområdet föreslås ny bebyggelse utifrån både platsens förutsättningar och ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås cirka 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs.

Grundprincipen för exploateringskalkylen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i



anslutning till programområdet, ska finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt genom intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Det är ett särpräglat verksamhetsområde som omfattar kommunal service, mindre privata verksamheter som kontor, lätt industri, handel med mera. Området omfattar idag endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av infrastruktur så som Saltsjöbanan och Värmdövägen, som delar programområdet, och Järlaleden som skär igenom området i östvästlig riktning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 5 november 2013.

Programsamtal pågick under perioden 28 oktober-6 december 2013. Två öppna hus hölls på kvällstid i Dieselverkstadens entré, dit allmänhet och intresserade var välkomna. Totalt på de båda kvällarna uppskattades besöksantalet till cirka 200 personer. Berörda fick träffa representanter för Nacka kommun samt Atrium Ljungberg, en av flera fastighetsägare inom programområdet. Den 11 juni 2014, § 153 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet samt beslutade att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande detaljplaneprojekt, förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram. Den 28 oktober 2014, § 291 antog kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott programmet. Den 17 november 2014, § 238 beslutade kommunstyrelsen att bordlägga programmet i avvaktan på att det kommer fram avtal kopplade till programmet.

Den 22 februari 2016 § 95 beslutade kommunstyrelsen att inriktningen för vidare arbete ska vara att rening av dagvatten för Planiaområdet ska ske i Kyrkviken och att arbetet med en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt. Den 20 oktober 2015 § 201, beslutade KSSU att anta start PM för stadsbyggnadsprojektet Saltsjöbanans upphöjning. Eftersom lång tid gått sedan beslut om tillstyrkan skedde (juni 2014) och ändringar gjorts i programförslaget, togs programmet åter upp till MSN för tillstyrkan den 29 juni 2016, § 160.

Den föreslagna delegationen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet syftar till att förkorta startprocessen i synnerhet och därmed stadsutvecklingsprocessen i allmänhet. Det är ett led i arbetet med att få en effektivare stadsutvecklingsprocess med kortare handläggningstider. Delegationen gäller endast



förutsatt att innehållet överensstämmer med det av kommunstyrelsen antagna detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. I praktiken betyder det att en kortfattad startpromemoria tas fram och beslutas på delegation av exploateringschef och planchef.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås cirka 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor. I förslaget till ny bebyggelse redovisas även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd och anpassning till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan (Svindersberg), närmast norr om Värmdövägen vid Olofssons bil och Kaisers Cars, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen, samt inom och i anslutning till Sickla skola och gymnastikhallen.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder. För att möjliggöra åtkomst till föreslagen bebyggelse samt för att skapa ett mer flexibelt och robust trafiknät i området föreslås ett antal förändringar och kompletteringar i trafiknätet. Bland annat föreslås Planiavägen och Värmdövägen kopplas samman genom att Saltsjöbanan lyfts upp på en bro för att möjliggöra för gång-, cykel och biltrafik under Nacka station. Kring den planerade upphöjningen planeras en tät stadsmiljö med lokaler under de upphöjda spåren och nya bostadskvarter med lokaler i bottenväggarna. Planiavägen föreslås byggas om till stadsgata, med smalare körbanor för fordon till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Järlaleden föreslås ändras för att minska dess barriäreffekt och för att ge mer utrymme åt Kyrkviksparken att utvecklas till en stadspark.

Stora arealer med hårdgjorda ytor (vägar, byggnader, parkeringsplatser) i kombination med underdimensionerade ledningar samt det faktum att området vid Planiarondellen ligger lågt i förhållande till Järlasjöns normalvattenstånd, innebär dagvattenproblem i området. En förtätning av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inga åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma med tätare mellanrum. En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs. Förutsättningarna att klara miljöqualitetsnormen för Strömmen och uppnå god status för Järlasjön och Sicklasjön ökar därmed.

Nya parker och torg placeras in i stadsmiljön för att tillgodose behov av lek och rekreation. 28 nya förskoleavdelningar och utbyggnad av de båda skolorna (Sickla skola och Svindersviksskolan) föreslås för att dels ersätta befintliga tillfälliga paviljongförskolor samt för att tillgodose förväntad befolkningsökning i närområdet.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med



namnunderskrifter lämnats in. Alla inkomna synpunkter sammanfattas i en samrådredogörelse som biläggs programmet.

Trafik är ett av de ämnen som tas upp mest frekvent i inkomna yttranden från boende, verksamheter och föreningar som yttrat sig. Dessa handlar främst om trafiken på Gillevägen, då de boende längs gatan är oroliga för att gatan ska öppnas för allmän genomfartstrafik och därmed få ökad trafik på sträckan. Flera önskar en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen och en avstängning eller ombyggnad av Järlaleden öster om Planiarondellen.

Ungefär 20 boenden i Alphyddan och Finntorp har synpunkter på förslaget om bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan. De menar att området används som natur- och rekreationsområde, att trafiken till området ökar i och med mer bebyggelse och att det finns risk för buller och stök under byggtiden.

Därutöver kommenteras bland annat den föreslagna dagvattenhanteringen i området, parkering och trafiksituationen i området idag av flertalet synpunktslämnare.

Ändringar inför antagande

Efter samrådet, efter tidigare tillstyrkan hos MSN och KSSU och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts:

- En ökad exploateringsgrad både på den kommunala marken och på mark som ägs av privata fastighetsägare har genererat fler antal byggrätter totalt inom programområdet. Från cirka 1800 möjliga bostäder i samrådsförslaget till cirka 2100 i antagandeförslaget.
- Ett förslag till möjlig upphöjning av Saltsjöbanan vid Planiavägen presenteras i programmet. Detta för att få till en stadsmässig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, utan att påverka framkomligheten på Saltsjöbanan.
- Byggnaden som idag inrymmer konstnärernas kollektivverkstad (i anslutning till Planiavägen) föreslås rivas till förmån för mer bostadsbebyggelse, samt då befintlig byggnad bedöms vara i dåligt skick.
- En volym har ritats in på Svindersviksskolans tomt som en möjlig långsiktig lösning för skol- eller förskoleändamål.
- En ny volymstudie över Sickla skola och området på och kring KKV-huset (konstnärernas kollektivverkstad) har tagits fram. Denna visar på möjlighet att bygga en ny skola, ny gymnastikhall med bollplaner på taket samt fyra nya bostadskvarter. Två av skolans befintliga byggnader föreslås bevaras. I programmet sammanfattas



behovet och en möjlig lösning på hur förskole- och skolbehovet kan lösas på lång sikt inom hela Planiaområdet (sidan 57 i programhandlingen).

- En ny volymstudie har tagits fram över området mellan Finntorp och Alphyddan (Svindersberg). Denna visar på en möjlighet att bebygga området med cirka 230 bostäder. Volym och skala på volymerna varierar mellan 3 och 8 våningar.
- En ny byggnad har lagts till närmast Värmdövägen väster om bilfirman på kommunens mark.
- Trafikutredningen och programmets trafikavsnitt har uppdaterats utifrån förutsättningen att Saltsjöbanan höjs upp på en bro vid Nacka station och Planiavägen kopplas till Värmdövägen. Järlaleden föreslås finnas kvar men ska utformas så att den används till förmån för gång- och cykeltrafikanter och inte som genomfartsled som idag.
- Ett inriktningsbeslut om att renig ska ske av dagvatten Kyrkviken har tagits i kommunstyrelsen den 22 februari 2016, § 95.
- En översiktig ekonomisk kalkyl som visar på hur kommunens ekonomi påverkas genom programförslaget har tagits fram och beskrivs närmare under ekonomiska konsekvenser.
- Utöver ovan nämnda ändringar har redaktionella ändringar gjorts i programhandlingen och ett antal nya illustrationer tagits fram.

Ekonomiska konsekvenser

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Grundprincipen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet skall finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Programmet medför stora infrastrukturkostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av programområdet och till viss del även för närliggande områden. Kostnader för allmänna anläggningar, så som gata, torg och park, som är till nytta för den tillkommande exploateringen i området ska finansieras av berörda fastighetsägare via ett exploateringsbidrag som grundar sig på den mängd byggrätt (BTA) som erhålls i kommande detaljplaner. Utöver exploateringsbidraget kommer fastighetsägare som erhåller nya byggrätter inom programområdet att bekosta medfinansiering av tunnelbanan grundat på det beslut som tagits av kommunstyrelsen 29 april 2014, samt medfinansiering av Saltsjöbanans upphöjning. Kostnadsfördelning för Saltsjöbanans upphöjning ska regleras i



kommande ramavtal med berörda fastighetsägare. VA-anläggningsavgift tas även ut av exploaterna i området.

Ramavtal ska träffas mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar samt för bebyggelse på kvartersmark. Avtalsförhandling pågår och förväntas vara klar hösten 2016. Ramavtal med andra berörda fastighetsägare planeras att tas fram under hösten 2016. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Innan detaljplanearbete påbörjas för områden som ägs av en privat fastighetsägare ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploateren och Nacka kommun. Innan en detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska även ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateren. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet, exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering till Saltsjöbanans upphöjning och till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Vid markanvisning av kommunal mark till en utsedd exploater tecknas på motsvarande sätt ett markanvisningsavtal inför planarbetet och därefter ett markgenomförandeavtal inför detaljplanens antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar ansvar- och kostnadsfördelning för det aktuella planområdet och medfinansiering till övergripande infrastrukturåtgärder.

Kommunen äger exploaterbar mark på flera ställen inom programområdet. Den kommunala marken med tillkommande byggrätter kommer att anvisas till exploater i enlighet med kommunens program för markanvändning. En försäljning av den kommunala marken förväntas ge en positiv effekt på kommunens projektbudget.

Tidplan

Tillstyrkan av programmet i MSN	2016-06-29
Antagande av programmet i KSSU	2016-09-13
Antagande av programmet i KS	2016-10-03

Bilagor

- Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, 2016-06-09
 - Programhandling Program för Planiaområdet, antagandehandling 2016
 - Protokoll miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-06-29, § 160

Planenheten

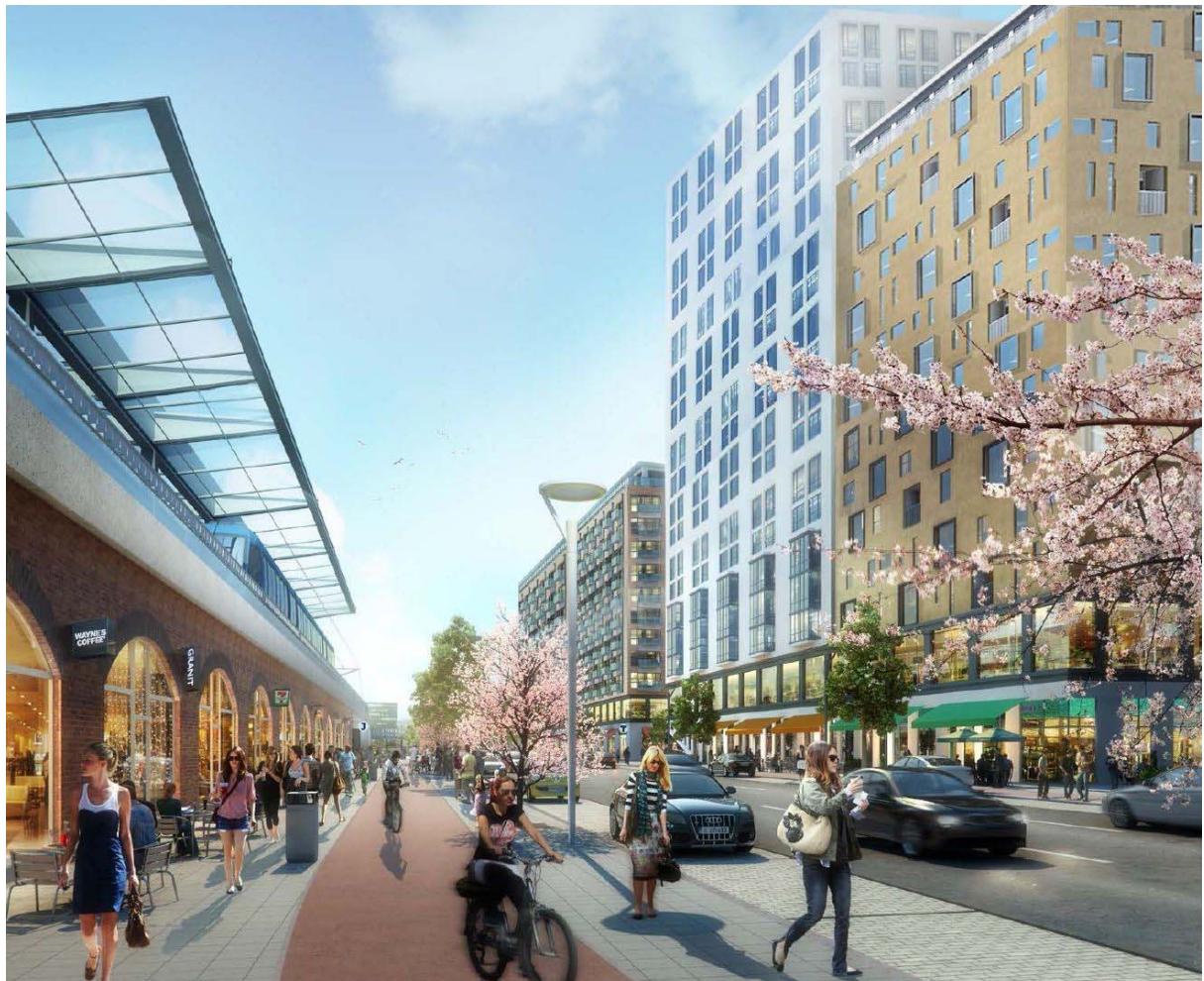
Nina Åman
planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt

Petra Carlenarson
Projektchef



Bilden visar programförfärlaget



Värmdövägen föreslås byggas om till stadsgata och Saltsjöbanan höjas upp på bro vid Planiavägen. Nya lokaler föreslås tillskapas i upphöjningen och nya bostadskvarter med bebyggelse uppföras på norra sidan om gatan.

§ 163

Dnr KFKS 2002/269-212

Justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka, västra Sicklaön

Informationsärende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar till protokollet att tillkommande beslut kring utvecklingen av Nacka stad medför att justerade kartor biläggs detaljplaneprogrammet centrala Nacka.

Ärende

Ett detaljplaneprogram för utveckling av centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Området sträcker sig från Järla station och del av Ryssbergen till södra delen av Vikdalens, Nacka Forum och innehållar även trafikplats Skvaltan.

I maj 2016 tog kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med trafikplatser, överläckning och bussterminal inom programområdet. Förändringarna medför att stadsstrukturen har behövt ses över och anpassas till de nya förutsättningarna och att kartorna i detaljplaneprogrammet måste justeras. I den bearbetade strukturen har hänsyn även tagits till minsta säkerhetsavstånd till farligt godsled. De uppdaterade kartorna biläggs den antagna programhandlingen, inga ändringar görs i själva dokumentet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 september 2016, 204, § 204, föreslagit att kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur samt att kartor med inrikningen biläggs det antagna detaljplaneprogrammet. Bedömningen nu är dock att det räcker att kommunstyrelsen noterar justeringarna, som beror på redan fattade beslut.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 26 september 2016

Justerade kartor till detaljplaneprogram för centrala Nacka

Protokollsutdrag MSN 2016-09-21, §204

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 september 2016 § 204

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslog att kommunstyrelsen ska fatta följande beslut:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Kartor med inrikningen för kvarters- och gatustruktur biläggs det antagna detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

Beslutet justerades omedelbart.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med planenhetens förslag

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka omfattar även en föreslagen exploatering av delar av Ryssbergen. Vi vill åter uppmärksamma att vi anser att ingen byggnation ska göras i Ryssbergen. Den byggyvolym som är tänkt där kan istället placeras in på andra ställen i centrala Nacka, åtminstone delar av volymen öster om Ryssbergsområdet mot Vikdalen. Ryssbergen är ett område som både är viktigt för den speciella natur som finns där men också som en grön lunga och som spridningsområde. Området är unikt med en så stadsnära urskog. Vi anser att hela området ska ingå i det naturreservat som planeras.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Miljöpartiet var mot byggandet av Kvarnholmsbron med alla konsekvenser det skulle få för Ryssbergens urskog. De politiker som röstade ja till bron sa också ja till en exploatering i Ryssbergen. Miljöpartiet sa nej och vi arbetade hela tiden för andra hållbarare förbindelser till Kvarnholmen. Nu är dock bron på plats och nu måste den också på bästa möjliga sätt anslutas till det befintliga vägnätet.

Miljöpartiet vill se en mindre exploatering av Ryssbergen än den föreslagna vilket skulle göra förlängningen av Birkavägen genom Ryssbergen överflödig. Med bara verksamhetslokaler i en remsa längs Värmdöleden skulle en lokalväg rymmas i den 25 meter breda säkerhetszonen mellan Värmdöleden och verksamhetslokalernas huskroppar. Med väganslutning endast från den södra sidan skulle man skapa en skarpare gräns till det framtida naturreservatet. Vi skulle också heller se endast en trafikplats placerad under eller över Värmdöleden istället för som i förslaget till det justerade detaljplaneprogrammet, en på var sida om Värmdöleden.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka, västra Sicklaön

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar till protokollet att tillkommande beslut kring utvecklingen av Nacka stad medför att justerade kartor biläggs detaljplaneprogrammet centrala Nacka.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram för utveckling av centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Området sträcker sig från Järla station och del av Ryssbergen till södra delen av Vikdalen, Nacka Forum och innehållar även trafikplats Skvaltan.

I maj 2016 tog kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med trafikplatser, överläckning och bussterminal inom programområdet. Förändringarna medför att stadsstrukturen har behövt ses över och anpassas till de nya förutsättningarna och att kartorna i detaljplaneprogrammet måste justeras. I den bearbetade strukturen har hänsyn även tagits till minsta säkerhetsavstånd till farligt godsled. De uppdaterade kartorna biläggs den antagna programhandlingen, inga ändringar görs i själva dokumentet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 september 2016, 204, § 204, föreslagit att kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur samt att kartor med inrikningen biläggs det antagna detaljplaneprogrammet. Bedömningen nu är dock att det räcker att kommunstyrelsen noterar justeringarna, som beror på redan fattade beslut.

Ärendet

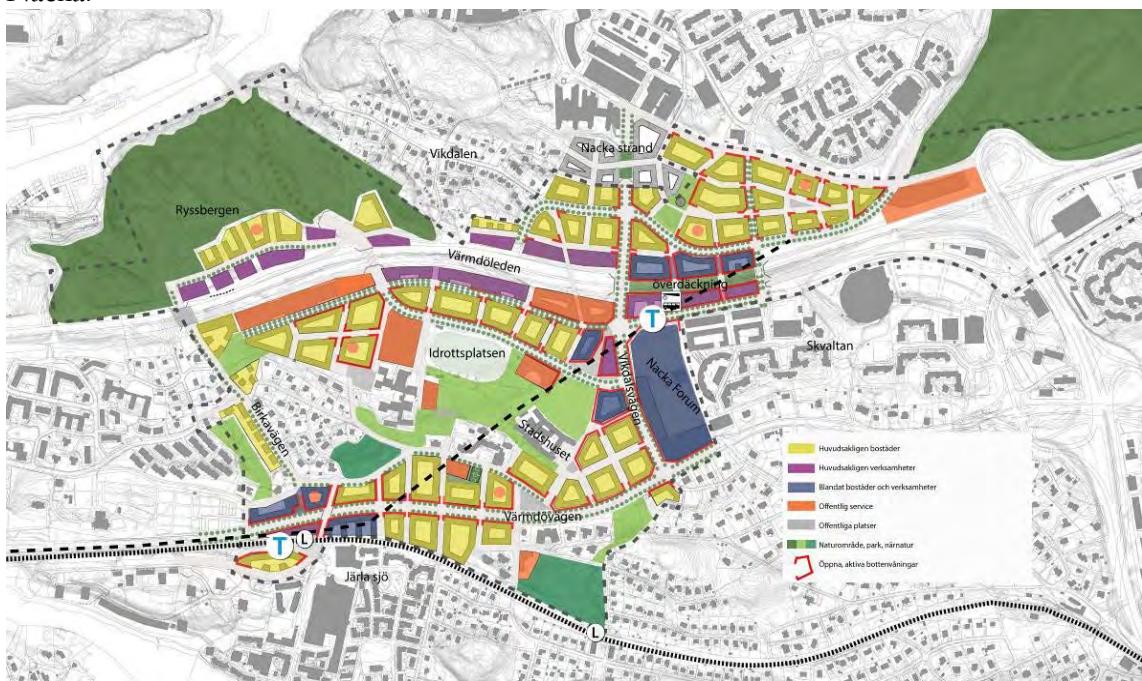
Bakgrund

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015, § 114. Under 2015 - 2016 genomfördes en förstudie för bussterminal och överläckning. Kommunstyrelsen beslutade den 9 maj 2016, § 172 att inrikningen för det fortsatta arbetet

är att trafikplats Kvarnholmen och trafikplats Skvaltan byggs ut till fullständiga trafikplatser samt att trafikplats Nacka C stängs. Vidare ska planeringen utgå från en överdäckning av Värmdövägen mellan Jarlabergsvägen och Vikdalsvägen samt en bussterminal under överdäckningen (*Åtgärdsvalsstudie samordnad trafikplanering i centrala Nacka*). Beslutet innebär att programmets karta med inrikningen för stadsstrukturen i centrala Nacka har behövt utvecklas och justerade kartor biläggas programmet. Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 september, § 204 att föreslå att kommunstyrelsen antar justerad inrikning för kvarters- och gatustruktur samt att kartor med inrikningen för kvarters- och gatustruktur biläggas det antagna detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Bedömningen nu är dock att det räcker att kommunstyrelsen noterar justeringarna. Anledningen till detta är att justeringarna beror på redan fattade beslut och därmed inte ska beslutas igen i sig.

Syftet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiksplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och visar hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Programförslaget redovisar cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. Kommunen åtar sig också att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum, ligger inom programområdet centrala Nacka.



Karta med kvarters- och gatustruktur från detaljplaneprogrammet som antogs 2015-04-13



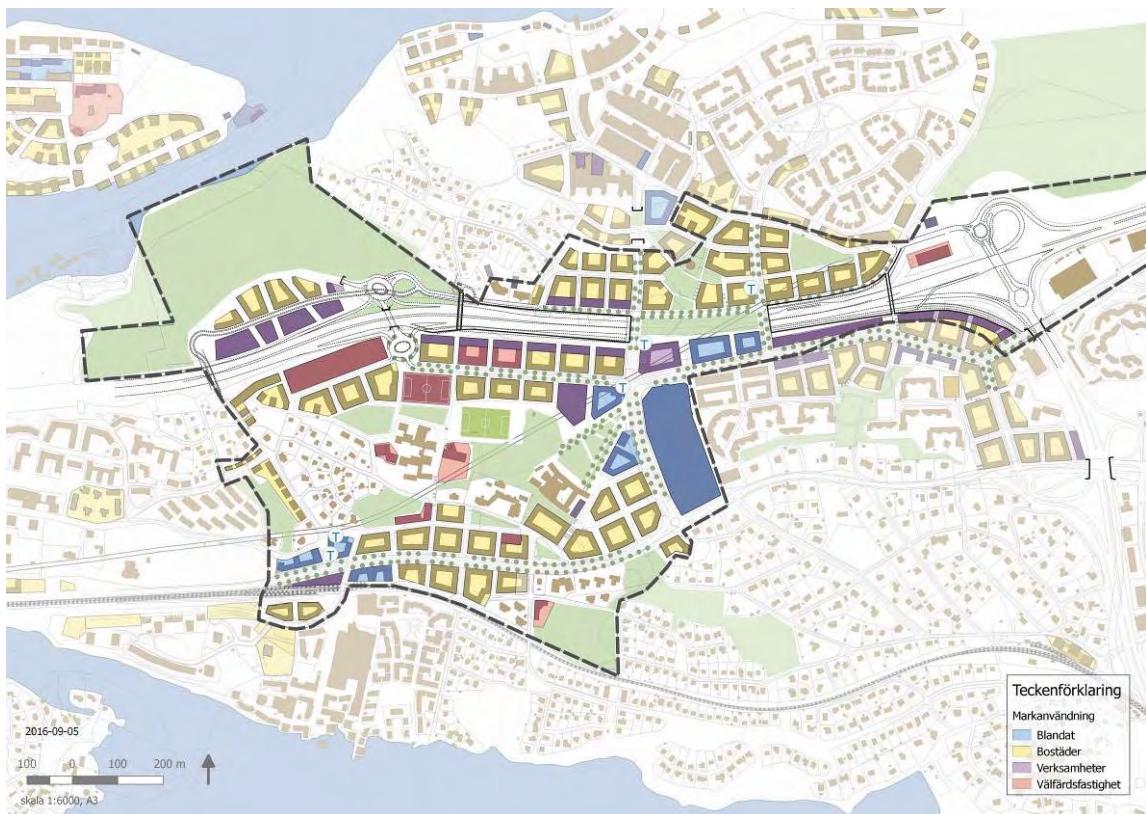
Utveckling och ändringar i inriktning för kvarters- och gatustruktur

Efter beslutet om inriktning för trafikplatser, överdäckning och bussterminal vid Värmdöleden har stadsbyggnadsstrukturen för centrala Nacka justerats. De största förändringarna är:

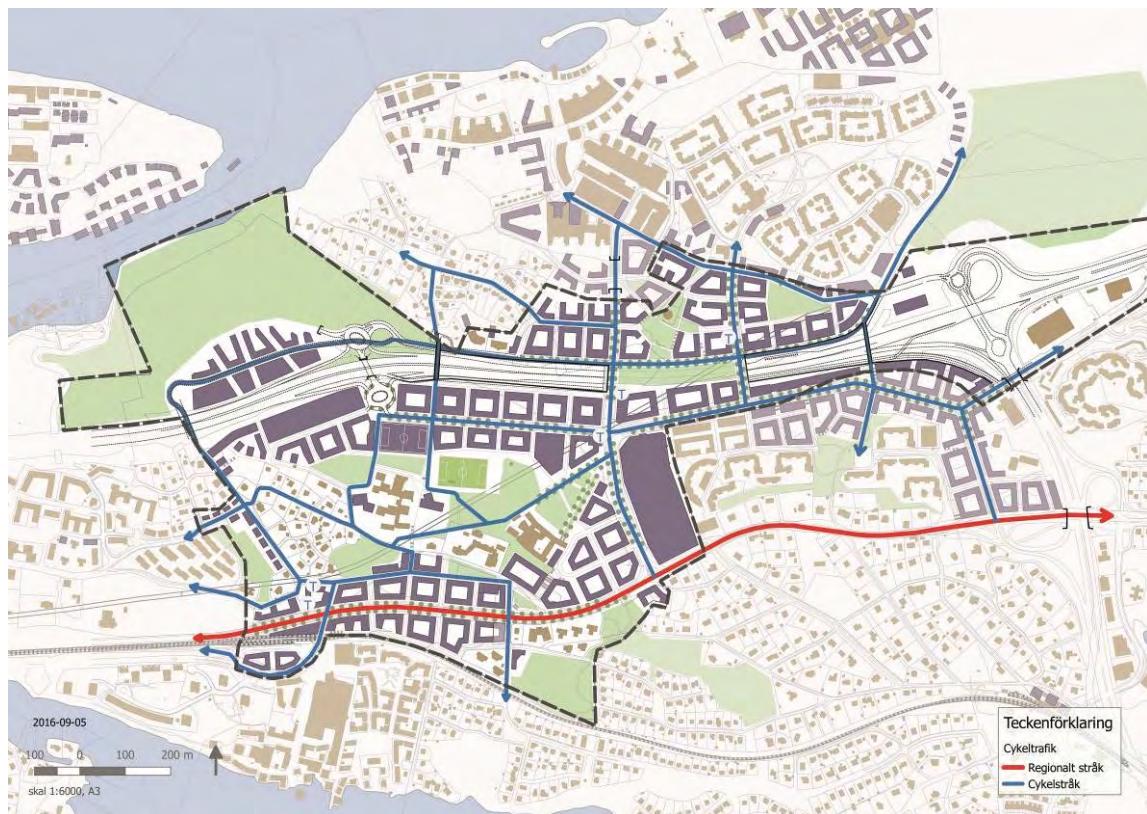
- Den nya lösningen med två kompletta trafikplatserna innebär ett behov av nya och delvis ändrade gatusträckningar. Till exempel ändras Skönviksvägens sträckning och förlängs mot trafikplats Kvarnholmen och kvarter och gator längs
- Kring överdäckningen har bebyggelsestrukturen utvecklats för att fungera tillsammans med placeringen av bussterminal och Värmdöledens nya sträckning.
- Vid trafikplats Kvarnholmen har inriktningen för bebyggelsen vid Ryssbergen ändrats för att anpassas till den nya trafikplatsen.
- Inriktningen för hur gång- och cykeltrafik kan ta sig över Värmdöleden har ändrats något och möjligheter att ta sig under har ersatts av gångbroar över ledens.
- Griffelvägen/västra delen av Skvaltans väg justeras för att klara skyddsavståndet på 25 meter till Värmdöleden och kvartersstrukturen kring gatorna har justerats.
- Ett minsta skyddsavstånd till Värmdöleden (väg 222) som är farligt godsled har även arbetats in i strukturen.
- Parkrummen har förändrats något för att anpassas till strukturen. Till exempel har det offentliga rummet vid överdäckningen anpassats och en ny utblick mot vattentornet skapats.

Detaljplaneprogrammets karta ligger tillgrund för utvecklingen av området som helhet och behöver förändras kontinuerligt allteftersom fördjupade studier av både övergripande stadsbyggnadsfrågor, genomförande frågor och enskilda projekt tas fram. Kvarteren är schematiska och behöver anpassas till innehåll och plats i detaljplaneskedet.

De justerade kartorna biläggs det antagna detaljplaneprogrammet. Inga ändringar görs i övrigt i programhandlingen och den justerade strukturen innebär ingen förändring i inriktningen för fördelning mellan bostäder, verksamheter och välfärdsfastigheter.



Karta med utvecklad kvarters- och gatustruktur framtagen med utgångspunkt i inrikningen för överdäckning, bussterminal och trafikplatser samt det antagna programmet. Gatu- och kvartersstruktur är schematiska och kommer att utvecklas och preciseras allt eftersom olika delprojekt och utredningar färdigställs.



Cykelsträk i den utvecklade kartan.

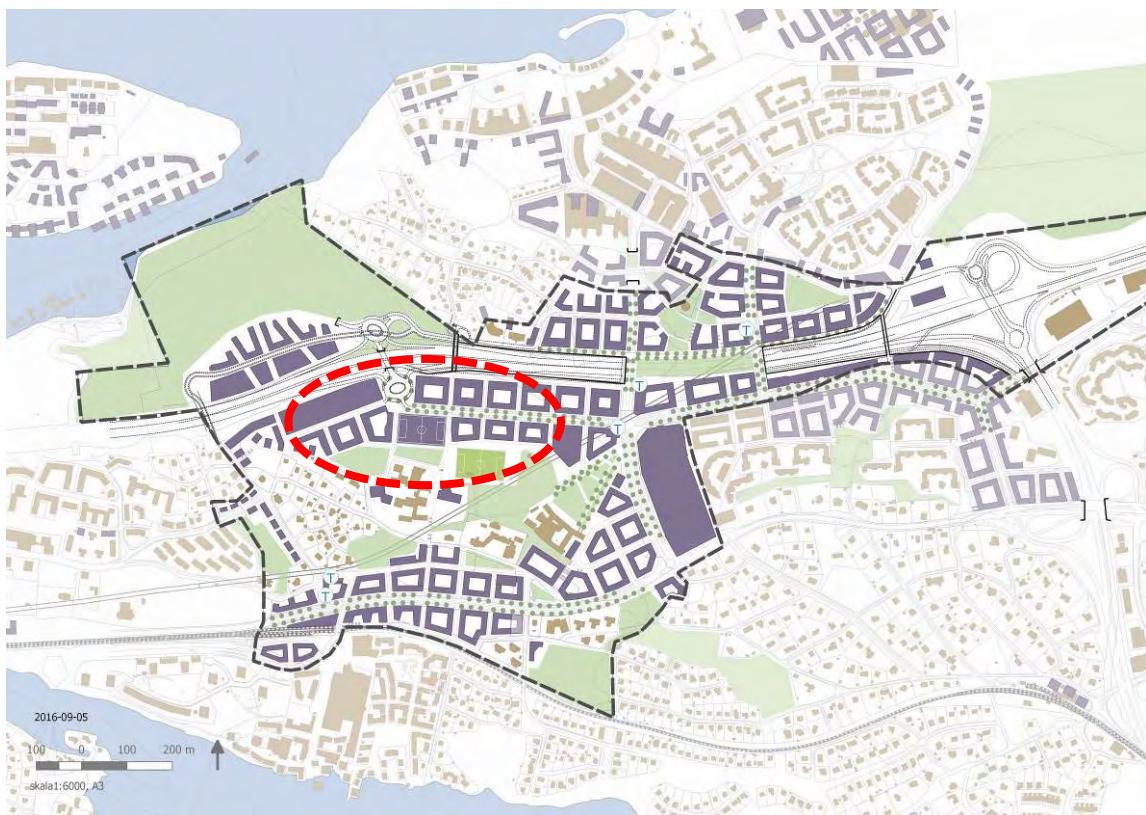


Huvudvägnät i den utvecklade kartan.

Fortsatt arbete

För att skapa en god stadsbebyggelse inom området återstår visst arbete med både övergripande frågor och detaljplaneläggning varav vissa frågor kan komma att påverka stadsstrukturen. Till exempel kommer en övergripande utredning av luftkvalitet tas fram för att säkerställa att de lagstadgade kraven på luftkvalitet klaras.

Omvandlingen av området vid gymnasiet och idrottsklustret innebär en avancerad genomförandeplanering och fördjupade studier kommer att göras under hösten för att skapa bästa möjliga stadsstruktur och förutsättningar för ett genomförande som minimerar påverkan på idrottsverksamheten under utbyggnadstiden. Fritidsnämndens utredning *Behov av ytor och anläggningar för idrott och fritid 2017 – 2030* kan ha betydelse för utvecklingen av delområdet.



Exempel på område för fördjupade studier av stadsstruktur. Området vid gymnasiet och idrottscentrum, se röd ring.

De platser som idag används för besöksparkering vid kommunhuset och idrottsplanerna ska omvandlas till park och kvartersstad. Platserna ska ersättas i parkeringsgarage och placeringen samt hur parkeringsfrågan ska hanteras under utbyggnadsskedet ska utredas. I och med att Värmdöleden flyttas norrut finns goda möjligheter att skapa garage under nya kvarter i centralt läge.



I och med den planerade ökningen av bostäder och verksamheter på hela Sicklaön bedömer Nacka Energi att det, för att klara elförsörjningen till den planerade bebyggelsen efter 2021-2022, behövs en ny stor inmatningsstation (tryckpunktsstation) inom centrala Nacka samt förstärkning av det lokala ledningsnätet och nya elnätsstationer. Den bör vara centralt belägen utifrån det område där belastningen är, det måste vara möjligt att dra fram högspänningsledningar och möjliggöra angöring/leverans av själva stationen. Lämplig placering utreds i samråd med Ellevio AB och Nacka Energi.

I samband med att fler detaljplaner genomförs förtydligas även hur många bostäder som kommer att byggas. Byggs fler lägenheten än prognostiseras så behövs även fler välfärdsfastigheter så som skola och förskola, därfor behöver strukturplanen vara flexibel.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Julia Nedersjö
Planarkitekt

Bilagor

Justerade kartor till detaljplaneprogram för centrala Nacka
Protokollsutdrag MSN 2016-09-21, §204



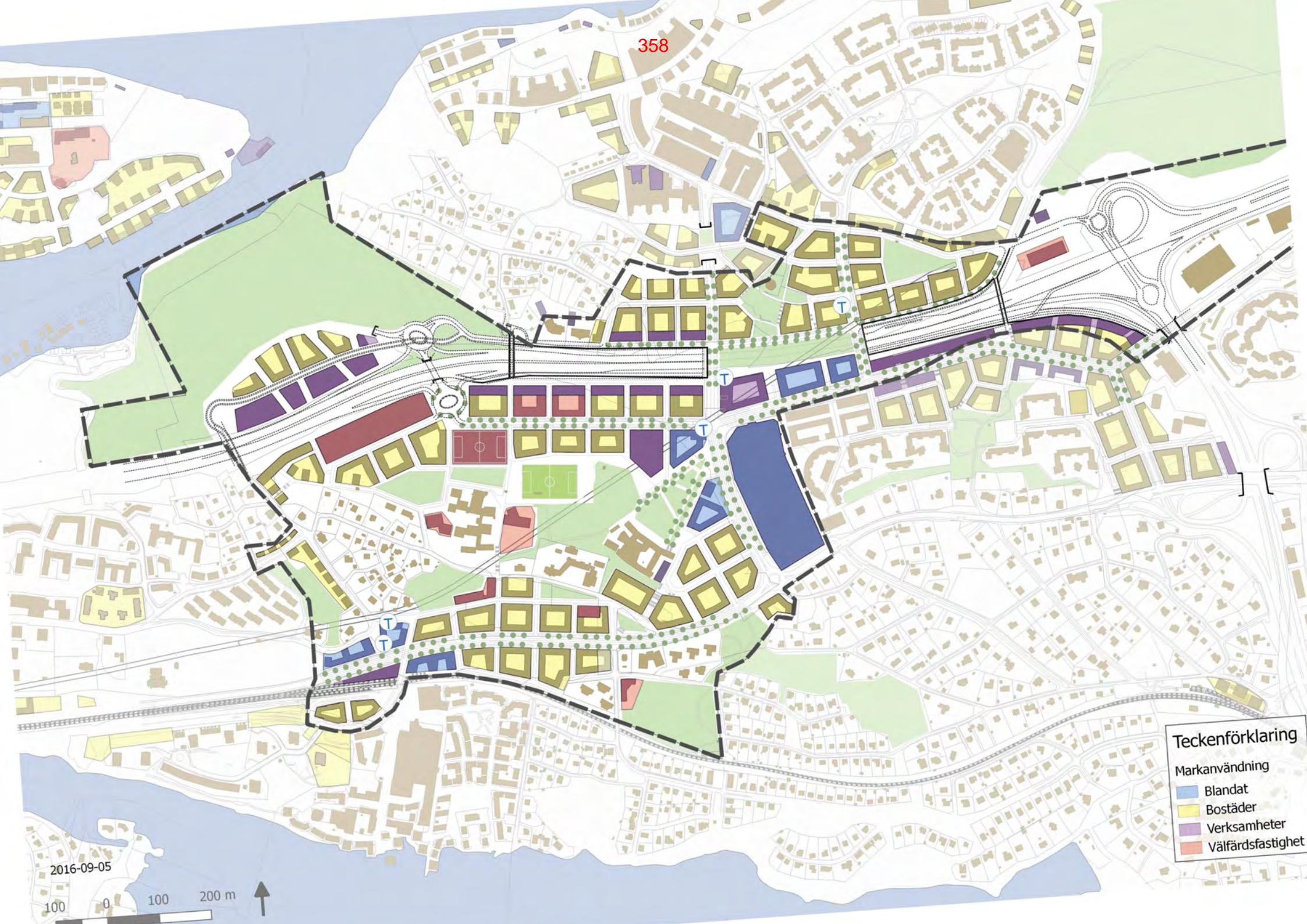
JUSTERAD KARTA TILL DETALJPLANEPROGRAM FÖR CENTRALA NACKA

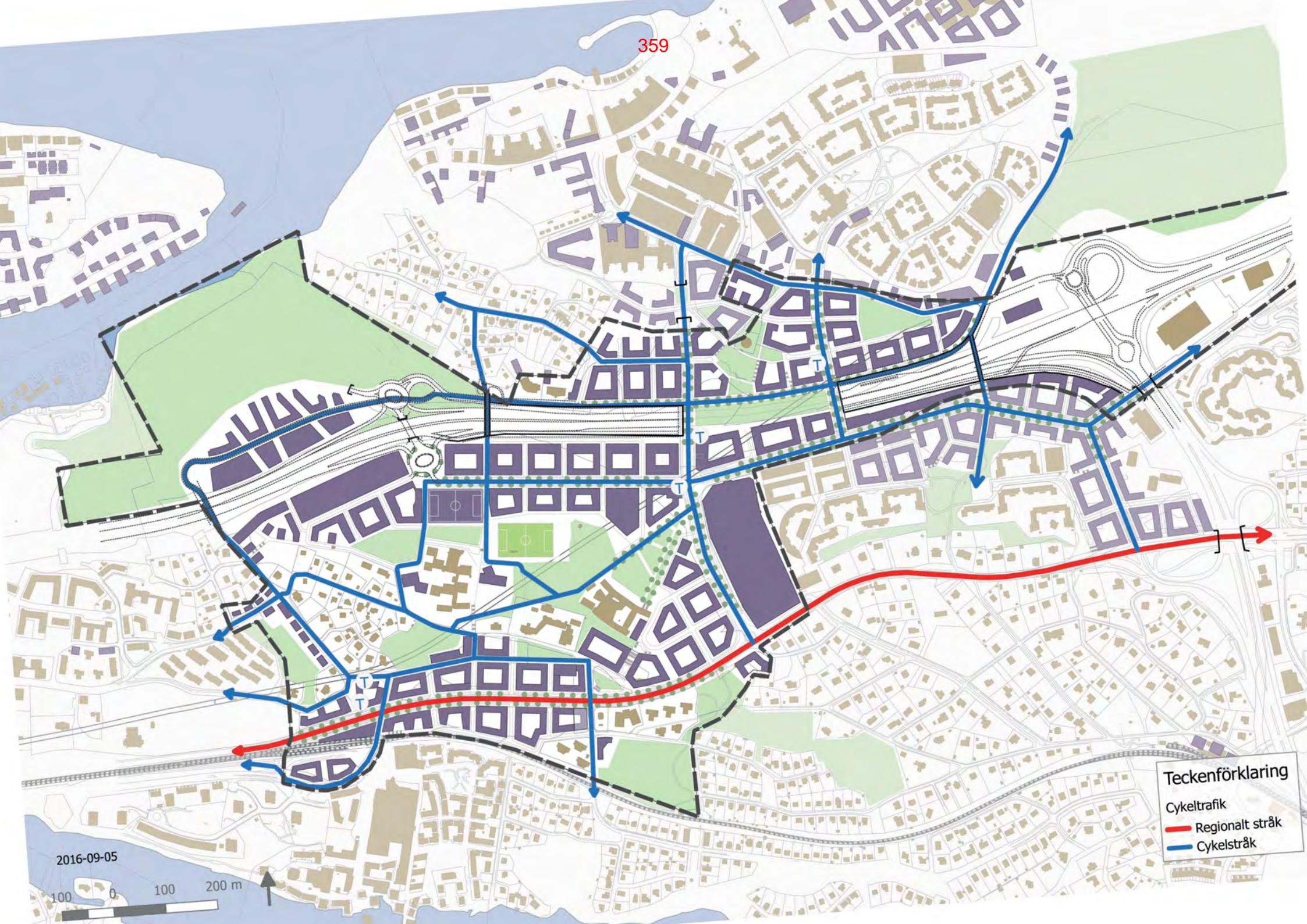
KFKS 2002/269-212

2016-09-05

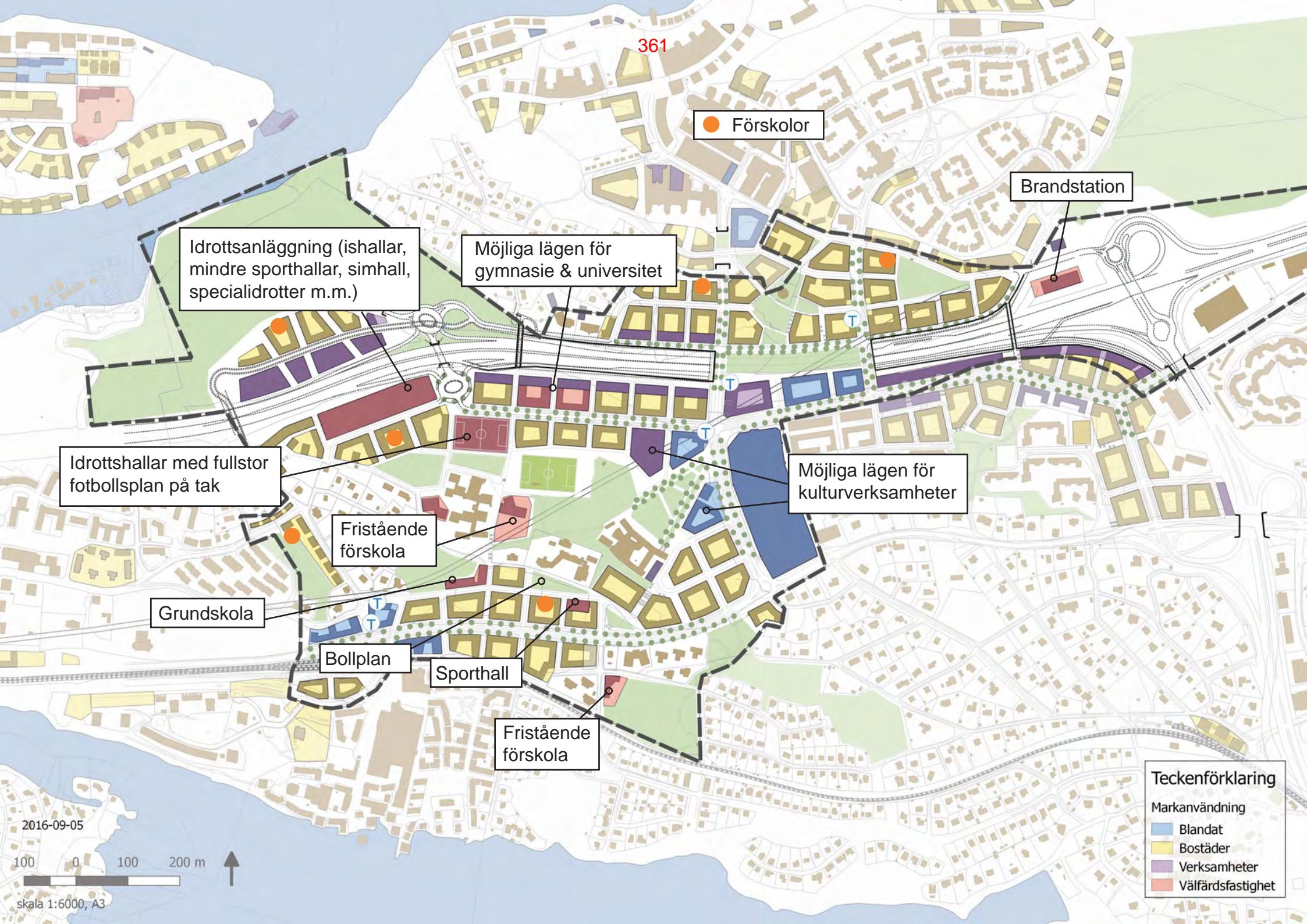












§ 204

KFKS 2002/269-212

Projekt 9215

Detaljplaneprogram för centrala Nacka, justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur, på västra Sicklaön

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut:

Kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Kartor med inrikningen för kvarters- och gatustruktur biläggs det antagna detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

2. Beslutet justeras omedelbart

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för utveckling av centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar med ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser. Området sträcker sig från Järla station och del av Ryssbergen till södra delen av Vikdalens, Nacka Forum och innehållar även trafikplats Skvaltan.

I maj 2016 tog kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med trafikplatser, överläckning och bussterminal inom programområdet. Förändringarna innebar att stadsstrukturen behövde ses över och anpassas till de nya förutsättningarna. I den bearbetade strukturen har hänsyn även tagits till minsta säkerhetsavstånd till farligt godsled. Bebyggelseplanen är schematisk och gatu- och kvartersstruktur kommer att fortsätta utvecklas och preciseras när arbetet fortfarande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkänner den justerade inriktningen för kvarters- och gatustruktur i programmet för centrala Nacka och föreslår att kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur. De uppdaterade kartorna biläggs den antagna programhandlingen, inga ändringar görs i själva dokumentet.

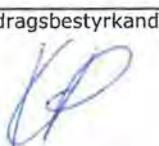
Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad 2016-09-01
2. Justerade kartor till detaljplaneprogram för centrala Nacka

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Beslutet justerades omedelbart.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 165

Dnr KFKS 2014/295-052

Projektavslut för ny påfartsramp vid Björknäs stadsbyggnadsprojekt 9411

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny påfartsramp vid Björknäs. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettointвестeringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Ärende

Stadsbyggnadsprojektet Ny påfartsramp vid Björknäs berör område öster om bussdepån i Björknäs, Boo, Nacka kommun. Den nya påfartsrampen ansluter från Värmdövägen till väg 222, Värmdöleden.

Projektmål som uppfyllts är; ökad trafiksäkerhet, förbättrad framkomlighet samt en kort- och långsiktig lösning av påfartsramp till väg 222, Värmdöleden, i väntan på den nya Skurubron.

Det ekonomiska utfallet för genomförandet summeras till -40 658 000 kronor varav - 22 290 000 kronor är infrastrukturella bidrag. Projektet blev i slutsedet 9 miljoner kronor dyrare än beräknat beroende bland annat på ändrings- och tilläggsarbeten till följd av undermåliga bygghandlingar.

Handlingar i ärendet

Exploateringenshetens tjänsteskrivelse den 8 september 2016

Ärendeöversikt, karta

Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringenshetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Påfartsrampen vid Björknäs kostade kommunen 9 mkr mer än de 18 mnkr som ursprungligen budgeterades, mycket beroende på att man skrivit på ett dåligt avtal med Trafikverket. Avtalet om den nya Skurubron har liknande formuleringar där Trafikverket ansvarar för bygget men Nackas medborgare står för alla fördyringar. Den nya Skurubrons finansieringslösning är dessutom synnerligen ofördelaktig för kommunens medborgare vilket sammantaget gör att kommunen bör försöka omförhandla avtalet med Trafikverket innan den nya bron byggs.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Projektavslut för ny påfartsramp vid Björknäs stadsbyggnadsprojekt 9411

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny påfartsramp vid Björknäs. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettointвестeringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Ny påfartsramp vid Björknäs berör område öster om bussdepån i Björknäs, Boo, Nacka kommun. Den nya påfartsrampen ansluter från Värmdövägen till väg 222, Värmdöleden.

Projektmål som uppfyllts är; ökad trafiksäkerhet, förbättrad framkomlighet samt en kort- och långsiktig lösning av påfartsramp till väg 222, Värmdöleden, i väntan på den nya Skurubron.

Det ekonomiska utfallet för genomförandet summeras till -40 658 000 kronor varav -22 290 000 kronor är infrastrukturella bidrag. Projektet blev i slutsedet 9 miljoner kronor dyrare än beräknat beroende bland annat på ändrings- och tilläggsarbeten till följd av undermåliga bygghandlingar.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9411 Ny påfartsramp vid Björknäs är nu klart och kan avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Tillgångar som skapats är 260 meter lokalgata, 960 kvadratmeter park, 55 meter VA-ledning och 70 meter plank.



Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 422 100 kronor för gata, 29 300 kronor för park, 2 100 kronor för VA-ledningar. Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Projektet blev i slutskedet 9 miljoner kronor dyrare än beräknat. Orsaken till detta är i huvudsak att bygghandlingarna hade undermålig kvalitet vilket resulterade i en mängd ändrings- och tilläggsarbeten. Detta kombinerat med att Trafikverket handlade upp och byggde ut anläggningarna på kommunens bekostnad, resulterade i att kommunen inte hade kostnadskontroll.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Emelie Skarp
Projektledarstöd
Exploateringsenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny påfartsramp vid Björknäs

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	2009-05-04	KS	§ 90
✓	Detaljplan, antagande	2011-05-23	KF	§ 145
✓	Detaljplan, laga kraft	2012-08-16		
	Slutredovisning	2016-10-24	KS	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny Påfartsramp vid Björknäs

2016-09-08
Emelie Skarp
KFKS 2014/295-052

Sammanfattning

Projektet *Ny påfartsramp vid Björknäs* ligger öster om bussdepån i Björknäs, Boo, Nacka kommun där den nya påfartsrampen ansluter från Värmdövägen till väg 222, Värmdöleden. Detaljplanens (DP529) planområde för projektet är beläget mellan Värmdövägen och Värmdöleden, öster om SL:s bussdepå i Björknäs och omfattar den påfartsrampen och ”droppen” på Värmdövägen.

Trafikverket är huvudman för den nya påfartsrampen och har projekterat och byggt rampen med sin entreprenör. Nacka kommun är huvudman för gatu- och naturmark samt för kommunala ledningar.

Parallelt med kommunens detaljplan har en arbetsplan tagits fram av Trafikverket för genomförandet. Detaljplan 529 antogs i kommunfullmäktige 2011-05-23 och vann laga kraft 2012-08-16.



Den tidigare rampen, som var kort och med stopplikt vid anslutningen till väg 222, Värmdöleden begränsade flödet av fordon (kapaciteten) samt var trafikfarlig som resulterade i många trafikolyckor främst upphinnandeolyckor på Värmdöleden.

Ekonomiskt resulterade projektet i ett netto på 40658 tkr, varav 22290 tkr är infrastrukturellt bidrag.

Den nya påfartsrampen vid Björknäs öppnade för trafik 2014-10-20 och har mottagits väl av trafikanter i området.

Projektets övergripande mål var att öka trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker. 4	
2.1	Uppfyllelse av projektmål	4
2.2	Projektets ekonomi	5
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader).....	8
2.3.1	Processen.....	8
2.3.2	Levererat projektresultat.....	8
2.3.3	Kostnader	8
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	9

I Projektets syfte och mål

Syftet med projektet var att få till en kort- och långsiktig lösning av påfartsramp till väg 222, Värmdöleden i väntan på den nya Skurubron som Trafikverket planerar att anlägga.

Projektets övergripande mål:

- Öka trafiksäkerheten
- Förbättra framkomligheten och möta behovet av ökad trafik från Tollareområdet och östra Boo
- Förbättra den lokala gatumiljön vid Värmdövägen där nya påfartsrampen ansluter
- Förbättra gång- och cykeltrafiken utmed delar av Värmdövägen

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Beslut om Start-PM togs 2009-05-04. Detaljplan 529 vann laga kraft 2012-08-16. Parallelt med detaljplanen tog Trafikverket fram en arbetsplan. Slutbesiktning av allmänna anläggningar gjordes 2 februari 2015.

- *Öka trafiksäkerheten*
 - o målet har uppfyllts genom att vävningssträckan till väg 222, Värmdöleden är längre, vilket tillåter hastighetsanpassning på rampen till rådande hastighet på Värmdöleden. Detta minskar risken för upphinnandeolyckor.
- *Förbättra framkomligheten och möta behovet av ökad trafik från Tollareområdet och östra Boo*
 - o målet har uppfyllts genom att den tidigare rampens stopplikt har försvunnit, vilket ökar kapaciteten och säkerheten i systemet
- *Kort- och långsiktig lösning i väntan på den nya Skurubron*
 - o sammantaget har den nya ramplösningen kraftigt påverkat trafiksituationen- och trafiksäkerheten i området till det bättre.
- *Förbättra den lokala gatumiljön vid Värmdövägen*
 - o från Värmdövägen ansluter den nya påfartsrampen till väg 222, Värmdöleden via en så kallad ”droppe” (typ av cirkulationsplats) som blivit en blickpunkt utmed Värmdövägen med sina mindre refuger i smågatsten, träd- och växtplanteringar samt gräsytor. Även den nya parkeringen för Björknäs bussdepå utmed Värmdövägen bidrar till att förbättra gatumiljön.
- *Förbättra gång- och cykeltrafiken utmed delar av Värmdövägen*
 - o Gång- och cykelvägen, norr om Värmdövägen, har breddats till en dubbelriktad gång- och cykelväg med en bredd på 5 meter.

För att möjliggöra Trafikverkets anläggande av den nya påfartsrampen har kommunen låtit genomföra en rad åtgärder på intilliggande delar som beskrivs nedan;

- Rivning av 2 st villor på fastigheterna Björknäs 1:712 och 1:713
- Iordningsställande av 59 st p-platser för Keolis personalparkering vid Björknäs bussdepå
- Anpassning av signalsystem i trevägskorsningen Sockenvägen/Värmdövägen
- Kompensationsåtgärder vid Bostadsrättsföreningen Talludden i syfte att förbättra boendemiljön och säkerheten
- 2 m högt och 70 m långt plank mot den nya påfartsrampen vid Björknäs förskola

Ingångna avtal och överenskommelser som upprättats inom projektet;

- Lagakraftvunnen detaljplan (DP 529), upprättad på planenheten, Nacka kommun.
- Lagakraftvunnen Arbetsplan, upprättad av Trafikverket
- Genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Trafikverket som reglerar genomförandet.
- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Storstockholms Lokaltrafik och Nacka kommun.
- Överenskommelse om genomförandet av påfartsrampen och åtgärder på Björknäs bussdepå mellan Storstockholms Lokaltrafik och Nacka kommun
- Överenskommelse om genomförande av åtgärder vid Bostadsrättsföreningen Talludden mellan Nacka kommun och Bostadsrättsföreningen Talludden
- Arrendeavtal och avvecklingsplan Björknäs Varf mellan Nacka kommun och Björknäs Varf.

Delar av fastigheterna Björknäs 24:1 och Björknäs 1:711 samt hela bostadsfastigheterna Björknäs 1:712 och 1:713 har överförts till gatumarksfastigheten Björknäs 1:1 genom fastighetsreglering.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget T1 2011 redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Ink/Int	Utg	Netto
Väg/parkmark*			
Gata & park	12 000	-22 400	-10 400
VA		-5 396	-5 396
Planarbete		-1 807	-1 807
Totalt	12 000	-29 603	-17 603

*Kostnader för markinlösen.

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Ink/Int	Utg	Netto
Väg/parkmark*		-11 518	-11 518
Gata & park	13 012	-41 521	-28 470
VA		-631	-631
Planarbete			
Totalt	13 012	-53 670	-40 658

*Kostnader för markinlösen.

Markinlösen av delar av fastigheterna Björknäs 24:1 och Björknäs 1:711 samt hela bostadsfastigheterna Björknäs 1:712 och 1:713 uppgick till 11518 tkr. Kostnader i samband med markinlösen uppgick till 464 tkr. Totalt blev utgifterna för markinlösen 11982 tkr, men budgeterades för 10078 tkr under T1 2011 i Gata & Park. Skillnaden på 1904 tkr beror på Trafikförvaltningens sena beslut att be Lantmäteriet att genomföra en förrättning och värdera markintrånget på Björknäs 24:1 och 1:711 istället för överföra marken till kommunen för en symbolisk summa om 1 kr som var det ursprungliga löftet. Lantmäteriet värderade markintrånget till 2444 tkr.

Trafikverket fakturerade kommunen 3189 tkr mer än budget T1 2011 för framtagning av arbetsplan.

Trafikverket fakturerade kommunen totalt 24706 tkr för framtagning av FU och anläggandet av ny påfartsramp vid Björknäs, inkl ÄTA:or. I T1 2011 är det budgeterat för 14092 tkr. Den ökade kostnaden på 10614 tkr beror dels på omtag i projekteringen, bristfälliga bygghandlingar och ett stort antal ÄTA:or. Trafikverket fakturerade ÄTA-arbeten på totalt 8706 tkr.

Infrastrukturella bidrag utöver Trafikverkets entreprenad innefattar ersättande parkeringsplatser vid bussdepå 4455 tkr, ny transformatorstation 400 tkr samt tillkommande projektering 79 tkr. Dessa var ej medtagna i tidigare beslutad budget. Totalt uppgår infrastrukturella bidrag till 22290 tkr. Avskrivningstiden för infrastrukturella bidrag är 25 år.

Kostnader för kommunala anläggningar utöver Trafikverkets entreprenad uppgår till totalt 18263 tkr. Gestaltningsåtgärder vid Brf Talludden 860 tkr, plank vid förskola 585 tkr, projektering 423 tkr är omfattningsökningar som inte fanns med i tidigare budget. Kostnader för planket 585 tkr hanteras i fastighetsprocessen. Med anledning av omtag i projektering för den nya påfartsrampen samt utökad projektomfattning har konsultkostnader för projektledningen samt kostnaderna för kommunens resurser ökat jämfört med tidigare beslutad budget.

Utgifter för planläggning uppgår till 2540 tkr. Utgifterna fördelar proportionellt på de anläggningstillgångar som projektet resulterat i. Kostnad för planarbetet blev 733 tkr över tidigare beslutad budget, och beror dels på tillkommande delprojekt samt omtaget i projekteringsarbetet med den nya påfartsrampen.

NCC's avtalade bidrag om 12000 tkr indexuppräknades till 13012 tkr vid betalning.

Se tabell nedan för uppdelningen kommunala anläggningar och infrastrukturella bidrag.

	tkr	Kommunala anläggningar, tkr	Infrastrukturella bidrag, tkr
1. NCC's intäkter	13 012	13 012	
2. Interna resurser fördelas 50/50	- 4 505	- 2 252	- 2 252
3. TRV produktionskostnader	- 28 316	- 14 158	- 14 158
4. Markinlösen 1:712, 1:713	- 9 074	- 9 074	
5. Markinlösen SL mark 24:1 och 1:711	- 2 444	- 2 444	
5. Plank vid förskola	- 585	- 585	
6. Brf Talludden	- 860	- 860	
7. P-platser depå	- 4 455		- 4 455
8. Kostnader i samband med markinlösen	- 464	- 464	
9. Övriga kostnader	- 174	- 174	
10. Ny transformatorstation Boo Energi	- 400		- 400
11. PL konsulter 50/50	- 1 890	- 945	- 945
12. Projektering konsulter	- 502	- 423	- 79
	- 40 658	- 18 368	- 22 290

Anläggningar vilka registreras i kommunens anläggningsregister redovisat i tkr:

Anläggning	Komponent	Ink	Utg	Netto	Avskr.tid
Gata/väg	-Vägkropp	7 157	-10 388	-3 231	70
	-Ytskikt	5 205	-7 555	-2 350	15
	-Belysning	651	-944	-294	25
Summa anläggning		13 012	-18 887	-5 875	
Park	-Park		-74	-74	20
VA	-Ledningar		-316	-316	50
Fastighet Björknäs 1:712			-4 731	-4 731	Ingen avskr.
Fastighet Björknäs 1:713			-4 343	-4 343	Ingen avskr.
Del av fastighet Björknäs 24:1 och 1:711			-2 444	-2 444	Ingen avskr.
Plank vid förskola			-585	-585	10
Totalt		13 012	-31 380	-18 368	

Sammanställning anläggningar, volym, inkomster, utgifter samt beräknade drift- och kapitaltjänstkostnader redovisat i tkr.

Anläggning	Volym/antal meter	Ink	Utg	Netto	DoU*	Kaptjänst**
Gata/väg	260 meter / 2860 kvm	13 012	-18 887	-5 875	-422	-165
Park- och naturmark	960 kvm		-74	-74	-29	-2
VA-ledningar	55 meter		-316	-316	-2	-12
Fastighet Björknäs 1:712			-4 731	-4 731	-	-132
Fastighet Björknäs 1:713			-4 343	-4 343	-	-122
Del av fastighet Björknäs 24:1 och 1:711			-2 444	-2 444	-	-68
Plank vid förskola			-585	-585		-16
Totalt		13 012	-31 380	-18 368	-453	-517

*Drift och underhållskostnad per år.

**Kapitaltjänst = kostnad för avskrivningar och internränta år 1. Linjär avskrivning över nyttjandeperioden. Internräntan 2016 är fastställd till 2,8% (3,8% för VA).

Garantiåtagande för skötsel av vegetationsytor (Skanska) under tre år går över från Trafikverket till Nacka kommun från överlämnandemöte 2016-01-25. Garantitiden startade vid godkänd slutbesiktning 2015-02-02.

Nyckeltal och mått [\(länk för uträkning av antal månader\)](#)

2.2.1 ProcesSEN

- Start-PM godkännande 2009-05-04
- Planantagande 2011-05-23
- Laga kraftvunnen detaljplan 2012-08-16
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2015-02-02
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2016-10-24
- 24 månader mellan start-PM och planantagande.
- 15 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 45 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 20 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 89 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.2.2 Levererat projektresultat

- Utbyggnaden tog 5 månader.
- Nya VA-ledningar 55 m, kommunala anläggningar
- Nya gator 260 m (2860 kvm), kommunala anläggningar
- Park 960 kvm, kommunala anläggningar

2.2.3 Kostnader

- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna:
- Gata: 422 100 kronor.
- Park: 29 300 kronor.
- VA: Spillvatten 2 100 kronor.

3 Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar

Projektets genomförandetid har starkt påverkats av att Trafikverkets arbetsplan blev överklagad, vilket medförde en försening av byggstarten på cirka 1 år. För projekt Ny Påfartsramp vid Björknäs fanns det framtagen en lagakraftvunnen detaljplan. Fördelaktigast hade varit om Nacka kommun hade avtalat med Trafikverket om att ansvara för planering och genomförandet. 2013 tillträddes en ny lag som medger att i lämpliga fall skulle en detaljplan även hantera de frågeställningar som en vägplan prövar. Lagen trädde i kraft efter att detaljplanen för ny Påfartsramp vid Björknäs vunnit laga kraft. Alternativt att i genomförandeavtalet möjliggöra större inflytande för kommunen i projektet.

Följdeffekten av den försenade byggstarten var bl.a. att den projektering, som Trafikverket låtit utföra tidigare behövdes ses över igen och omarbetas, vilket bidrog till ytterligare förseningar beroende på bl.a. resursbrist hos Trafikverket och deras konsult.

Trafikverkets kvalitet på utförd projektering kan också i vissa delar ifrågasättas då genomförandet av rampen bidrog till ett stort antal ändringsanmälningar (ÄTA:or) som påverkade projektets kostnader och genomförandetid på ett negativt sätt. Den största enskilda bristen var kvaliteten på bygghandlingarna som var undermåliga.

Riktlinjer för hur överlämning av kommunala ytor ska gå till bör omtalas i genomförandeavtalet med Trafikverket eller dylikt.

Det som varit bra i projektet och som har återkopplats på ett positivt sätt var bl.a:

- slutresultatet av den nya påfartsrampen vid Björknäs
- iordningställandet av 59 stycken nya p-platser på Björknäs bussdepå samt samarbetet med Keolis på plats.
- kompensationsåtgärder för Brf. Talludden.

Ett brev har skickats till Trafikförvaltningen från Nacka kommun där risker har påtalats som stora om Trafikförvaltningen inte gör ett ledningsbyte för befintlig dagvattenledning som korsar påfartsrampen och är i dåligt skick. Trafikverket har begärt att Trafikförvaltningen ska söka ledningsrätt för befintlig ledning då den går under Trafikverkets nya ramp. Trafikverket är sammankallande till förhandlingar om att genomföra en omläggning av en dagvattenledning som ägs av Trafikförvaltningen och korsar påfartsrampen.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det är viktigt att samordna inblandade parters olika processer och att möjlighet ges till att vara delaktig och granska förberedande arbete inför ett genomförande.

Öppenhet och mångfald

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

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utvärderingen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta.

Sammanfattning

Nacka kommun har gått ut med en anbudstävling för de som vill vara med och bygga det område som kallas Älta Torg i kommundelen Älta. Utvärdering, utifrån kriterier som kommunstyrelsen lade fast vid sitt sammanträde den 7 juni 2016, § 200, pågår på tjänstemannanivå av de inkomna anbuden. Utvärdering pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016.

Ärendet

Genom beslut av kommunstyrelsen den 7 juni 2016, § 200 genomförs anbudstävling för stadsbyggnadsprojektet Älta Torg i kommundelen Älta. Kriterierna för anbudstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 115. För vinnande anbud ska följande förutsättningar uppfyllas:

- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 1 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 2 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst sammanräknad köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 3 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.

I utvärderingen görs en genomgång av eventuella reservationer i anbuden och företagens ekonomiska status granskas.



Intresset av att medverka i anbudstävlingen har varit likvärdigt med den markanvisningstävling som genomfördes tidigare i år inom stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret i Orminge centrum. Intresset har varit tillräckligt stort för att få in ett bra underlag för utvärderingen.

Utvärderingen pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen ska besluta om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016. Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde kommer att innehålla tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare per anbudsområde enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen beslutat.

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde I

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med fri upplåtelseform samt butikslokaler i bottenvåningen inom del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1, anbudsområde 1 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista per anbudsområde.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse vid Älta Torg i Älta. Anbudsområde 1 som anvisas för fri upplåtelseform omfattar cirka 6 800 kvm ljus BTA (bruttoarea) bostäder samt cirka 1 200 kvm ljus BTA butikslokaler i bottenvåningen. Nacka kommun kommer att avyttra berörda områden efter det att detaljplan, markgenomförandeavtal, samt fastighetsbildning vunnit laga kraft. Anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån högsta pris per kvm ljus BTA bostad.

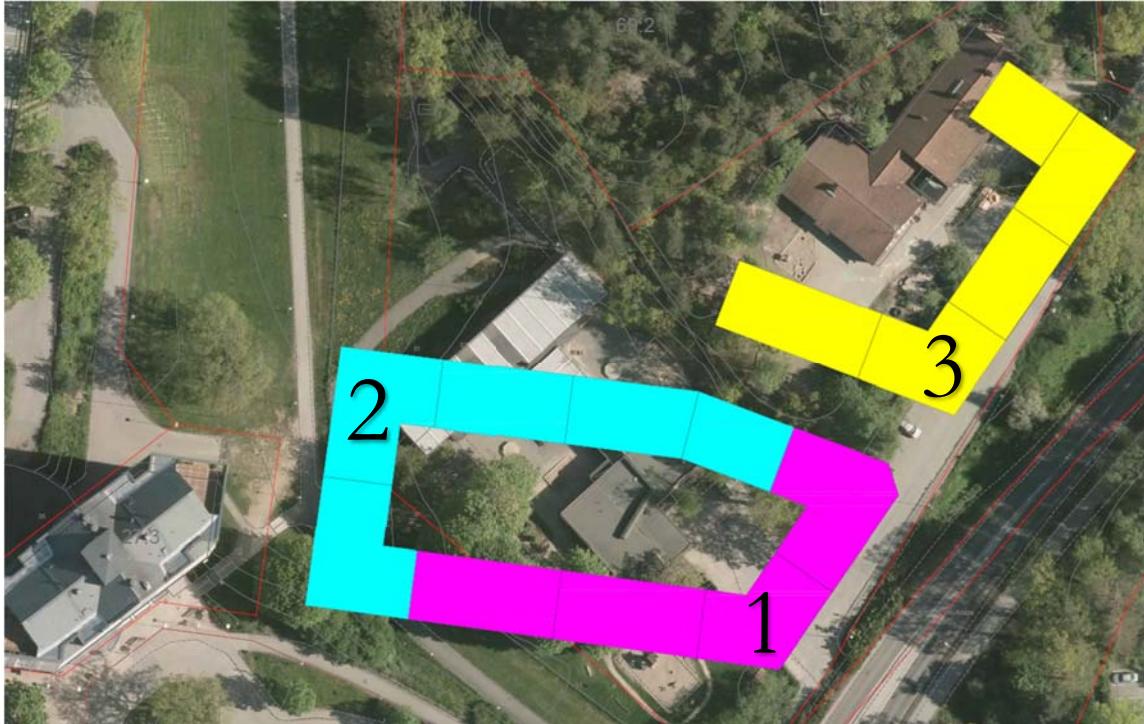
För anbudsområde 1 har det inkommit 6 anbud där Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har lämnat det högsta anbuden och föreslås erhålla markanvisningen. Bolaget ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlägga en köpeskilling om 11 300 kr per kvm ljus BTA bostad och 2 000 kr per kvm ljus BTA lokal.

Ärendet

Bakgrund

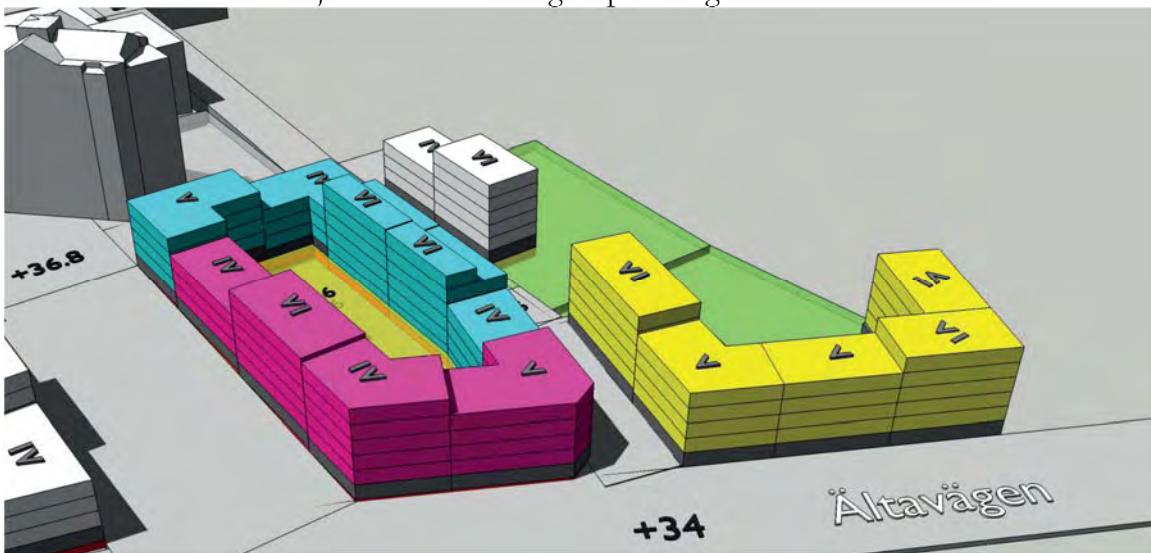
Kommunstyrelsen beslutade 7 juni 2016, § 200, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1. Markanvisningen är uppdelad i tre anbudsområden. Anbudsområde 1 innehåller cirka 6 800 kvm ljus BTA bostäder, cirka 85 lägenheter (80 kvm ljus BTA/lgh), med fri upplåtelseform samt butikslokal i bottenvåningen på cirka 1 200 kvm ljus BTA lokal. Anbudsområde 2 innehåller cirka 75 lägenheter med fri

upplåtelseform samt butikslokal och mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan. Anbudsområde 3 innehåller cirka 75 lägenheter med fri upplåtelseform samt en förskola om 1 400 kvm ljus BTA i bottenplan. Detta ärende gäller anbudsområde 1.



Flygfoto över markanvisningen Älta Torg. Anbudsområde 1 är markerat med lila färg.

Det beslutades att högst pris per kvm ljus BTA bostad skall vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudden uppfyller villkoren i anbudsinvitacionen. Nacka kommun har i anbudsinvitacionen förbehandlats sig fri prövningsrätt av anbuden.



Volymskiss från anbudsinvitacionen över Älta Torg. Anbudsområde 1 är markerat med lila färg.



Anbudsöppning

Totalt inkom det 26 anbud för alla tre anbudsområdena varav 6 av anbuden avsåg anbudsområde 1, se bilaga 1, öppningsprotokoll. Samtliga anbud numrerades i den ordning öppning skedde, från nr 1-26.

Utvärdering

Efter anbudsöppningen har ett utvärderingsarbete skett inom utvärderingsgruppen, för att ta fram förslag på vinnande anbud inom respektive anbudsområde. Utvärderingsarbetet har bestått i att granska inkomna anbud och tydligt klärlägga om skall-kraven i anbudsinbjuden har uppfyllts. Antal anbud som har utvärderats har begränsats till 3 stycken anbud per anbudsområde, sorterat utifrån högsta erbjudet pris. Det pris som anbudsgivarna erbjuder avser kronor per kvm ljus BTA bostad och priset för lokaler i bottenväggarna var enligt tävlingsförutsättningarna fastställt till 2 000 kronor per kvm ljus BTA lokal.

ANBUDSOMRÅDE 1	
Anbuds nr.	Pris
24	11 300
20	10 500
13	10 250

Nedan redovisas i korthet de viktigaste aspekterna som utvärderas i enlighet med anbudsinbjudan. Separat lista för utvärderingsunderlag av ingående anbud presenteras i utvärderingsmallen, se bilaga 2.

Ekonomi

Inget av de utvärderade bolagen uppvisar några ekonomiska problem. Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) på bolagen. UC:s riskprognos indikerar att samtliga bolag har god riskklass. Utvärderingsgruppen gör bedömmningen att bolagen uppvisar en god genomförandeförmåga, vilket är en förutsättning för projektets framdrift och resultat.

Reservationer

Ett av de utvärderade bolagen, anbud 20, har lämnat en reservation. De meddelar att de endast vill erhålla ett anbudsområde. Detta har bedömts ha mindre betydelse.

Skall-krav

Alla utvärderade bolag uppfyller kommunens nedan nämnda krav:

- för anbudets innehåll,
- för ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet,
- att vilja tillämpa kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.



Bedömning

För att få en samlad bedömning av utvärderingsarbetet tillsattes en utvärderingsgrupp bestående av biträdande enhetschef för exploatering, enhetschefen för planenheten, projektledare och delprojektledare. Under mötet presenterades urvalet av anbud per delområde och hur anbuden matchade skall-kraven. Föreslagen vinnare är Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB eftersom de erbjudit högst pris, påvisat god ekonomisk kapacitet samt bedömts uppfylla skall-kraven. Utvärderingsgruppen har lämnat sin tillstyrkan till föreslagen tilldelningsordning, se utvärderingsprotokoll, bilaga 3.

Tilldelning

Utvärderingsgruppen föreslår följande tilldelning:

Nr	Anbud	Pris	Rang	Godkänt
24	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	11 300 kr/kvm ljud BTA	1	Ja
20	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	10 500 kr/kvm ljud BTA	2	Ja
13	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	10 250 kr/kvm ljud BTA	3	Ja

Fortsatt process

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB för anbudsområde 1 (benämnt markanvisningsavtal) där exploateren ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen. Planavtal kommer att tecknas med exploateren för att finansiera framställandet av detaljplanen. Erlagda planavgifter kommer vid slutfört förvärv att avräknas köpeskillingen. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatererna ingå markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal, samt erlägga handpenning. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.



Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtalet varefter kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser, ingår avtalet genom att skriva under det.

I det fall exploatören inte visat intresse av att delta i planprocessen och saknar förmåga att genomföra projektet förfaller optionen och kommunen kan då tilldela marken till någon annan. För att främja en snabb utbyggnadstakt av Älta Centrum föreslår exploateringsenheten att kommunstyrelsens ordförande ges rätt att tilldela mark enligt tilldelningsordningslistan ovan, se beslutspunkt 2.

Preliminär tidplan och politiska beslut

- | | |
|---|---------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning | oktober 2016 |
| 2. Kommunstyrelsen beslutar om Markanvisningsavtal | februari 2017 |
| 3. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar | 2016-2017 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2018 |
| 5. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan
Markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal | 2018 |

Kommunal ekonomi

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 79 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 6 800 kvm ljud BTA bostad och 1 200 kvm ljud BTA butikslokaler. Slutgiltig köpeskilling för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalet. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Exploatören kommer även att erlägga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa.

Kostnader

Det är kommunen som indirekt står för kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Projektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningar och exploateringsbidrag från övriga berörda exploatörer inom planprogramområdet för Ältas nya centrum. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget har begärts för planprocessen.



Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Utvärderingsprotokoll (undertecknat av alla berörda innan KS-sammanträde den 24 oktober 2016)

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt

NACKA KOMMUN		Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 1 (6)	
Namn Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-16	

Redogörelse för anbudsöppning rörande markanvisningstävling för Älta Torg, anbudsområde 1, 2 och 3

Ärende: Markanvisningstävling för Älta Torg

Anbudsöppnande: 2016-09-16

Närvarande: Matilda Sahl (projektledare), Anna Jansson (registrator), Maria Flemme (protokollförare)

Anbudsinfördran: Markanvisningstävling pågick från den 23 juni 2016 till den 15 september 2016.

Sista dag för anbud: Torsdagen den 15 september 2016 kl. 17.00.

Inkomna anbud: Totalt har 26 stycken anbud inkommit, varav 6 stycken inom anbudsområde 1, 8 stycken inom anbudsområde 2 och 12 stycken inom anbudsområde 3. 26 stycken anbud var lämnade i förseglade kuvert och var vid öppnandet försedda med ankomststämpel.

Nr	Datum (Ankomst)	Datum (Öppning)	Anbudsområde	Anbudsgivare	Antal bilagor	Pris
1.	2016-09-15	2016-09-16	3	Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237	7	Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA

				131 28 Nacka Strand		
2.	2016-09-14	2016-09-16	3	BoTrygg Bygg AB Orgnr: 556502-6241 Box 335 581 03 Linköping	5	Förskola 3 504 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 508 kr/kvm ljus BTA
3.	2016-09-14	2016-09-16	3	Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA
4.	2016-09-14	2016-09-16	1	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	7 125 kr/kvm ljas BTA
5.	2016-09-14	2016-09-16	2	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	7 125 kr/kvm ljas BTA
6.	2016-09-14	2016-09-16	3	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 7 125 kr/kvm ljus BTA

7.	2016-09-15	2016-09-16	2	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	7 100 kr/kvm ljus BTA
8.	2016-09-15	2016-09-16	3	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	7 060 kr/kvm ljus BTA*
9.	2016-09-15	2016-09-16	1	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	5 370 kr/kvm ljus BTA
10.	2016-09-15	2016-09-16	2	TPO Evolution AB / Base Gruppen AS Orgnr: 556916-8916 Box 5189 102 44 Stockholm	1	10 000 kr/kvm ljus BTA
11.	2016-09-15	2016-09-16	2	Magnolia Bostad AB Orgnr: 556797-7078 Box 5853 102 40 Stockholm	5	5 700 kr/kvm ljus BTA
12.	2016-09-15	2016-09-16	3	Magnolia Bostad AB Orgnr: 556797-7078	5	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA

				Box 5853 102 40 Stockholm		Bostäder 5 700 kr/kvm ljus BTA
13.	2016-09-15	2016-09-16	1	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	10 250 kr/kvm ljas BTA
14.	2016-09-15	2016-09-16	2	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	10 250 kr/kvm ljas BTA
15.	2016-09-15	2016-09-16	3	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	Förskola 1 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 10 250 kr/kvm ljus BTA
16.	2016-09-15	2016-09-16	1	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	6 125 kr/kvm ljas BTA**
17.	2016-09-15	2016-09-16	2	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	7 215 kr/kvm ljas BTA**

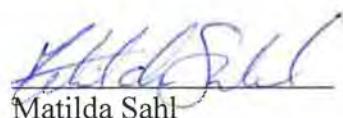
18.	2016-09-15	2016-09-16	3	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 110 kr/kvm ljus BTA**
19.	2016-09-15	2016-09-16	3	Småa AB Orgnr: 556497-1322 Box 47613 117 94 Stockholm	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 8 000 kr/kvm ljus BTA
20.	2016-09-15	2016-09-16	1	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	10 500 kr/kvm ljas BTA
21.	2016-09-15	2016-09-16	2	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	10 500 kr/kvm ljas BTA
22.	2016-09-15	2016-09-16	3	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 10 500 kr/kvm ljus BTA
23.	2016-09-15	2016-09-16	3	Bonava Sverige AB Orgnr: 556726-4121 Vallgatan 3	4	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA

				170 80 Solna		Bostäder 9 200 kr/kvm ljus BTA
24.	2016-09-15	2016-09-16	1	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	11 300 kr/kvm ljas BTA
25.	2016-09-15	2016-09-16	2	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	11 550 kr/kvm ljas BTA
26.	2016-09-15	2016-09-16	3	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	Lokal 2 400 kr/kvm ljas BTA Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA

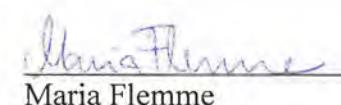
* Ett pris var angivet i anbudet.

** Inlämnat USB-minne var ej fungerande.

Nacka den 16 september 2016


Matilda Sahl


Anna Jansson


Maria Flemme

Utvärderingsmall

Anbudsområde 1

Anbud/Anbudsgivare	org.nr.	Behörig firmanamn	Pris	Bolagets förmåga/Kredivärdighet	Reservationer	Uppfyller krav på Anbudets innehåll.	Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning	Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande samt teknisk och yrkesmässig kapacitet, styrdokument och generella krav.
24. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	556943-4870	Ja	11 300 kr	Riskklass 5	inga	Ja	Ja	Ja
20. OBOS Sverige AB	556723-6087	Ja	10 500 kr	Riskklass 5	Vill endast erhålla ett anbudsområde	Ja	Ja	Ja
13. Frentab Fastighetsutveckling AB	556846-5875	Ja	10 250 kr	Riskklass 5	inga	Ja	Ja	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 1 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Utvärderingsprotokoll rörande markanvisningstävling för Älta Torg, anbudsområde 1, 2 och 3

Ärende: Markanvisningstävling för Älta Torg

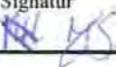
Datum: 2016-09-27

Närvarande: Christina Gerremo (biträdande exploateringschef), Nina Åman (planchef), Matilda Sahl (projektledare), Christian Nützel (planarkitekt) och Martin Håkansson (Exploateringsingenjör)

Utvärderingsgruppens förslag till tilldelningsbeslut.

Anbudsområde 1 – fri upplåtelseform

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 24)	11 300 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna (Anbud 20)	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg (Anbud 13)	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 2 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Anbudsområde 2 – fri upplåtelseform

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Wästbygg Projekt- utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 25)	11 550 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna (Anbud 21)	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
Frentab Fastighets- utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg (Anbud 14)	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 3 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Anbudsområde 3 – fri upplåtelseform

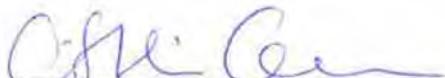
Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn (Anbud 3)	Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 10 920 kr/kvm ljas BTA	1	Ja
Wästbygg Projekt- utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 26)	Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 400 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 9 616 kr/kvm ljas BTA	2	Ja ¹
Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237 (Anbud 1)	Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 9 500 kr/kvm ljas BTA	3	Ja

¹ Alla kriterier för anbud 26 är uppfyllda. Samma bolag kan dock endast få maximalt två av tre anbudsområden i markanvisningen för Älta Torg. Så länge Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB är tilldelade anbudsområde 1 och 2 kan de inte erhålla anbudsområde 3 också.

* Viktat medelvärde = (Pris Bostad kr/kvm ljas BTA*6 000 kvm ljas BTA + Pris Förskola kr/kvm ljas BTA*1 400 kvm ljas BTA)/(6 000 kvm ljas BTA + 1 400 kvm ljas BTA)

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 4 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

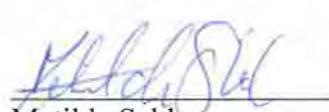
Nacka den 12 september 2016



Christina Gerremo



Nina Åman



Matilda Sahl



Christian Nützel



Martin Håkansson

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utvärderingen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta.

Sammanfattning

Nacka kommun har gått ut med en anbudstävling för de som vill vara med och bygga det område som kallas Älta Torg i kommundelen Älta. Utvärdering, utifrån kriterier som kommunstyrelsen lade fast vid sitt sammanträde den 7 juni 2016, § 200, pågår på tjänstemannanivå av de inkomna anbuden. Utvärdering pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016.

Ärendet

Genom beslut av kommunstyrelsen den 7 juni 2016, § 200 genomförs anbudstävling för stadsbyggnadsprojektet Älta Torg i kommundelen Älta. Kriterierna för anbudstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 115. För vinnande anbud ska följande förutsättningar uppfyllas:

- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 1 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 2 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst sammanräknad köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 3 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.

I utvärderingen görs en genomgång av eventuella reservationer i anbuden och företagens ekonomiska status granskas.



Intresset av att medverka i anbudstävlingen har varit likvärdigt med den markanvisningstävling som genomfördes tidigare i år inom stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret i Orminge centrum. Intresset har varit tillräckligt stort för att få in ett bra underlag för utvärderingen.

Utvärderingen pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen ska besluta om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016. Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde kommer att innehålla tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare per anbudsområde enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen beslutat.

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med fri upplåtelseform samt butikslokaler och mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan inom del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1, anbudsområde 2 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista per anbudsområde.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse vid Älta Torg i Älta. Anbudsområde 2 som anvisas för fri upplåtelseform omfattar cirka 6 000 kvm ljud BTA (bruttoarea) bostäder samt cirka 600 kvm ljud BTA butikslokaler och mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan. Nacka kommun kommer att avyttra berörda områden efter det att detaljplan, markgenomförandeavtal, samt fastighetsbildning vunnit laga kraft. Anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån högsta pris per ljud BTA bostad.

För anbudsområde 2 har det inkommit 8 anbud där Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har lämnat det högsta anbuden och föreslås erhålla markanvisningen. Bolaget ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlägga en köpeskilling om 11 550 kr per kvm ljud BTA bostad och 2 000 kr per kvm ljud BTA lokal.

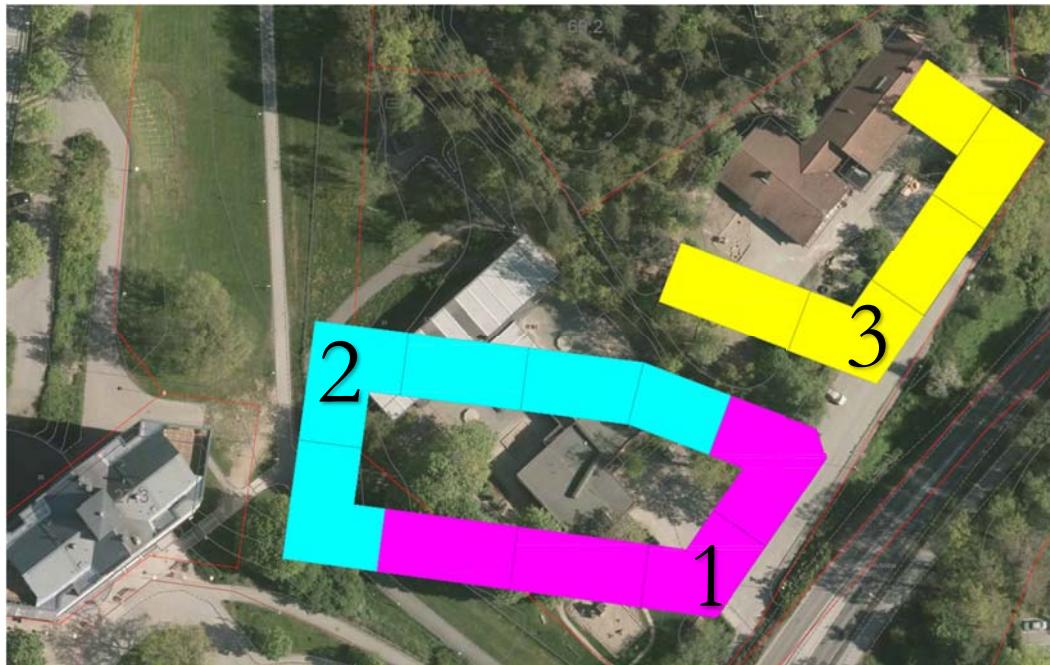
Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 7 juni 2016, § 200, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1. Markanvisningen är uppdelad i tre anbudsområden. Anbudsområde 2 innehåller cirka 6 000 kvm ljud BTA bostäder, cirka 75

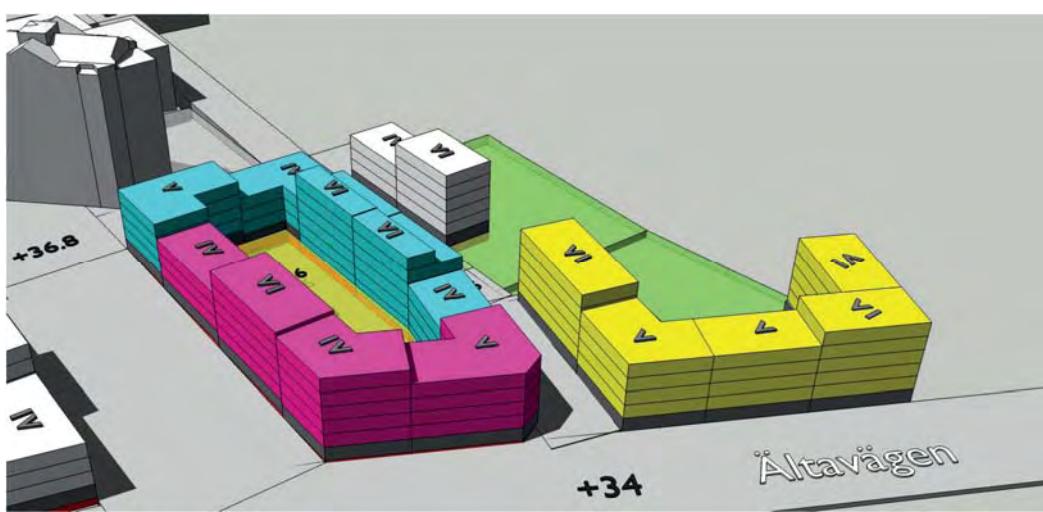
lägenheter (80 kvm ljud BTA/lgh), med fri upplåtelseform samt butikslokal och mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan på totalt cirka 600 kvm ljud BTA lokal.

Anbudsområde 1 innehåller cirka 85 lägenheter med fri upplåtelseform samt butikslokal i bottenplan. Anbudsområde 3 innehåller cirka 75 lägenheter med fri upplåtelseform samt en förskola om 1 400 kvm i bottenplan. Detta ärende gäller anbudsområde 2.



Flygfoto över markanvisningen Älta Torg. Anbudsområde 2 är markerat med blå färg.

Det beslutades att högst pris per kvm ljud BTA bostad skall vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbuden uppfyller villkoren i anbudsinvitacionen. Nacka kommun har i anbudsinvitacionen förbehandlats sig fri prövningsrätt av anbuden.



Volymskiss från anbudsinvitacionen över Älta Torg. Anbudsområde 2 är markerat med blå färg.



Anbudsöppning

Totalt inkom det 26 anbud för alla tre anbudsområdena varav 8 av anbuden avsåg anbudsområde 2, se bilaga 1, öppningsprotokoll. Samtliga anbud numreras i den ordning öppning skedde, från nr 1-26

Utvärdering

Efter anbudsöppningen har ett utvärderingsarbete skett inom utvärderingsgruppen, för att ta fram förslag på vinnande anbud inom respektive anbudsområde. Utvärderingsarbetet har bestått i att granska inkomna anbud och tydligt klärlägga om skall-kraven i anbudsinbjuden har uppfyllts. Antal anbud som har utvärderats har begränsats till 3 stycken anbud per anbudsområde, sorterat utifrån högsta erbjudet pris. Det pris som anbudsgivarna erbjuder avser kronor per kvm ljus BTA bostad och priset för lokaler i bottenvåningen var enligt tävlingsförutsättningarna fastställt till 2 000 kronor per kvm ljus BTA lokal.

ANBUDSOMRÅDE 2	
Anbuds nr	Pris
25	11 550
21	10 500
14	10 250

Nedan redovisas i korthet de viktigaste aspekterna som utvärderas i enlighet med anbudsinbjudan. Separat lista för utvärderingsunderlag av ingående anbud presenteras i utvärderingsmallen, se bilaga 2.

Ekonomi

Inget av de utvärderade bolagen uppvisar några ekonomiska problem. Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) på bolagen. UC:s riskprognos indikerar att samtliga bolag har god riskklass. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen uppvisar en god genomförandeförmåga, vilket är en förutsättning för projektets framdrift och resultat.

Reservationer

Ett av de utvärderade bolagen, anbud 21, har lämnat en reservation. De meddelar att de endast vill erhålla ett anbudsområde. Detta har bedömts ha mindre betydelse.

Skall-krav

Alla utvärderade bolag uppfyller kommunens nedan nämnda krav:

- för anbudets innehåll,
- för ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet,
- att vilja tillämpa kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.



Bedömning

För att få en samlad bedömning av utvärderingsarbetet tillsattes en utvärderingsgrupp bestående av biträdande enhetschef för exploatering, enhetschefen för planenheten, projektledare och delprojektledare. Under mötet presenterades urvalet av anbud per delområde och hur anbuden matchade skall-kraven. Föreslagen vinnare är Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB eftersom de erbjudit högst pris, påvisat god ekonomisk kapacitet samt bedömts uppfylla skall-kraven. Utvärderingsgruppen har lämnat sin tillstyrkan till föreslagen tilldelningsordning, se utvärderingsprotokoll, bilaga 3.

Tilldelning

Utvärderingsgruppen föreslår följande tilldelning:

Nr	Anbud	Pris	Rang	Godkänt
25	Wästbygg Projektutveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	11 550 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
21	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
14	Frentab Fastighetsutveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

Fortsatt process

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB för anbudsområde 2 (benämnt markanvisningsavtal) där exploateren ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen. Planavtal kommer att tecknas med exploateren för att finansiera framställandet av detaljplanen. Erlagda planavgifter kommer vid slutfört förvärv att avräknas köpeskillingen. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploaterörerna ingå markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal, samt erlägga handpenning. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtalet varefter kommunstyrelsens



ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser, ingår avtalet genom att skriva under det.

I det fall exploateren inte visat intresse av att delta i planprocessen och saknar förmåga att genomföra projektet förfaller optionen och kommunen kan då tilldela marken till någon annan. För att främja en snabb utbyggnadstakt av Älta Centrum föreslår exploateringsenheten att kommunstyrelsens ordförande ges rätt att tilldela mark enligt tilldelningsordningslistan ovan, se beslutspunkt 2.

Preliminär tidplan och politiska beslut

- | | |
|---|---------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning | oktober 2016 |
| 2. Kommunstyrelsen beslutar om Markanvisningsavtal | februari 2017 |
| 3. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar | 2016-2017 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2018 |
| 5. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan
Markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal | 2018 |

Kommunal ekonomi

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 71 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 6 000 kvm ljs BTA bostad och 600 kvm ljs BTA butikslokaler och mini-ÄVC (kvartersåtervinningscentral). Slutgiltig köpeskilling för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalet. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Exploateren kommer även att erlägga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa.

Kostnader

Det är kommunen som indirekt står för kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Projektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningar och exploateringsbidrag från övriga berörda exploaterer inom planprogramområdet för Ältas nya centrum. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget har begärts för planprocessen.



Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Utvärderingsprotokoll (undertecknat av alla berörda innan KS-sammanträde den 24 oktober 2016)

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt

NACKA KOMMUN		Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg			Sida 1 (6)
Namn Matilda Sahl	Signatur 		Giltig från 2016-09-16

Redogörelse för anbudsöppning rörande markanvisningstävling för Älta Torg, anbudsområde 1, 2 och 3

Ärende: Markanvisningstävling för Älta Torg

Anbudsöppnande: 2016-09-16

Närvarande: Matilda Sahl (projektledare), Anna Jansson (registrator), Maria Flemme (protokollförare)

Anbudsinfördran: Markanvisningstävling pågick från den 23 juni 2016 till den 15 september 2016.

Sista dag för anbud: Torsdagen den 15 september 2016 kl. 17.00.

Inkomna anbud: Totalt har 26 stycken anbud inkommit, varav 6 stycken inom anbudsområde 1, 8 stycken inom anbudsområde 2 och 12 stycken inom anbudsområde 3. 26 stycken anbud var lämnade i förseglade kuvert och var vid öppnandet försedda med ankomststämpel.

Nr	Datum (Ankomst)	Datum (Öppning)	Anbudsområde	Anbudsgivare	Antal bilagor	Pris
1.	2016-09-15	2016-09-16	3	Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237	7	Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA

				131 28 Nacka Strand		
2.	2016-09-14	2016-09-16	3	BoTrygg Bygg AB Orgnr: 556502-6241 Box 335 581 03 Linköping	5	Förskola 3 504 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 508 kr/kvm ljus BTA
3.	2016-09-14	2016-09-16	3	Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA
4.	2016-09-14	2016-09-16	1	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	7 125 kr/kvm ljas BTA
5.	2016-09-14	2016-09-16	2	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	7 125 kr/kvm ljas BTA
6.	2016-09-14	2016-09-16	3	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 7 125 kr/kvm ljus BTA

7.	2016-09-15	2016-09-16	2	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	7 100 kr/kvm ljus BTA
8.	2016-09-15	2016-09-16	3	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	7 060 kr/kvm ljus BTA*
9.	2016-09-15	2016-09-16	1	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	5 370 kr/kvm ljus BTA
10.	2016-09-15	2016-09-16	2	TPO Evolution AB / Base Gruppen AS Orgnr: 556916-8916 Box 5189 102 44 Stockholm	1	10 000 kr/kvm ljus BTA
11.	2016-09-15	2016-09-16	2	Magnolia Bostad AB Orgnr: 556797-7078 Box 5853 102 40 Stockholm	5	5 700 kr/kvm ljus BTA
12.	2016-09-15	2016-09-16	3	Magnolia Bostad AB Orgnr: 556797-7078	5	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA

				Box 5853 102 40 Stockholm		Bostäder 5 700 kr/kvm ljus BTA
13.	2016-09-15	2016-09-16	1	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	10 250 kr/kvm ljas BTA
14.	2016-09-15	2016-09-16	2	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	10 250 kr/kvm ljas BTA
15.	2016-09-15	2016-09-16	3	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	Förskola 1 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 10 250 kr/kvm ljus BTA
16.	2016-09-15	2016-09-16	1	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	6 125 kr/kvm ljas BTA**
17.	2016-09-15	2016-09-16	2	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	7 215 kr/kvm ljas BTA**

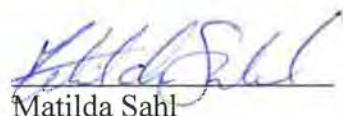
18.	2016-09-15	2016-09-16	3	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 110 kr/kvm ljus BTA**
19.	2016-09-15	2016-09-16	3	Småa AB Orgnr: 556497-1322 Box 47613 117 94 Stockholm	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 8 000 kr/kvm ljus BTA
20.	2016-09-15	2016-09-16	1	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	10 500 kr/kvm ljas BTA
21.	2016-09-15	2016-09-16	2	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	10 500 kr/kvm ljas BTA
22.	2016-09-15	2016-09-16	3	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 10 500 kr/kvm ljus BTA
23.	2016-09-15	2016-09-16	3	Bonava Sverige AB Orgnr: 556726-4121 Vallgatan 3	4	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA

				170 80 Solna		Bostäder 9 200 kr/kvm ljus BTA
24.	2016-09-15	2016-09-16	1	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	11 300 kr/kvm ljas BTA
25.	2016-09-15	2016-09-16	2	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	11 550 kr/kvm ljas BTA
26.	2016-09-15	2016-09-16	3	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	Lokal 2 400 kr/kvm ljas BTA Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA

* Ett pris var angivet i anbudet.

** Inlämnat USB-minne var ej fungerande.

Nacka den 16 september 2016


Matilda Sahl


Anna Jansson


Maria Flemme

Utvärderingsmall

Anbudsområde 2

Anbud/Anbudsgivare	org.nr.	Behörig firmaecknare	Pris	Bolagets förmåga/Kredivärdigh et		Reservationer	Uppfyller krav på Anbudets innehåll.	Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.	Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.
				Riskklass 5	Inga				
25. Wästbygg Projektutveckling Stockholm	556943-4870	Ja	11 550 kr	Riskklass 5	Inga	Ja	Ja	Ja	Ja
21. OBOS Sverige AB	556723-6087	Ja	10 500 kr	Riskklass 5	Vill endast erhålla ett anbudsområde	Ja	Ja	Ja	Ja
14. Frentab Fastighetsutveckling AB	556846-5875	Ja	10 250 kr	Riskklass 5	Inga	Ja	Ja	Ja	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 1 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Utvärderingsprotokoll rörande markanvisningstävling för Älta Torg, anbudsområde 1, 2 och 3

Ärende: Markanvisningstävling för Älta Torg

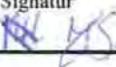
Datum: 2016-09-27

Närvarande: Christina Gerremo (biträdande exploateringschef), Nina Åman (planchef), Matilda Sahl (projektledare), Christian Nützel (planarkitekt) och Martin Håkansson (Exploateringsingenjör)

Utvärderingsgruppens förslag till tilldelningsbeslut.

Anbudsområde 1 – fri upplåtelseform

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 24)	11 300 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna (Anbud 20)	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg (Anbud 13)	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 2 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Anbudsområde 2 – fri upplåtelseform

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 25)	11 550 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna (Anbud 21)	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg (Anbud 14)	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 3 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Anbudsområde 3 – fri upplåtelseform

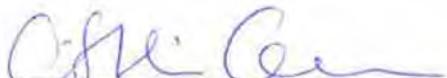
Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn (Anbud 3)	Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 10 920 kr/kvm ljas BTA	1	Ja
Wästbygg Projekt- utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 26)	Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 400 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 9 616 kr/kvm ljas BTA	2	Ja ¹
Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237 (Anbud 1)	Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 9 500 kr/kvm ljas BTA	3	Ja

¹ Alla kriterier för anbud 26 är uppfyllda. Samma bolag kan dock endast få maximalt två av tre anbudsområden i markanvisningen för Älta Torg. Så länge Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB är tilldelade anbudsområde 1 och 2 kan de inte erhålla anbudsområde 3 också.

* Viktat medelvärde = (Pris Bostad kr/kvm ljas BTA*6 000 kvm ljas BTA + Pris Förskola kr/kvm ljas BTA*1 400 kvm ljas BTA)/(6 000 kvm ljas BTA + 1 400 kvm ljas BTA)

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 4 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

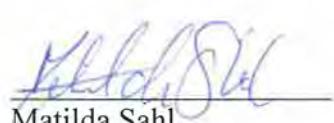
Nacka den 12 september 2016



Christina Gerremo



Nina Åman



Matilda Sahl



Christian Nützel



Martin Håkansson

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utvärderingen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta.

Sammanfattning

Nacka kommun har gått ut med en anbudstävling för de som vill vara med och bygga det område som kallas Älta Torg i kommundelen Älta. Utvärdering, utifrån kriterier som kommunstyrelsen lade fast vid sitt sammanträde den 7 juni 2016, § 200, pågår på tjänstemannanivå av de inkomna anbuden. Utvärdering pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016.

Ärendet

Genom beslut av kommunstyrelsen den 7 juni 2016, § 200 genomförs anbudstävling för stadsbyggnadsprojektet Älta Torg i kommundelen Älta. Kriterierna för anbudstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 115. För vinnande anbud ska följande förutsättningar uppfyllas:

- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 1 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 2 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst sammanräknad köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 3 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.

I utvärderingen görs en genomgång av eventuella reservationer i anbuden och företagens ekonomiska status granskas.



Intresset av att medverka i anbudstävlingen har varit likvärdigt med den markanvisningstävling som genomfördes tidigare i år inom stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret i Orminge centrum. Intresset har varit tillräckligt stort för att få in ett bra underlag för utvärderingen.

Utvärderingen pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen ska besluta om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016. Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde kommer att innehålla tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare per anbudsområde enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen beslutat.

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med fri upplåtelseform samt förskola i bottenplan inom del av fastigheten Älta 69:1, anbudsområde 3 till Hökerum Bygg AB.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista per anbudsområde.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse vid Älta Torg i Älta. Anbudsområde 3 som anvisas för fri upplåtelseform omfattar cirka 6 000 kvm ljud BTA (bruttoarea) bostäder samt cirka 1 400 kvm ljud BTA förskola i bottenplan. Nacka kommun kommer att avyttra berörda områden efter det att detaljplan, markgenomförandeavtal, samt fastighetsbildning vunnit laga kraft. Anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån högsta pris per kvm ljud BTA bostad och högsta pris per kvm ljud BTA förskola.

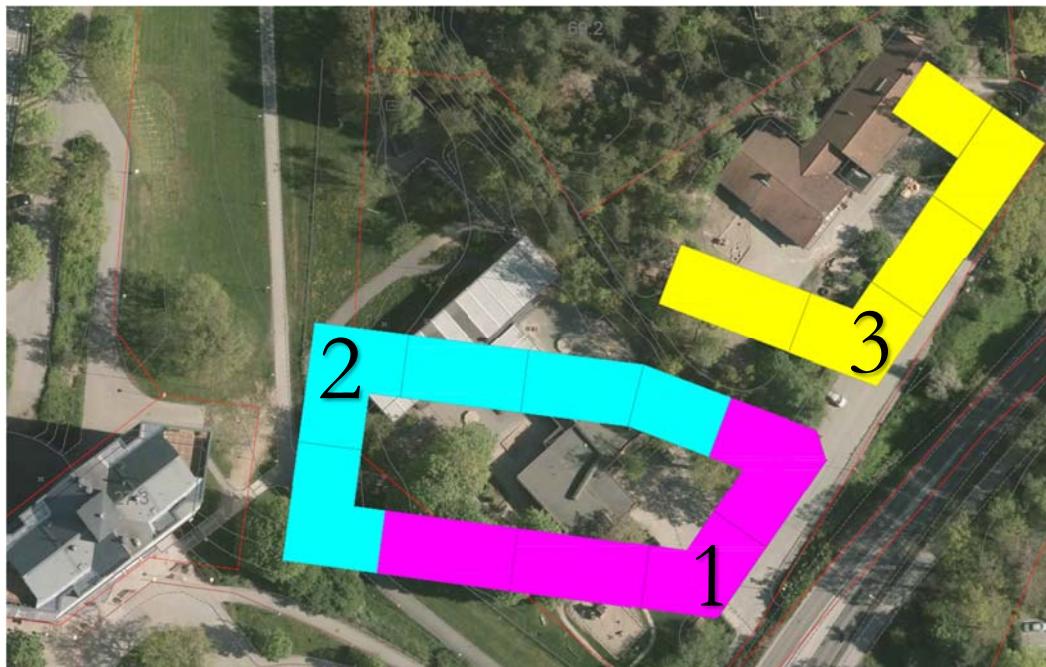
För anbudsområde 3 har det inkommit 12 anbud där Hökerum Bygg AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås få erhålla markanvisningen. Bolaget ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlägga en köpeskilling om 13 001 kr per kvm ljud BTA bostad och 2 000 kr per kvm ljud BTA förskola.

Ärendet

Bakgrund

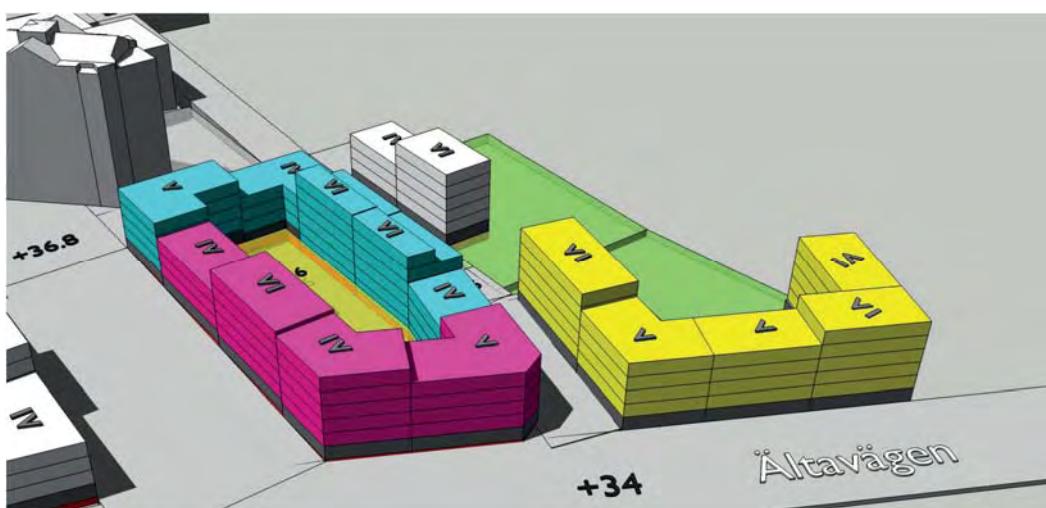
Kommunstyrelsen beslutade 7 juni 2016, § 200, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1. Markanvisningen är uppdelad i tre anbudsområden. Anbudsområde 3 innehåller cirka 6 000 kvm ljud BTA bostäder, cirka 75 lägenheter (80 kvm ljud BTA/lgh), med fri upplåtelseform samt förskola i bottenplan på

cirka 1 400 kvm ljus BTA. Anbudsområde 1 innehåller cirka 85 lägenheter med fri upplåtelseform samt butikslokal i bottenplan. Anbudsområde 2 innehåller cirka 75 lägenheter med fri upplåtelseform samt butikslokaler och mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan. Detta ärende gäller anbudsområde 3.



Flygfoto över markanvisningen Älta Torg. Anbudsområde 3 är markerat med gul färg.

Det beslutades att högst pris per kvm ljus BTA bostad och pris per kvm ljus BTA förskola skall vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbjudet uppfyller villkoren i anbudsinbjudan. Nacka kommun har i anbudsinbjudan förbehållit sig fri prövningsrätt av anbuden.



Volymskiss från anbudsinbjudan över Älta Torg. Anbudsområde 3 är markerat med gul färg.



Anbudsöppning

Totalt inkom det 26 anbud för alla tre anbudsområdena varav 12 av anbuden avsåg anbudsområde 3, se bilaga 1, öppningsprotokoll. Samtliga anbud numrerades i den ordning öppning skedde, från nr 1-26.

Utvärdering

Efter anbudsöppningen har ett utvärderingsarbete skett inom utvärderingsgruppen, för att ta fram förslag på vinnande anbud inom respektive anbudsområde. Utvärderingsarbetet har bestått i att granska inkomna anbud och tydligt klärlägga om skall-kraven i anbudsinbjuden har uppfyllts. Antal anbud som har utvärderats har begränsats till 3 stycken anbud per anbudsområde, sorterat utifrån högsta erbjudet pris. Det pris som anbudsgivarna erbjuder avser kronor per kvm ljus BTA bostad och kronor per kvm ljus BTA förskola.

ANBUDSOMRÅDE 3

Anbuds nr	Pris (bostad)	Pris (förskola)	Pris (viktat medelvärde)*
3	13 001	2 000	10 920
26	11 300	2 400	9 616
1	9 500	9 500	9 500

*** Formel:** (Pris Bostad kr/kvm ljus BTA*6 000 kvm ljus BTA + Pris Förskola kr/kvm ljus BTA*1 400 kvm ljus BTA)/(6 000 kvm ljus BTA + 1 400 kvm ljus BTA)

Nedan redovisas i korthet de viktigaste aspekterna som utvärderas i enlighet med anbudsinbjudan. Separat lista för utvärderingsunderlag av ingående anbud presenteras i utvärderingsmallen, se bilaga 2.

Ekonomi

Inget av de utvärderade bolagen uppvisar några ekonomiska problem. Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) på bolagen. UC:s riskprognos indikerar att samtliga bolag har god riskklass. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen uppvisar en god genomförandeförmåga, vilket är en förutsättning för projektets framdrift och resultat.

Reservationer

Inget av de utvärderade bolagen har lämnat någon reservation.

Skall-krav

TVå av bolagen uppfyller kommunens nedan nämnda krav:

- för anbudets innehåll,
- för ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet,
- att vilja tillämpa kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.



Alla skall-krav för anbud 26 är uppfyllda. Samma bolag kan dock endast få maximalt två av tre anbudsområden i markanvisningen för Älta Torg. Så länge bolaget är tilldelade anbudsområde 1 och 2 kan de inte erhålla anbudsområde 3 också.

Bedömning

För att få en samlad bedömning av utvärderingsarbetet tillsattes en utvärderingsgrupp bestående av biträdande enhetschef för exploatering, enhetschefen för planenheten, projektledare och delprojektledare. Under mötet presenterades urvalet av anbud per delområde och hur anbuden matchade skall-kraven. Föreslagen vinnare är Hökerum Bygg AB eftersom de erbjudit högst pris, påvisat god ekonomisk kapacitet samt bedömts uppfylla skall-kraven. Utvärderingsgruppen har lämnat sin tillstyrkan till föreslagen tilldelningsordning, se utvärderingsprotokoll, bilaga 3.



Tilldelning

Utvärderingsgruppen föreslår följande tilldelning:

Nr	Anbud	Pris	Rang	Godkänt
3	Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde 10 920 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
26	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 400 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde 9 616 kr/kvm ljus BTA	2	Ja ¹
1	Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237	Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde 9 500 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

¹ Alla kriterier för anbud 26 är uppfyllda. Samma bolag kan dock endast få maximalt två av tre anbudsområden i markanvisningen för Älta Torg. Så länge bolaget är tilldelade anbudsområde 1 och 2 kan de inte erhålla anbudsområde 3 också.



Kommunen tecknar ett optionsavtal med Hökerum Bygg AB för anbudsområde 3 (benämnt markanvisningsavtal) där exploateren ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen. Planavtal kommer att tecknas med exploateren för att finansiera framställandet av detaljplanen. Erlagda planavgifter kommer vid slutfört förvärv att avräknas köpeskillingen. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploaterörerna ingå markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal, samt erlägga handpenning. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtalet varefter kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser, ingår avtalet genom att skriva under det.

I det fall exploateren inte visat intresse av att delta i planprocessen och saknar förmåga att genomföra projektet förfaller optionen och kommunen kan då tilldela marken till någon annan. För att främja en snabb utbyggnadstakt av Älta Centrum föreslår exploateringsenheten att kommunstyrelsens ordförande ges rätt att tilldela mark enligt tilldelningsordningslistan ovan, se beslutspunkt 2.

Preliminär tidplan och politiska beslut

- | | |
|---|---------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning | oktober 2016 |
| 2. Kommunstyrelsen beslutar om Markanvisningsavtal | februari 2017 |
| 3. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar | 2016-2017 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2018 |
| 5. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan
Markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal | 2018 |

Kommunal ekonomi

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 81 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 6 000 kvm ljs BTA bostad och 1 400 kvm ljs BTA förskola. Slutgiltig köpeskilling för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalet. Exploateringsenheten vill förtärliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Exploateren kommer även att erlägga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa.



Kostnader

Det är kommunen som indirekt står för kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Projektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningar och exploateringsbidrag från övriga berörda exploaterörer inom planprogramområdet för Ältas nya centrum. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget har begärts för planprocessen.

Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Utvärderingsprotokoll (undertecknat av alla berörda innan KS-sammanträde den 24 oktober 2016)

Christina Gerremo

Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl

Projektledare

Christian Nützel

Planarkitekt

NACKA KOMMUN		Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 1 (6)	
Namn Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-16	

Redogörelse för anbudsöppning rörande markanvisningstävling för Älta Torg, anbudsområde 1, 2 och 3

Ärende: Markanvisningstävling för Älta Torg

Anbudsöppnande: 2016-09-16

Närvarande: Matilda Sahl (projektledare), Anna Jansson (registrator), Maria Flemme (protokollförare)

Anbudsinfördran: Markanvisningstävling pågick från den 23 juni 2016 till den 15 september 2016.

Sista dag för anbud: Torsdagen den 15 september 2016 kl. 17.00.

Inkomna anbud: Totalt har 26 stycken anbud inkommit, varav 6 stycken inom anbudsområde 1, 8 stycken inom anbudsområde 2 och 12 stycken inom anbudsområde 3. 26 stycken anbud var lämnade i förseglade kuvert och var vid öppnandet försedda med ankomststämpel.

Nr	Datum (Ankomst)	Datum (Öppning)	Anbudsområde	Anbudsgivare	Antal bilagor	Pris
1.	2016-09-15	2016-09-16	3	Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237	7	Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA

				131 28 Nacka Strand		
2.	2016-09-14	2016-09-16	3	BoTrygg Bygg AB Orgnr: 556502-6241 Box 335 581 03 Linköping	5	Förskola 3 504 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 508 kr/kvm ljus BTA
3.	2016-09-14	2016-09-16	3	Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA
4.	2016-09-14	2016-09-16	1	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	7 125 kr/kvm ljas BTA
5.	2016-09-14	2016-09-16	2	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	7 125 kr/kvm ljas BTA
6.	2016-09-14	2016-09-16	3	Peab Markutveckling AB Orgnr: 556949-4437 Box 808 169 28 Solna	5	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 7 125 kr/kvm ljus BTA

7.	2016-09-15	2016-09-16	2	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	7 100 kr/kvm ljus BTA
8.	2016-09-15	2016-09-16	3	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	7 060 kr/kvm ljus BTA*
9.	2016-09-15	2016-09-16	1	Lindborgen AB Orgnr: 556485-3934 c/o Brain Box 2070 103 12 Stockholm	4	5 370 kr/kvm ljus BTA
10.	2016-09-15	2016-09-16	2	TPO Evolution AB / Base Gruppen AS Orgnr: 556916-8916 Box 5189 102 44 Stockholm	1	10 000 kr/kvm ljus BTA
11.	2016-09-15	2016-09-16	2	Magnolia Bostad AB Orgnr: 556797-7078 Box 5853 102 40 Stockholm	5	5 700 kr/kvm ljus BTA
12.	2016-09-15	2016-09-16	3	Magnolia Bostad AB Orgnr: 556797-7078	5	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA

				Box 5853 102 40 Stockholm		Bostäder 5 700 kr/kvm ljus BTA
13.	2016-09-15	2016-09-16	1	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	10 250 kr/kvm ljas BTA
14.	2016-09-15	2016-09-16	2	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	10 250 kr/kvm ljas BTA
15.	2016-09-15	2016-09-16	3	Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	5	Förskola 1 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 10 250 kr/kvm ljus BTA
16.	2016-09-15	2016-09-16	1	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	6 125 kr/kvm ljas BTA**
17.	2016-09-15	2016-09-16	2	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	7 215 kr/kvm ljas BTA**

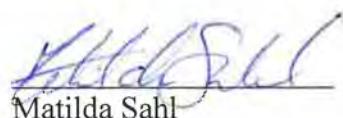
18.	2016-09-15	2016-09-16	3	Concent Holding AB Orgnr: 556966-5671 Sergels torg 12 111 57 Stockholm	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 9 110 kr/kvm ljus BTA**
19.	2016-09-15	2016-09-16	3	Småa AB Orgnr: 556497-1322 Box 47613 117 94 Stockholm	2	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 8 000 kr/kvm ljus BTA
20.	2016-09-15	2016-09-16	1	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	10 500 kr/kvm ljas BTA
21.	2016-09-15	2016-09-16	2	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	10 500 kr/kvm ljas BTA
22.	2016-09-15	2016-09-16	3	OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	1	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Bostäder 10 500 kr/kvm ljus BTA
23.	2016-09-15	2016-09-16	3	Bonava Sverige AB Orgnr: 556726-4121 Vallgatan 3	4	Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA

				170 80 Solna		Bostäder 9 200 kr/kvm ljus BTA
24.	2016-09-15	2016-09-16	1	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	11 300 kr/kvm ljas BTA
25.	2016-09-15	2016-09-16	2	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	11 550 kr/kvm ljas BTA
26.	2016-09-15	2016-09-16	3	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	3	Lokal 2 400 kr/kvm ljas BTA Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA

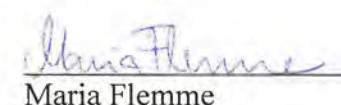
* Ett pris var angivet i anbudet.

** Inlämnat USB-minne var ej fungerande.

Nacka den 16 september 2016


Matilda Sahl


Anna Jansson

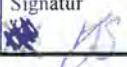

Maria Flemme

Utvärderingsmall

Anbudsområde 3

*Formel: (Pris Bostad kr/kvm ljus BTA*6 000 kvm ljus BTA + Pris Förskola kr/kvm ljus BTA*1 400 kvm ljus BTA)/(6 000 kvm ljus BTA + 1 400 kvm ljus BTA)

Anbud/Anbudsgivare	org.nr.	Behörig firma/tecknare						Bolagets förmåga/Kredivärdighe			Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.	Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.
		Pris (Bostad)	Pris (Förskola)	Pris (viktat medelvärde)*	t	Reservationer	Uppfyller krav på Anbudets innehåll					
3. Hökerum Bygg AB	556153-6185	Ja	13 001 kr	2 000 kr	10 920 kr	Riskklass 3	Inga	Ja		Ja		Ja
26. Wasbygg Projektutveckling Stockholm AB	556943-4870	Ja	11 300 kr	2 400 kr	9 616 kr	Riskklass 5	Inga	Ja, men redan tilldelad markanvisningsområde 1 & 2.		Ja		Ja
1. Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbygge	556678-0358	Ja	9 500 kr	9 500 kr	9 500 kr	Riskklass 5	Inga	Ja		Ja		Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 1 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Utvärderingsprotokoll rörande markanvisningstävling för Älta Torg, anbudsområde 1, 2 och 3

Ärende: Markanvisningstävling för Älta Torg

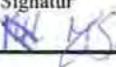
Datum: 2016-09-27

Närvarande: Christina Gerremo (biträdande exploateringschef), Nina Åman (planchef), Matilda Sahl (projektledare), Christian Nützel (planarkitekt) och Martin Håkansson (Exploateringsingenjör)

Utvärderingsgruppens förslag till tilldelningsbeslut.

Anbudsområde 1 – fri upplåtelseform

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 24)	11 300 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna (Anbud 20)	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg (Anbud 13)	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 2 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Anbudsområde 2 – fri upplåtelseform

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 25)	11 550 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
OBOS Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna (Anbud 21)	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
Frentab Fastighets-utveckling AB Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg (Anbud 14)	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 3 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Anbudsområde 3 – fri upplåtelseform

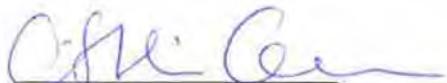
Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn (Anbud 3)	Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 10 920 kr/kvm ljas BTA	1	Ja
Wästbygg Projekt- utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna (Anbud 26)	Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 400 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 9 616 kr/kvm ljas BTA	2	Ja ¹
Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237 (Anbud 1)	Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde* 9 500 kr/kvm ljas BTA	3	Ja

¹ Alla kriterier för anbud 26 är uppfyllda. Samma bolag kan dock endast få maximalt två av tre anbudsområden i markanvisningen för Älta Torg. Så länge Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB är tilldelade anbudsområde 1 och 2 kan de inte erhålla anbudsområde 3 också.

* Viktat medelvärde = (Pris Bostad kr/kvm ljas BTA*6 000 kvm ljas BTA + Pris Förskola kr/kvm ljas BTA*1 400 kvm ljas BTA)/(6 000 kvm ljas BTA + 1 400 kvm ljas BTA)

NACKA KOMMUN	Tillhörighet EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9630	Diarinummer KFKS 2016/167-268
Rutin, process, instruktion Markanvisningstävling – Älta Torg		Sida 4 (4)
Projektansvarig Matilda Sahl	Signatur 	Giltig från 2016-09-27

Nacka den 12 september 2016



Christina Gerremo



Nina Åman



Matilda Sahl



Christian Nützel



Martin Håkansson

§ 168

Dnr KFKS 2009/625-251

Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB och godkänna av Bonava AB (publ) utställd moderbolagsborgen.

Ärende

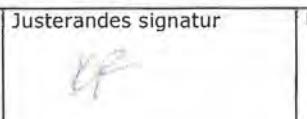
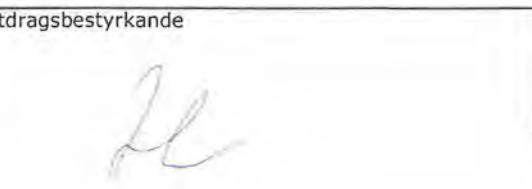
Exploatören Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) tillhör inte längre samma koncern som vid tecknandet av befintliga exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare. Bonava Sverige AB:s tidigare moderbolag NCC AB överläter därför sina rättigheter och skyldigheter enligt respektive avtal till Bonava Sverige AB. Föändringen i koncern-tillhörighet påverkar även bestämmelserna om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal då det i dessa bestämmelser anges att moderbolagsborgen ska ställas ut av NCC AB.

Med anledning av ovanstående har exploateringsenheten tagit fram ett förslag till tilläggsavtal med kommunens godkännande av NCC AB:s överlätelse av rättigheter och skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Föreslaget tilläggsavtal innebär även en ändring av respektive avtals bestämmelse om säkerhet så att Bonava AB (publ) kan ställa ut moderbolagsborgen istället för NCC AB.

NCC AB har tidigare ställt ut moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtalen. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen utställda av Bonava AB (publ). Exploaterings-enheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärldighet och därmed kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt respektive avtal.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016
Exploateringsavtal för Tollare Dp1A

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Exploateringsavtal för Tollare Dp1B
Exploateringsavtal för Tollare Dp2
Exploateringsavtal för Tollare Dp3
Markanvisningsavtal för Tollare Dp4
Tilläggsavtal till exploateringsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB med tillhörande
borgensförbindelser

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringenhetens
förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB och godkänna av Bonava AB (publ) utställd moderbolagsborgen.

Sammanfattning

Exploatören Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) tillhör inte längre samma koncern som vid tecknandet av befintliga exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare. Bonava Sverige AB:s tidigare moderbolag NCC AB överläter därför sina rättigheter och skyldigheter enligt respektive avtal till Bonava Sverige AB. Förändringen i koncern-tillhörighet påverkar även bestämmelserna om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal då det i dessa bestämmelser anges att moderbolagsborgen ska ställas ut av NCC AB.

Med anledning av ovanstående har exploateringsenheten tagit fram ett förslag till tilläggsavtal med kommunens godkännande av NCC AB:s överlätelse av rättigheter och skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Föreslaget tilläggsavtal innebär även en ändring av respektive avtals bestämmelse om säkerhet så att Bonava AB (publ) kan ställa ut moderbolagsborgen istället för NCC AB.

NCC AB har tidigare ställt ut moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtal. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen utställda av Bonava AB (publ). Exploaterings-enheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärldighet och därmed



kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt respektive avtal.

Ärendet

Bakgrund

I Tollare stadsbyggnadsprojekt finns idag följande exploaterings- och markanvisningsavtal:

- a) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:160 mfl, Tollare Träskväg – delplan 1A, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 25 juni 2009 respektive den 7 april 2009.
- b) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:17 m fl, Mellanbergsvägen – delplan 1B, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 4 september 2009 respektive den 3 december 2009.
- c) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:16 m fl, Tollare Strand – delplan 2, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 19 oktober 2010 respektive den 7 mars 2011.
- d) Exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, undertecknat den 10 mars 2011 respektive den 17 juni 2011.
- e) Markanvisningsavtal för del av Tollare 5:1, delplan 4, Tollare Port i Boo, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB och Kommunen, daterat den 25 oktober 2012 respektive den 27 februari 2013.

Bonava Sverige AB ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har genomfört strukturella förändringar av koncernen. Bonava Sverige AB har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlätts till Bonava AB (publ). Bonava AB (publ) har sedan dess avknoppats från NCC-koncernen. Både Bonava Sverige AB och Bonava AB (publ) är idag helt fristående bolag från NCC-koncernen.

Godkännande av överlätelse av rättigheter och skyldigheter

Med anledning av avknopplingen överläter NCC AB samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtalen till Bonava Sverige AB med följd att NCC AB utträder som part och Bonava Sverige AB ikläder sig ensam alla förpliktelser i samtliga exploaterings- och markanvisningsavtal. Genom att ingå föreslaget tilläggsavtal godkänner kommunen överlätelsen mellan NCC AB och Bonava Sverige AB.



Byte av borgensman

I respektive exploaterings- och markanvisningsavtal regleras att säkerhet för fullgörande av Bonava Sverige AB:s förpliktelser enligt avtalet ska ställas i form av moderbolagsborgen från NCC AB. Eftersom NCC AB inte längre är koncernmoder till Bonava Sverige AB behöver ändring av borgensman ske.

I tilläggsavtalet föreslås att bestämmelsen om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal ändras på sätt som möjliggör för Bonava AB (publ) att gå i borgen för de åtaganden som åligger Bonava Sverige AB enligt exploaterings- och markanvisningsavtalet. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärighet och kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Moderbolagsborgen

NCC AB har tidigare ställt moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen. Föreslagna moderbolagsborgen innebär att Bonava AB (publ) går i borgen såsom för egen skuld för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande enligt respektive avtal. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har ekonomisk täckning för sitt borgensåtagande och att borgensåtagandet därmed utgör fullgod säkerhet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innehåller inga direkta ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina förpliktelser enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal för Tollare Dp1A

Bilaga 2 Exploateringsavtal för Tollare Dp1B

Bilaga 3 Exploateringsavtal för Tollare Dp2

Bilaga 4 Exploateringsavtal för Tollare Dp3

Bilaga 5 Markanvisningsavtal för Tollare Dp4

Bilaga 6 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB med tillhörande borgensförbindelser



Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Peter Skogberg
Projektledare

§ 169

Dnr KFKS 2009/211-251

Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB, godkänna föreslagen moderbolagsborgen och ställa ut föreslagen revers.

Ärende

I exploateringsavtalet anges att säkerhet i form av moderbolagsborgen ska ställas av NCC AB för fullgörandet av exploaterörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. NCC AB är inte längre Bonava Sverige AB:s moderbolag varför parterna har enats om ett förslag till tilläggsavtal om ändring av borgensman i exploateringsavtalet.

I enlighet med exploateringsavtalet säljer kommunen del av en fastighet till Bonava Sverige AB. Betalning av köpeskilling för område II av fastigheten sker genom avbetalning enligt revers. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet.

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter vad gäller betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten ska en moderbolagsborgen utställas. Föreslagen moderbolagsborgen utgör fullgod säkerhet för Bonava Sverige AB:s skyldigheter att betala köpeskilling för köp av område II och III av fastigheten.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, undertecknat den 25 november 2014
respektive den 5 maj 2015

Tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB

Revers

Moderbolagsborgen, daterad den 21 september 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB, godkänna föreslagen moderbolagsborgen och ställa ut föreslagen revers.

Sammanfattning

I exploateringsavtalet anges att säkerhet i form av moderbolagsborgen ska ställas av NCC AB för fullgörandet av exploaterörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. NCC AB är inte längre Bonava Sverige AB:s moderbolag varför parterna har enats om ett förslag till tilläggsavtal om ändring av borgensman i exploateringsavtalet.

I enlighet med exploateringsavtalet säljer kommunen del av en fastighet till Bonava Sverige AB. Betalning av köpeskilling för område II av fastigheten sker genom avbetalning enligt revers. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet.

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter vad gäller betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten ska en moderbolagsborgen utställas. Föreslagen moderbolagsborgen utgör fullgod säkerhet för Bonava Sverige AB:s skyldigheter att betala köpeskilling för köp av område II och III av fastigheten.

Ärendet

Bakgrund

Mellan kommunen och Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB), träffades ett exploateringsavtal för del av fastigheten Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Bonava Sverige AB den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015, se bilaga 1.



Bonava Sverige AB ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har genomfört strukturella förändringar av koncernen. Bonava Sverige AB har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlätts till Bonava AB (publ). Bonava AB (publ) har sedermera avknoppats från NCC-koncernen. Både Bonava Sverige AB och Bonava AB (publ) är alltså idag helt fristående bolag från NCC-koncernen.

I 22 § i exploateringsavtalet anges att NCC AB ska ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för exploaterörens skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Eftersom NCC AB inte längre är koncernmoder till Bonava Sverige AB behöver ändring av borgensman ske. Genom att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtalet kan 22 § ändras så att moderbolagsborgen istället ska ställas av Bonava AB (publ).

Tilläggsavtalet – byte av borgensman

I tilläggsavtalet föreslås att bestämmelsen om säkerhet i exploateringsavtalet skrivas om på sätt som möjliggör för Bonava AB (publ) att gå i borgen för de åtaganden som åligger Bonava Sverige AB enligt exploateringsavtalet. Exploateringenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärighet och kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Revers

Enligt 6 § i exploateringsavtalet överläter kommunen delar av fastigheten Älta 10:1 till Bonava Sverige AB. De delar av fastigheten som överläts benämns i exploateringsavtalet som område I, område II och område III.

För köp av område II av fastigheten ska Bonava Sverige AB betala en köpeskilling om 26 000 000 kronor till kommunen genom utställande av en revers. Betalning av köpeskillingen ska ske efter en fastställd avbetalningsplan i enlighet med reversen och exploateringsavtalet. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet. Fastighetsförsäljningen och fastighetsreglering av område II kan därmed fortlöpa i enlighet med vad parterna har avtalat i exploateringsavtalet.

Moderbolagsborgen

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten ska kommunen enligt 22 § i exploateringsavtalet erhålla moderbolagsborgen från exploaterören. Parterna har nu enats om ett förslag till moderbolagsborgen som innebär att Bonava AB (publ) går i borgen såsom för egen skuld för Bonava Sverige AB:s förpliktelser avseende betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten Älta 10:1. Exploateringenheten har gjort bedömningen att



Bonava AB (publ) har ekonomisk täckning för sitt borgensåtagande och att borgensåtagandet därmed utgör en fullgod säkerhet.

Borgensåtagande för Bonava Sverige AB:s skyldigheter enligt exploateringsavtal avseende etapp 1 och etapp 2 kommer att hanteras och tas upp till beslut inom kort.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innehåller inga direkta ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller den avbetalningsplan som regleras i föreslagen revers och som har framförhandlats vid tecknandet av exploateringsavtalet.

Konsekvenser för barn

Förslaget innehåller inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, undertecknat den 25 november 2014 respektive den 5 maj 2015

Bilaga 2 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB

Bilaga 3 Revers

Bilaga 4 Moderbolagsborgen, daterad den 21 september 2016

Ulf Crichton

Exploateringschef

Exploateringsenheten

Fredrik Bengtsson

Projektledare/Exploateringsingenjör

Exploateringsenheten

MOTTAGNINGSBEVIS

NCC Boende AB har idag emottagit exploateringsavtal avseende detaljplan för Ältadalen
Nacka kommun, tecknat 2014-11-25/2015-05-05.

Nacka den 5 maj 2015



NCC Boende AB

**EXPLOATERINGSAVTAL
FÖR DEL AV ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN**

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och NCC Boende AB, org.nr 556726-4121, adress Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallade Explotören, träffas följande exploateringsavtal avseende del av fastigheten Älta 10:1, Älta i Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av ca 145 småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom den del av Älta 10:1, som har markerats på detaljplanekartan, bilaga 1b. Denna del benämns nedan Området.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Området, del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2a</u>	Karta visande marköverlåtelser
<u>Bilaga 2b</u>	Köpeavtal del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2c</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Älta 37:19
<u>Bilaga 2d</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Erstavik 25:32
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader allmänna anläggningar

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

§ 4 DETALJPLANE- OCH MARKANVISNINGSAVTAL

Detta avtal ersätter till fullo det detaljplane- och markanvisningsavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2009-09-17 respektive 2013-05-13.

§ 5 TIPPAVTAL

Kommunen har 2000-11-27 träffat ett tippavtal med NCC AB, NCC Industri Ballast AB, numera NCC Roads, angående tippverksamhet inom Ältadalen. Avtalet innebär att NCC Roads äger rätt att tippa jord- och bergmassor inom aktuellt område på av Kommunen ägd mark. Enligt detaljplane- och markanvisningsavtalet anges att tippavtalet ska tillämpas fram till det att köp- och exploateringsavtal samt ny detaljplan för anvisningsområdet vunnit laga kraft.

När detta avtal har trätt i kraft ska tippavtalet upphöra att gälla.

Parterna är överens om att Exploatören äger rätt att fortsätta att fylla upp i området till marknivåer som anges i detaljplan och i detta avtal efter att tippavtalet upphör att gälla. Uppfyllnad ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

§ 6 MARKÖVERLÄTELSER

Kommunen överläter till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1, nedan kallat Fastigheten, som enligt detaljplaneförslaget inom Området ska utgöra kvartersmark för en överenskommen köpeskilling om TRETTIOMILJONER (30 000 000) KRONOR. Aktuella markområden har markerats på bilagd karta, bilaga 2a.

Marköverlåtelserna mellan Exploatören och Kommunen ska genomföras på följande sätt.

Exploatören förvarvar område I enligt karta, bilaga 2a, och enligt bifogat köpeavtal, bilaga 2b, för en köpeskilling om ENMILJON (1 000 000:-) KRONOR. Tillträde ska ske 14 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören förvarvar område II genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskilling om TJUGOSEXMILJONER (26 000 000:-) KRONOR, så snart köp av område I har genomförts. Köpeskillingen betalas genom att Exploatören utfärdar en revers på hela beloppet och med en avbetalningsplan enligt följande:

Avbetalning av revers ska ske med

- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, två (2) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, tre (3) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, fyra (4) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- ELVAMILJONER (11 000 000) KRONOR, fem (5) år efter detaljplan vunnit laga kraft

Exploatören förvarvar område III genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskilling om TREMILJONER (3 000 000) KRONOR, när samtliga gator inom denna del av Området, benämnt Etapp 2B enligt genomförandeplan bilaga 7, är slutbesiktigade och Exploatören kan nyttja kvartersmarken för byggnation. Förvärvet ska dock genomföras senast TIO (10) år efter detaljplanen vunnit laga kraft oberoende av om allmänna anläggningar är utbyggda inom denna del.

Parterna ska tillsammans med övriga fastighetsägare i området verka för marköverlåtelser så att fastighetsgränserna justeras med syfte att bilda ändamålsenliga byggrätter för respektive fastighetsägare. Förslag till justering redovisas i bilagor 2c och d. Markreglering ska ske med lika delar och ersättning ska inte utgå.

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Fastigheten som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Detta innebär att Exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

§ 7 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Om vid genomförande av utbyggnad inom Området behov uppstår av förläggning av allmänna ledningar inom kvartersmark ska Exploatören utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för dessa genom servitut eller ledningsrätt. Kommunen eller, med Kommunens medgivande, ledningsägande bolag ska inom sådant område äga rätt att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid behålla allmänna vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och dataledningar samt fjärrvärmceledningar med tillbehör. Ledningsområde ska lokaliseras så att minsta möjliga olägenhet uppstår för berörda fastigheter.

Ledningsägare ska äga tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut. Exploatören ska tillstyrka ansökning(ar) avseende ledningsrätt gjorda av Kommunen för fastigheter som omfattas av detta avtal.

§ 8 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 6, eventuell servitutsupplåtelse samt ledningsrätt enligt § 7. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Parterna ska verka för kostnadseffektiva fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Exploatörens blivande fastigheter inom Området, vilka krävs för detaljplanens genomförande.

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3. Exploatören ska ersätta Kommunen med sin andel av Kommunens samtliga kostnader för dessa arbeten inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris, bilaga 8. Kommunen ska samråda med Exploatören vid projektering av allmänna anläggningar. Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Särskilda avtal ska träffas med respektive ledningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan/tidplan enligt bilaga 7

En förutsättning för start av utbyggnad av allmänna anläggningar är att Området har fyllts upp av Exploatören enligt § 11.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branshspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltningsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar följa Hållbarhetsprogrammet, bilaga 5. Det noteras att Exploatörens ambitionsnivå är miljöbyggnad silver eller motsvarande, exempelvis Svanen märkning.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom området.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören ska genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

§ 11 MARKUPPFYLLNAD

Exploatören ansvarar för och bekostar de uppfyllnader av mark inom Området som krävs för utbyggnad av både gator, park och kvarter enligt detaljplanen. Tippning ska ske med packningsbara massor som inte innehåller högre markföroringar än att ställda myndighetskrav uppfyllas och så att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser. Massorna ska packas för att klara BK 1 för gatumark och gc-vägar för servicefordon samt BK2 för övriga gc-vägar. Övrig mark ska packas för att säkerställa användning enligt detaljplanen. Inom gatumark ska marken fyllas upp till ca 70 cm under färdig gatuhöjd och inom parkmark till ca 50 cm under färdig markhöjd.

Exploatören har rätt att fylla upp marken på kvartersmark till höjder enligt intilliggande detaljplanehöjder för gator och park.

Markuppfyllnader ska ske enligt genomförandeplan, bilaga 7. Exploatören ska för utbyggnad av kommunala anläggningar ha utfört uppfyllnad enligt första stycket senast 24 månader för etapp 1 och senast 48 månader för etapp 2A och Exploatörens del av etapp 2B efter Detaljplanen vunnit laga kraft. Om uppfyllnaden inte är färdigställd vid någon av dessa tidpunkter ska Exploatören till Kommunen betala vite med 25 000 kr per påbörjad månad som uppfyllnaden är försenad.

För område etapp 2B kan parterna träffa överenskommelse om senare färdigställande med hänsyn till uppfyllnad inom fastigheten Erstavik 25:32.

§ 12 SKYDD AV VEGETATION

Vegetation som kan påverkas av exploateringen och som ska bevaras ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6.

§ 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

Parterna är ense om att målsättningen för utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad. Exploatören ska genomföra uppfyllnad först inom etapp 1 och därefter etapp 2.

§ 14 BYGGTRAFIK

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av blivande parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan.. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32. Transportvägen ska avskärmas med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som produktion av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i området. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för drift och underhåll av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploater som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kommunens kostnader för ovanstående ska fördelas på exploaterna inom detaljplaneområdet enligt kostnadsfördelning, bilaga 8.

§ 15 SAMORDNING

Exploateren ska kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens och Exploaterens entreprenadarbeten ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploater inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

§ 16 ETABLERING

Etablering för Exploateren och Exploaterens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploateren äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploateren eller av denne anlitad entreprenör. Exploateren har på kvartersmark som övergått i exploaterens ägo rätt att på denna mark anlägga tillfälliga parkeringar och upplagsplatser utan Kommunens tillstånd. Exploateren ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls.

Exploatören ska, innan utbyggnad inom kvartersmark startar, upprätta etableringsplan, inkl TA-plan och skedesplaner för färdigställda kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad startar.

§ 17 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommunens skattereservation 09 med vite enligt bilaga 5.

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

§ 18 ERSÄTTNING

18.1 Plankostnad mm

Då exploateren har betalat kostnader för detaljplan ska särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

18.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens samtliga kostnader för interna administrationskostnader, inlösen av mark för allmän plats samt för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt detta avtal. Ersättningen ska utgöra 66,06 % av Kommunens verifierade kostnader. Fördelning mellan olika exploater/ fastighetsägare framgår av sammanställning, fördelningsmatris, bilaga 8. Kostnader enligt fördelningsmatrisen bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. Dessa ska ersättas med verkliga kostnader för administration, projektering, utbyggnad etc.

Exploatören ska ersätta Kommunen enligt följande:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats. Ersättning för marklösen ska betalas mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark.
- Kommunens kostnader för projektering av systemhandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig handling. Ersättningen ska betalas mot faktura en månad efter handlingen har färdigställts.
- Kommunens kostnader för projektering av bygghandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förfrågningsunderlag. Ersättningen betalas kvartalsvis mot faktura utifrån verifierade kostnader. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av projektör är klar.
- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, byggledning, kontroll, samordning samt besiktning. Ersättningen betalas vid

slutbesiktning av respektive utbyggnadsetapp mot av Kommunen utställd faktura. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av byggentreprenad är klar.

- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis mot redovisade timlistor. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ska redovisa en uppskattning av ovanstående kostnader i samband med att projekteringsarbetet påbörjas.

Om Exploatören eller Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar, antingen befintliga anläggningar eller under pågående byggnation, tvingas Kommunen återställa dessa. Kommunens kostnaden för återställandet ska ersättas av Exploatören.

18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev åtgärder. Exploatören ska bekosta sådana utredningar och åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna enligt fördelningstal i § 18.2 första stycket.

§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till kommunen erlägga VA-anläggningavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

§ 20 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar av fastighetsägare i Området, som kan komma att krävas i framtiden.

Kostnader för arbeten med schakt, ledningsdragning, grundläggningsarbeten mm som kommunens entreprenör utför för El och Data/TV/Telefoni och som inte tillhör allmänna anläggningar ska särskiljas och faktureras ut på respektive ledningsdragare och inte debiteras Exploatören. Kostnader för El och Data/TV/Telefoni bekostas av Exploatören genom anslutningsavgifter.

§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 22 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling.

Säkerheten ska uppgå till TJUGOÅTTAMILJONER (28 000 000:-) kronor för Etapp 1 och till SEXMILJONER (6 000 000:-) kronor för Etapp 2. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska dock upphöra då alla ekonomiska åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts.

Säkerheten för respektive etapp ska överlämnas till Kommunen senast en (1) månad innan annonsering för upphandling av entreprenör för respektive etapp.

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal avseende köpeskillingen för Fastigheten, se § 6, ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling. Säkerheten ska uppgå till TJUGONIOMILJONER (29 000 000:-) KRONOR.

Säkerheten ska nedskrivas i förhållande till erlagda betalningar.

§ 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovhanteringen.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

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

§ 24 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 25 TVIST

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

§ 26 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 27 ÖVERLÄTELSE AV AVTALET

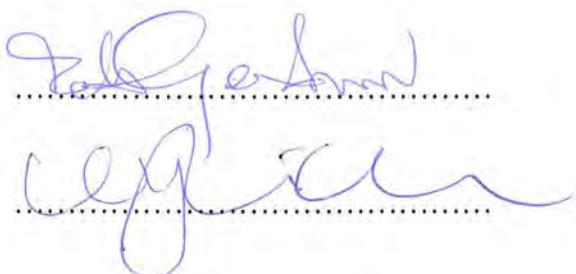
Detta avtal får inte överlätas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Exploatören äger dock rätt att överläta detta avtal till ett av NCC AB helägt bolag i koncernen. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen när sådan överlätelse sker.

Om fastigheten/-erna överläts ska detta avtal överlätas på ny part. Om överlätelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överläts.

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

Nacka den 5.5.2015

För Nacka kommun


Tomas Gedman

Bevittnas:


Fredrik Bengtsson

Karl Hall

Solna den 25/11-2014

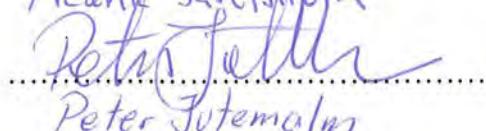
För NCC Boende AB

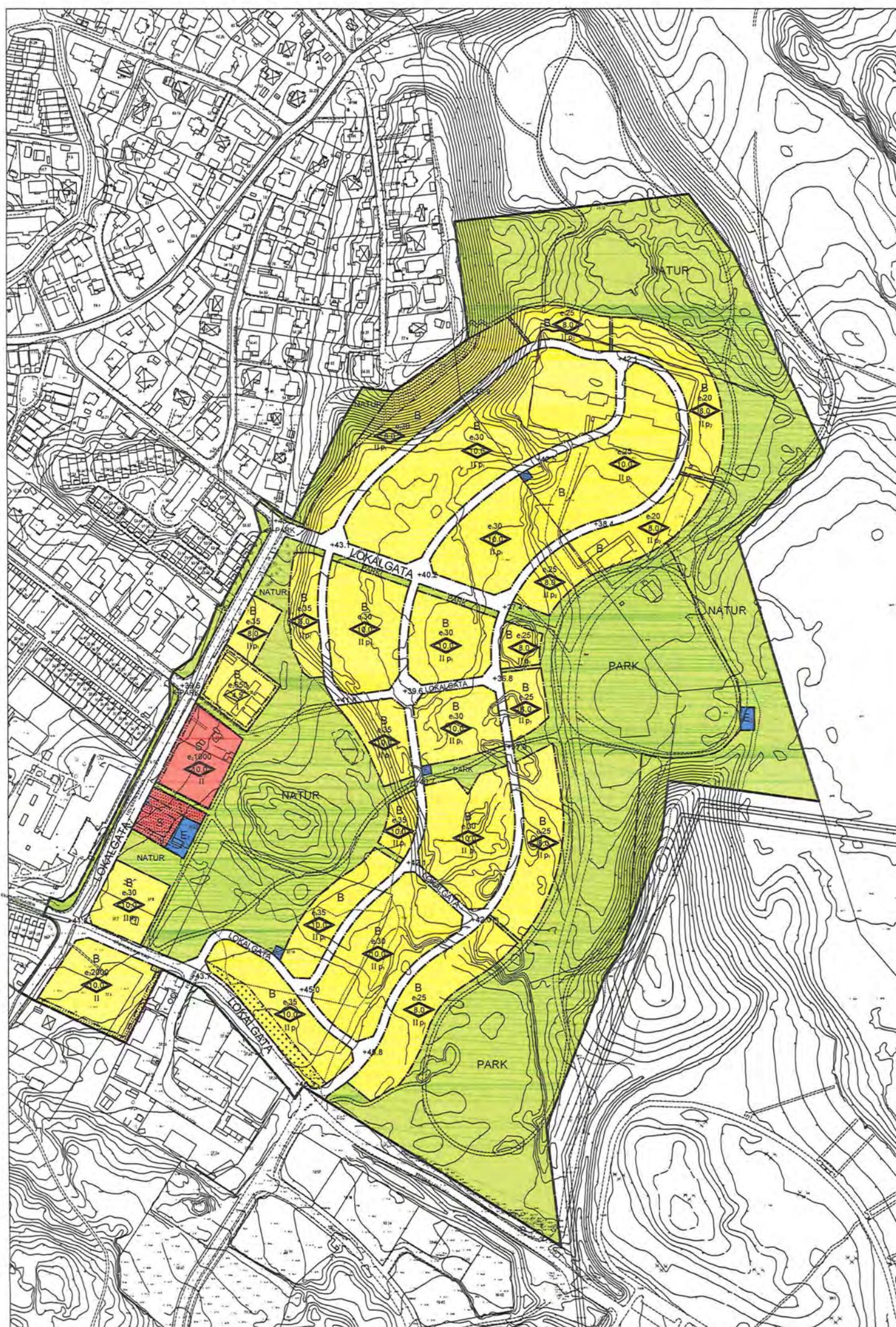

Christer Andersson


Jonas Måansson

Bevittnas:


Fredrik Sjöberg


Peter Jutemalm



GRUNDKARTA ÄLTADALEN skapad 2013-02-13
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000

ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:2000 (A1)
0 20 40 60 80 100m

Detaljplan för del av
Älta 10:1 m fl fastigheter
Ältadalen, i Älta
Nacka kommun
Planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013

Andreas Totschnig
planchef
Jerk Alvar
planarkitekt

Sven Andersson
översiktsplanerare
Till planen hör:
Planprogram
Planbeskrivning
Miljöredovisning
Hållbarhetsprogram
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

KFKS 1997/125-214
Projektnr. 9242961200

BILAGA 1a



BILAGA 2a

Område I - III, vilka ska överlätas från kommunen till NCC

BILAGA 2b**KÖPEAVTAL****Parter**

- Säljare:** Nacka kommun genom dess kommunstyrelse
- Köpare:** NCC Boende AB (org nr 556726-4121)
Vallgatan 3, 170 80 Solna
- Markområde:** Del av fastigheten Älta 10:1. Området har markerats på bilagd karta, bilaga 1.
- Tillträdesdag:** Köparen tillträder Markområdet fjorton dagar efter att Detaljplan för del av Älta 10:1 m fl, Ältadalen, Nacka kommun, har vunnit laga kraft.

§ 1 ÖVERLÄTELSEFÖRKLARING

Säljaren överläter härmed Markområdet till Köparen för en överenskommen köpeskilling om ENMILJON (1 000 000) KRONOR.

§ 2 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köparen ska erlägga köpeskillingen kontant på tillträdesdagen.:

§ 3 DETALJPLAN

För Markområdet har upprättats detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun. Detaljplanen har antagits av kommunen 201X-XX-XX. Detaljplanen medger för Markområdet användning för bostadsändamål.

§ 4 FASTIGHETSBILDNING

Säljaren ansöker om fastighetsbildningsförrättnings för bildande av en fastighet för Markområdet. Förrättningen bekostas av Köparen.

§ 5 MARKOMRÅDETS SKICK

Markområdet överlätes i det skick det befinner sig vid tillträde av området. Köparen, som har besiktigat den blivande fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

§ 6 PENNINGINTECKNINGAR

Kommunen garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar.

UL
P
H

§ 7**SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER**

Kommunen garanterar att Markområdet överlätes fritt från besvärande servitut och nyttjanderätter.

§ 8**AVGIFTER**

Kostnader för och intäkter av fastigheten som belöper på tiden intill tillträdesdagen skall betalas respektive uppbäras av säljaren. Köparen skall stå för kostnader och uppbära intäkter som belöper på tiden efter tillträdet.

§ 9**VILLKOR**

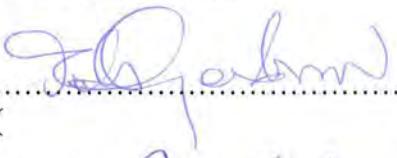
Detta avtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte fastighetsbildning enligt § 4 har skett senast 201X-XX-XX och som vinner laga kraft.

§ 8**ÖVERLÄTELSE**

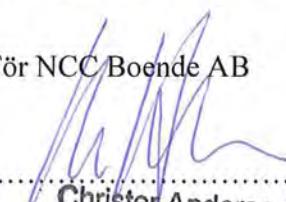
Detta avtal får inte överlätas.

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

Nacka den 5.5.2015
För Nacka kommun

()
()

För NCC Boende AB

()
()

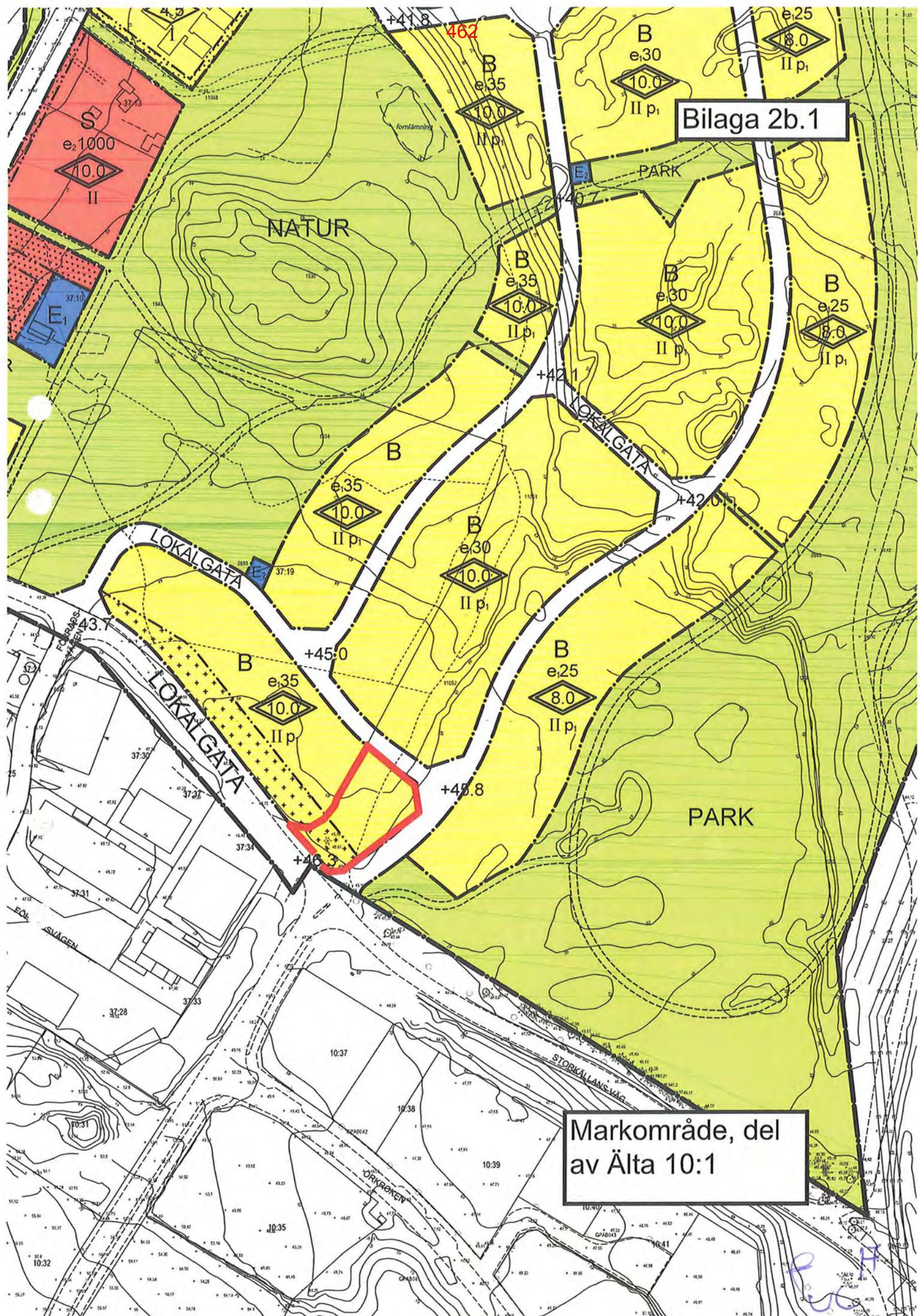
Bevittnas

.....
.....

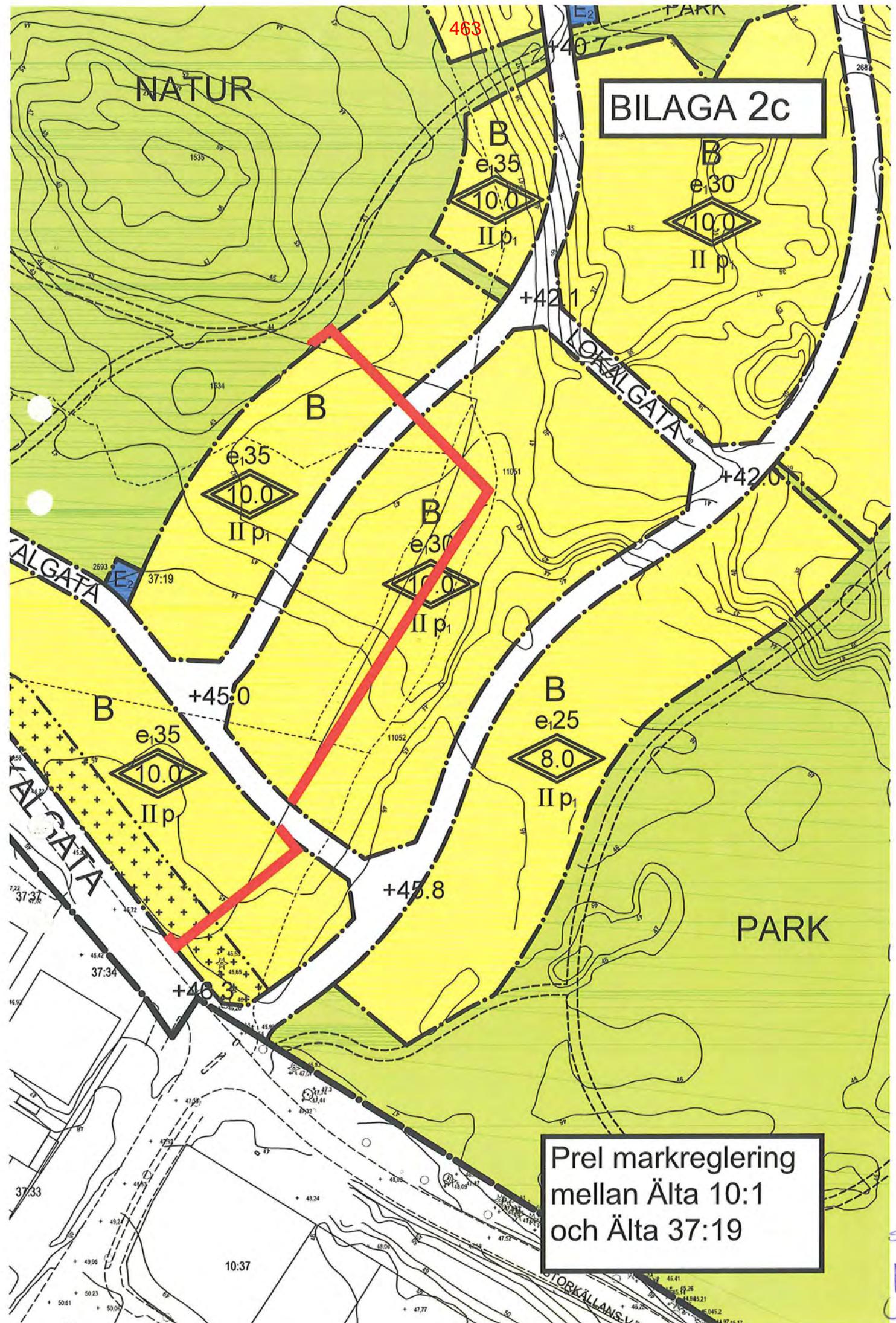

Fredrik Svedberg
Företags
Peter Jötemalm

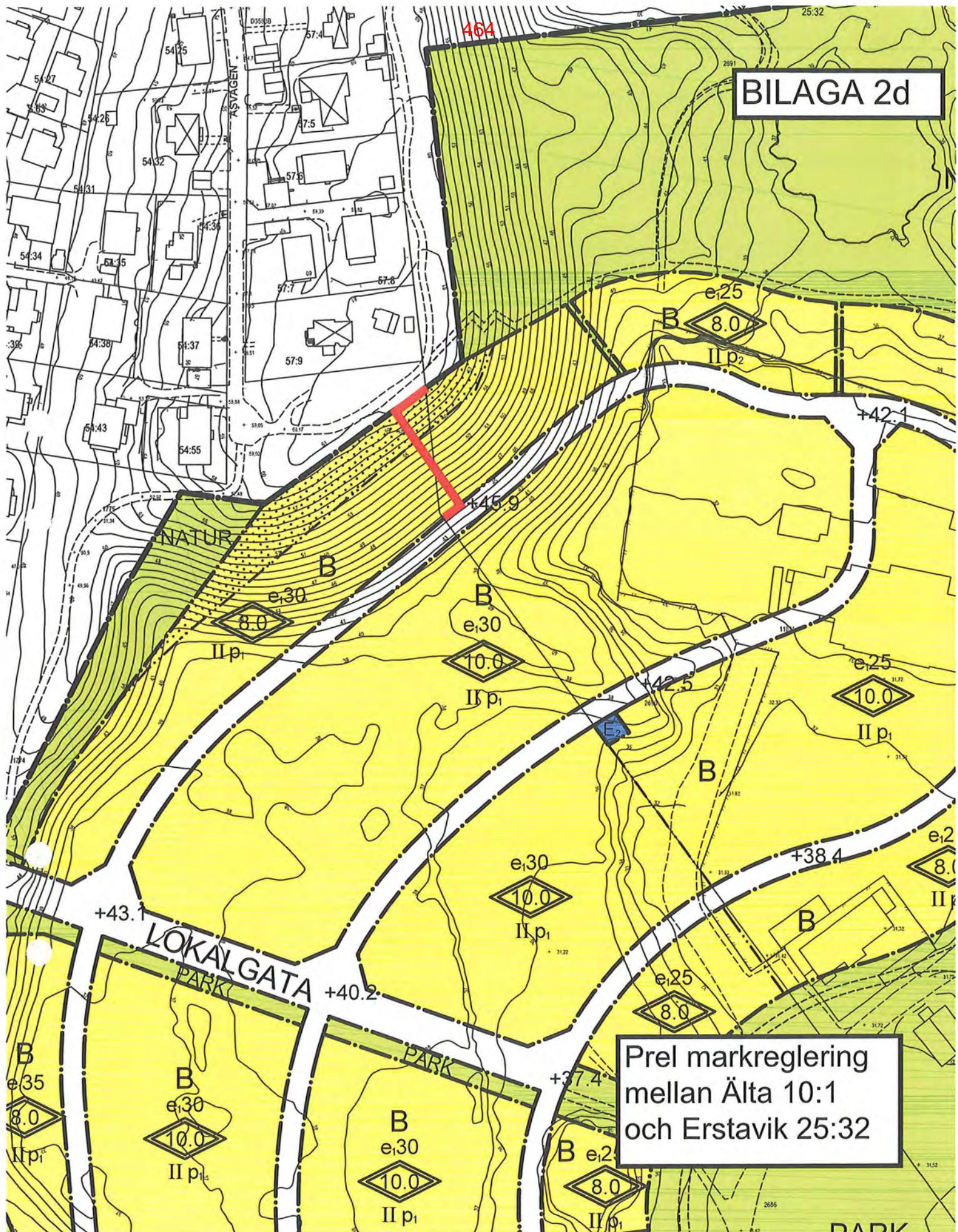
BILAGA

1. Markområde inom detaljplan för del av Älta 10:1 m fl, Ältadalen



Markområde, del av Älta 10:1





*L H
JL*

Ältadalen. Omfattnings- och utförandebeskrivning

1 Allmänna förutsättningar

De allmänna anläggningarna samt vissa åtgärder på kvartersmark inom detaljplan för Ältadalen, Älta 10:1 utförs enligt denna omfattnings- och utförandebeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.

Finns det motstridiga uppgifter gäller dokumenten i följande prioritetsordning:

- Exploateringsavtal
- Omfattnings – och utförandebeskrivning
- Nacka kommuns Tekniska handbok

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

För projektering och utförande av samtliga i omfattningsbeskrivningen ingående delar gäller, anvisningar i Nacka kommuns Tekniska Handbok, Trafikverkets publikation VGU (Vägars och Gators Utformning), RIBUSS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) RiTill (Tillgänglighetsanpassat busstorg) och övriga branschsspecifika föreskrifter samt den standard som tillämpas inom kommunen såsom Anläggnings AMA 10.

Allmänna anläggningar inom tidigare grustagsområdet utförs på uppfyllnad med packade massor.

Skriftliga godkännande för utformning av buss hållplatser ska inhämtas från SL under projekteringsskedet.

Befintliga gators trafikanordningar ska anpassas till nya förutsättningar genom att flyttas, justeras och kompletteras. Skyltning och vägmarkering utförs i reflekterande material, s.k. Diamond Grade.

Trafikanordningsplaner (TA-planer) ska inlämnas till kommunen för granskning och godkännande i god tid före igångsättning av varje delmoment.

Alla konstruktioner/anläggningar ska vara klotterskyddade.

För dagvattenhantering inom kvartersmark gäller lokalt omhändertagande.

2 Gator

Gata 1 Bostadsgata med separat gång- och cykelväg

Tillfartsväg från Lovisedalsvägen mot öppna parkrummet ca 210 lm.

Vägen byggs med Sr 0,25 m + K 5,0 m + Sr 0,25 + Infiltration mm 1,75 m samt trädrad 1,75 m + Sr 0,25 + GC 3,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 12,5 m. Därutöver park/grönyta ca 5,5 m mot tomtgräns.

Vägen dimensioneras för klassning BK1 och gång- och cykelväg för BK2. Båda vägarna beläggs med AG och asfalt.

Väg och gång- och cykelväg ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Vägen avvattnas via infiltration/fördräjning inom infiltrationszon med dräneringsledning.

Dagvattnet leds mot dalgången och park-/naturmarken.

Grönytor färdiggörs med gräsytor och planteringar i samråd med kommunens Park och Naturvårdavdelning.

Gata 2 Bostadsgata med en gångbana

Lokalgata med områdets standardutförande omfattande ca 2 210 lm.

Sr 0,25 m + K 5,0 m samt G 2,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 7,5 m. Kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.

Väg och gångbana dimensioneras för klassning BK1 och beläggs med AG och asfalt.

Väg och gångbana ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Dagvatten från gatan omhändertas via rännstensbrunnar och infiltreras eller vidareleds mot dalgången och park-/naturmarken.

Gata 3 Bostadsgata med två gångbanor

Lokalgata närmast Storkällans väg ca 50 lm.

Sr 0,25 m + G 2,0 m + K 5,0 m samt G 2,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 9,5 m. Granitkantstöd utförs enligt GATA 2.

Väg och gångbana dimensioneras för klassning BK1 och beläggs med AG och asfalt.

Väg och gångbana ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Vägen förses med dagvattenledning för omhändertagande av ytdagvatten.

Gata 4 Storkällans väg med separat gång- och cykelväg

Storkällans väg från korsningen med Grustagsvägen till Lovisedalsvägen ca 250 lm.

Vägen byggs med Sr 0,25 m + K 7,0 m samt trädrad 1,75 m + Sr 0,25 + GC 3,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 12,0 m. Kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.

Vägen dimensioneras för klassning BK1 och gång- och cykelväg för BK2. Båda vägarna beläggs med AG och asfalt.

Väg och gång- och cykelväg ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Dagvatten från gatan omhändertas via rännstensbrunnar och infiltreras eller vidareleds mot dalgången och park-/naturmarken.

Grönytor färdiggörs i samråd med kommunens Park och Naturvårdavdelning.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar (GC-vägar) utformas med asfalt och klassas som BK2. Beläggning ABT 11 B 180. GC-vägar utförs med bredd 2.5 m samt stödremsa 0.25 m på respektive sida. De GC-vägar som nyttjas av servicefordon klassas som BK1 och erhåller erforderliga bredder där hänvisningsskyltar sätts upp som visar var servicefordon får åka. Anslutande gräsytor iordningställs.

Gångvägar utförs med grus/stenmjöl och bredd 2.0 m samt stödremsa 0.25 m på respektive sida. Anslutande gräsytor iordningställs.

Huvudstråk förses med belysning.

Gatukorsningar

Gatukorsningar utförs upphöjda med avvikande material/färg för att hålla ner hastigheterna och öka trafiksäkerheten. Avsmalningar utförs där gång- och cykelväg korsar gator.

Tre minirondeller uppförs enligt illustrationsplan. Rondellerna ska vara anpassade för tung trafik.

Trafiklösning anordnas i korsningen Storkällans väg/Evalundsvägen/Lovisedalsvägen.

Belysning

Belysningsanläggningar ska projekteras och utföras enligt Nacka kommuns belysningsprogram. Detta sker i samråd med belysningsansvarig på Vägenheten. Belysning ska omfatta såväl ren funktionsbelysning som gestaltande belysning.

Slutlig placering av belysningsfundament, elskåp m.m. fastställs i detaljprojekteringen där justering av vägbredder och trädgrader/infiltrationer etc. kan behövas för att nå önskvärd funktionalitet och säkerhet.

3 Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och spillvattenavlopp byggs ut inom planområdet. Spillvattenavloppet med självfallsystem. En avloppspumpstation byggs i östra delen av planområdet, i parkmark, som pumpar spillvattnet till spillvattenledningen i Storkällans väg. Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten upprättas till respektive fastighet.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand lokalt, så kallat LOD inom respektive fastighet. I allmän platsmark fördröjs och infiltreras dagvattnet genom skärvdiken och öppna diken. Avrinning från exploateringsområdet sker som idag till utloppsdike, Fnyskendiket, i östra gränsen av planområdet.

4 Avfall

Avfallshantering sker genom sopkärl för respektive fastighet.

Nacka kommun har påbörjat insamling av matavfall, varför även denna insamling bör beaktas i planeringen.

En mindre återvinningscentral planeras inom Ältabergs verksamhetsområde vid vilken grovavfall kan lämnas.

5 Park & natur

Allmänna parkanläggningar

Inom projektet ska park och naturmark i östra delen av Ältadalen iordningsställas.

Anläggningarna omfattar öppna ytor för lek, spel och spontanidrott, backar för pulkaåkning och anlagda lekplatser. En större lekplats planeras i områdets centrala parkrum. I södra delen planeras för en stor plan gräsyta som ska fungera för såväl spontant idrottande, bollspel och spontan lek.

Det är utan detaljprojektering svårt att i detalj beskriva omfattningen av samtliga anläggningar. Utgångspunkten för avtalet är att, förutom denna omfattnings- och utförande beskrivning, kommunens vedertagna standard för allmänna parkanläggningar vid utbyggnadstillfället gäller som beskrivning av de anläggningar och åtgärder som ska utföras. Parken ska utföras för att i första hand betjäna tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen för Ältadalen och deras behov av parktor och anläggningar enligt ortens (Ältas) sed.

Anläggningar ska utföras för att så långt som möjligt kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. De ska också utföras så att skaderisker förebyggs så att utedmiljön bli trygg och säker.

Parkanläggningar

Parkanläggningar och naturmarksområden projekteras och byggs ut/om enligt detaljplanen med medföljande illustrationsplan (antagandehandling) samt enligt planbeskrivning. Då stora delar av området utgörs av mark som är uppfyllt av nya massor är det nödvändigt att påföra växtjord som kan säkerställa en park.

Ytor som av biologiska skäl ev. inte ska röjas eller städas från döda grenar o dyl ska inledningsvis identifieras i samråd med kommunen (Park- och naturenheten). Detta ska göras innan några arbeten påbörjas.

Belysning, parksoffor och papperskorgar sätts upp på platser där behov av detta bedöms föreligga. Utmed gång- och cykelstråk respektive gångstråk är det ett riktvärde att parksoffor och papperskorg sätts upp var 50:e meter.

Ängs- och gräsytor

På ytor som ska hållas öppna eller halvöppna, ska slyrötning (ev. stubbfräsning) avjämning av gräsytor utföras för att möjliggöra maskinslätter. Ytor för mer intensiv slätter ska nyanläggas. Ytor som av biologiska skäl ev. inte ska röjas eller städas från döda grenar ska inledningsvis identifieras i samråd med kommunen (Park- och naturenheten). Detta ska liksom upprättande av vegetationsavtal göras innan några exploateringsarbeten påbörjas.

Bollek, spontanidrott

Då ingen traditionell bollplan planeras i området, ska den stora öppna ytan i södra delen av parkområdet anläggas på ett sådant sätt att ytan kan användas för boll- och idrottsaktiviteter.

Ca 80x100 m ska anläggas med kvalitéer motsvarande en gräsbollplan (dränering, jord, gräsarter etc). En mindre multisportplan ska utöver detta anläggas inom parkområdet. Den ska delvis vara inhägnad och försedd med flerfunktionell utrustning. Exempel på denna typ av anläggning har nyligen byggts i Södra Hedvigslund – inte långt från Ältadalen. Angöring för skötselfordon ska anläggas, cykelställ, bänkar för social samvaro samt papperskorgar ska sättas upp.

Lekplats

En större lekplats centralt i parken utformas med minst gunglek, sandlek, klätterlek samt rutschlek. För att garantera allmänhetens säkerhet ska lekplatsen utformas och godkännas så att europeisk standard för säkerhet på lekplatser/lekredskap uppfylls. Bänkar med papperskorg, regnskydd samt planteringsyta ska finnas i anslutning till leken. Lekplatsen ska utformas så att det inte går att springa direkt ut på gatan/gångbanan. Fram till anläggningen ska det finnas en väg så att lekplatsen går att nå med skötselfordon.

Lektor inom lekplatsen utformas för att ”serva” många barn i varierande åldrar. Då ytan är förhållandevis stor ska området anpassas för olika former av vanlig småbarnslek med komplettering av äventyrslek eller annan typ av lek för äldre barn. (bra ex. finns i Braxenparken i Fisksätra och Centrala parken i Orminge).

Utegym

Inom det stora parkområdet ska ett utegym placeras. Redskapen ska ha en karaktär som passar in i den naturpräglade omgivningen. Krav på markunderlag, fundament etc. är beroende av vilken utrustning som väljs och får preciseras vid projekteringen. Utegymmet ska kunna nås av skötselfordon.

Naturmark

Städning - alla ytor städas från ev. främmande föremål. Naturmark röjes och gallras, översyn ska ske av diken och ev. annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av ev. säkerhetsrisker såsom gamla grunder, brunnar etc. ska ske. Rester av gamla byggnader/anläggningar ska rivas och avlägsnas. Med tanke på tidigare markanvändning i delar av området, ska en kontroll göras, så att inte skrot, andra föroreningar eller farliga material ligger strax under markytan. Finns detta ska dessa fraktas bort/oskadliggöras.

Arbeten ska utföras på ett sådant sätt att biologiska värden, enligt planbeskrivningen, inte påverkas negativt.

Sländer

Då planområdet ligger i ett f.d. grustag, måste alla sländer inom och i direkt anslutning till allmän plats undersökas och säkras mot ras och erosion.

Plantering av träd mm

Träd ska planteras utmed GATA 1, Storkällans väg och Lovisedalsvägen. Träden ska planteras i skelettjord, för att ge en bra förutsättning för träden. Träden ska vara av lägst kvalitet stamomfang 20-25 cm. Trädslag bestäms i ett senare skede.

Träd inom parkytter utförs med mindre stamomfang. Icke planterade ytor anläggs som gräsytor.

För att skapa ett attraktivt parkrum, ska gångvägar och andra anläggningar kompletteras med planteringar – såväl busk- som trädplanteringar. Detta är till stor del en gestaltnings-/projekteringsfråga och parken har inte gestaltats i planskedet. Det är därför svårt att i omfattningsbeskrivningen precisera detta.

Trädvård

Befintliga träd inom allmän mark i exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskärning. Arbetena ska utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara biologiska värden. Kommunen ansvarar för dessa arbeten.

Skyddsstaket

Sträckor där skyddsstaket erfordras ska lokaliseras. Det gäller både fallrisker och trafikmiljöer. Terrängen är bitvis mycket brant.

Åtgärder i anslutning till befintligt naturreservat

Åtgärder/anläggningar som ansluter till befintligt naturreservat ska utföras så att inte reservatet påverkas negativt (se reservatsbestämmelser för Strålsjön- Erstavik).

NACKA KOMMUNS SKATTERESERVATION 09 MED VITE

Avtalsvillkor för entreprenader och underentreprenader där Nacka kommun eller kommunalt bolag är byggherre

För entreprenaden gäller nedanstående avtalsvillkor.

1. ID 06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroregistrering, skall tillämpas i entreprenaden.

Redovisningen skall ske på det sätt parterna kommer överens om (digitalt, personalliggare eller i blanketten Personalanmälan och Daglig Närvaroförteckning enligt ID06, se www.id06.se).

2. Entreprenören är skyldig att månadsvis i efterhand, till Skatteverket redovisa under månaden inbetalda arbetsgivaravgifter och avdragen skatt per anställd som utför arbete i entreprenaden, med angivande av namn och personnummer på dem som inbetalningarna avser. Nacka kommun tillhandahåller en blankett för detta.
3. Enligt 5 kap 11 § skattebetalningslagen gäller följande:

Skatteverket får besluta att skatteavdrag enligt denna lag inte skall göras för

1. en arbetstagare som är obegränsat skattskyldig här i landet men utför arbete i en annan stat som Sverige har träffat överenskommelse med för undvikande av att preliminär skatt tas ut i mer än en av staterna, eller
2. en arbetstagare som är bosatt i en sådan stat som anges under 1 men utför arbete här i landet.

En förutsättning för beslut enligt första stycket är att avdrag för preliminär skatt på grund av arbetet görs i den andra staten.

Om det råder tvist om i vilken stat den preliminära skatten skall tas ut och om Skatteverket träffar överenskommelse med behörig myndighet i den andra staten om att skatten skall tas ut där, får verket besluta att skatteavdrag enligt denna lag inte skall göras.

Utländskt företag som utför arbete som entreprenör eller underentreprenör där Nacka kommun eller kommunalt bolag i kommunen är byggherre är skyldigt att månadsvis i efterhand rapportera såsom i punkt 1 och 2 ovan likvärdig information till Skatteverket.

4. Entreprenören skall utge vite vid varje påtalat tillfälle som entreprenören eller någon av dennes underentreprenörer bryter mot vad som föreskrivs i punkt 2 eller 3. Vite utgår med 25 000 kr per anställd och månad.
5. Entreprenören är skyldig att inta dessa avtalsvillkor i avtal med underentreprenör som han i sin tur anlitar. Underlåtenhet att fullgöra denna skyldighet utgör grund för hävning av kontraktet såvitt avser återstående arbeten, se Administrativa Föreskrifter, AFC.8 vid Utförandeentreprenad och AFD.8 vid Totalentreprenad.

Hållbarhetsprogram för detaljplan



Ältadalen, Nacka kommun

Version 2013-05-02

Welti



Förord

Detta hållbarhetsprogram har till syfte att tydliggöra de viktigaste hållbarhetsambitionerna med detaljplanen i Ältadalen i Nacka kommun. Målformuleringarna baseras på en workshop som hölls i Nacka kommun i augusti 2010, där de viktiga aktörerna i processen gemensamt arbetade fram förslagen till hållbarhetsmål. Programmet som utformades av Nacka kommun och White arkitekter i samarbete presenterades för miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen på våren 2011. Programmet var också en planhandling under samrådet i november 2011. Det är ett levande dokument som utvecklas allt eftersom detaljplanearbetet framskrider och som regelbundet bör tas upp till fortsatt diskussion och utveckling. Hållbarhetsprogrammet har därför uppdaterats och utvecklats till utställningen av detaljplanen.

Innehåll

Förord	3
1. Inledning	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Detta program	4
2. Orientering om projektet.....	6
2.1 Detaljplaneområdet	6
2.2 Projektets organisation.....	6
2.3 Illustrationsplan	7
3. Hållbarhetsmål för Ältadalen	8
3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang	8
3.2 Workshop	10
3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen.....	12
3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande.....	15
3.5 Handlingsplan – hur nå målen	17
4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet.....	17
4.1 Projektledarens roll	17
4.2 Planarkitektens roll.....	17
4.3 Byggherrens roll	17
4.4 Hållbarhetsplaner.....	17
4.5 Intern kommunikation	18
4.6 Extern kommunikation.....	18
4.7 Utbildning och kompetens.....	18
4.8 Uppföljning	18
4.9 Projektdokumentation	18
Bilaga 1. Avståndskartor till målpunkter	19

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Nacka kommun har under de senaste åren höjt ambitionen avseende hållbarhet. Bl.a. utarbetas ett hållbarhetsbokslut där kommunen följer upp ett stort antal parametrar, huvudsakligen inom områdena social hållbarhet, klimatanpassning, energi och transporter samt natur och biologisk mångfald.

Nacka kommun vill även höja ambitionen avseende hållbarhet i sin samhällsplanering. Den nya översiktsplanen som antogs i juni 2012 lyfter fram dessa frågor. Målet "Ett hållbart Nacka" är en sammanfattning av översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen syftar till att Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun som bidrar till en positiv utveckling i Stockholmsregionen. Viktiga hållbarhetsutmaningar för kommunen innehållar att bidra till Stockholmsregionens behov av bra bostäder, service, vård och skola, att utveckla ett hållbart transportsystem samt att energieffektivisera bebyggelsen.

I linje med detta har detaljplanen för Ältadalen valts ut som en pilot där ett hållbarhetsprogram ska tas fram enligt beslut i kommunstyrelsen. Syftet är att lära sig att arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågor samt att nå en förankring för dessa frågor inom olika delar av kommunorganisationen, liksom hos fastighetsägare, konsulter och entreprenörer.

Samtidigt som planarbetet för Ältadalen bedrivits har Nacka kommun tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012 11-21. Under punkten 3.4 redovisas hur dessa kan användas för projektet Ältadalen.

1.2 Detta program

Kommunstyrelsen antog 2010-05-03 detaljplaneprogram för Ältadalen. Utgångspunkten är att området ska bebyggas med bostäder, en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas tillvara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter. Programmet uttrycker även att planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel. I samband med antagandet beslutade kommunstyrelsen att detaljplanearbetet ska inledas med att ett hållbarhetsprogram utarbetas.

Detta hållbarhetsprogram har tagits fram med hjälp av White Arkitekter. Programmet utgår från visionen att utveckla ett sätt för att arbeta långsiktigt hållbart i den kommunala planprocessen. I denna vision ingår dels att förankra ambitionerna hos alla viktigare aktörer, dels att synliggöra hållbarhetsarbetet genom att låta planens utformning spegla hållbarhet. Hållbarhetsprogrammet redovisar de preliminära hållbarhetsaspekter som diskuterades på en workshop i augusti 2010. Programmet innehåller mål och krav som väger in bland annat ekologiska, ekonomiska, sociala och strukturella aspekter.

Hållbarhetsprogrammet är ett levande dokument som ska kompletteras och utvecklas under projektets gång. En första version, i vilken de grundläggande hållbarhetsaspekterna togs upp, presenterades på våren 2011 och medföljde detaljplanen under samrådet i november 2011. Hållbarhetsprogrammet har nu uppdaterats och utvecklats till utställningen. Bland annat har en koppling till kommunens nyligen antagna riktlinjer för hållbart byggande införts. Programmet kan även användas som kravspecifikation vid det vidare planeringsarbetet, varvid mål och strategier förfinas successivt under tiden projektet framskrider.

2. Orientering om projektet

2.1 Detaljplaneområdet

Planområdet ligger i östra delen av Älta och omfattar en areal om drygt 33,6 ha. Området begränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik – i norr av resterande del av Erstavik 25:32, i väster av bebyggelsen på Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg. Områdets avgränsning framgår av bifogad karta (bild 1).

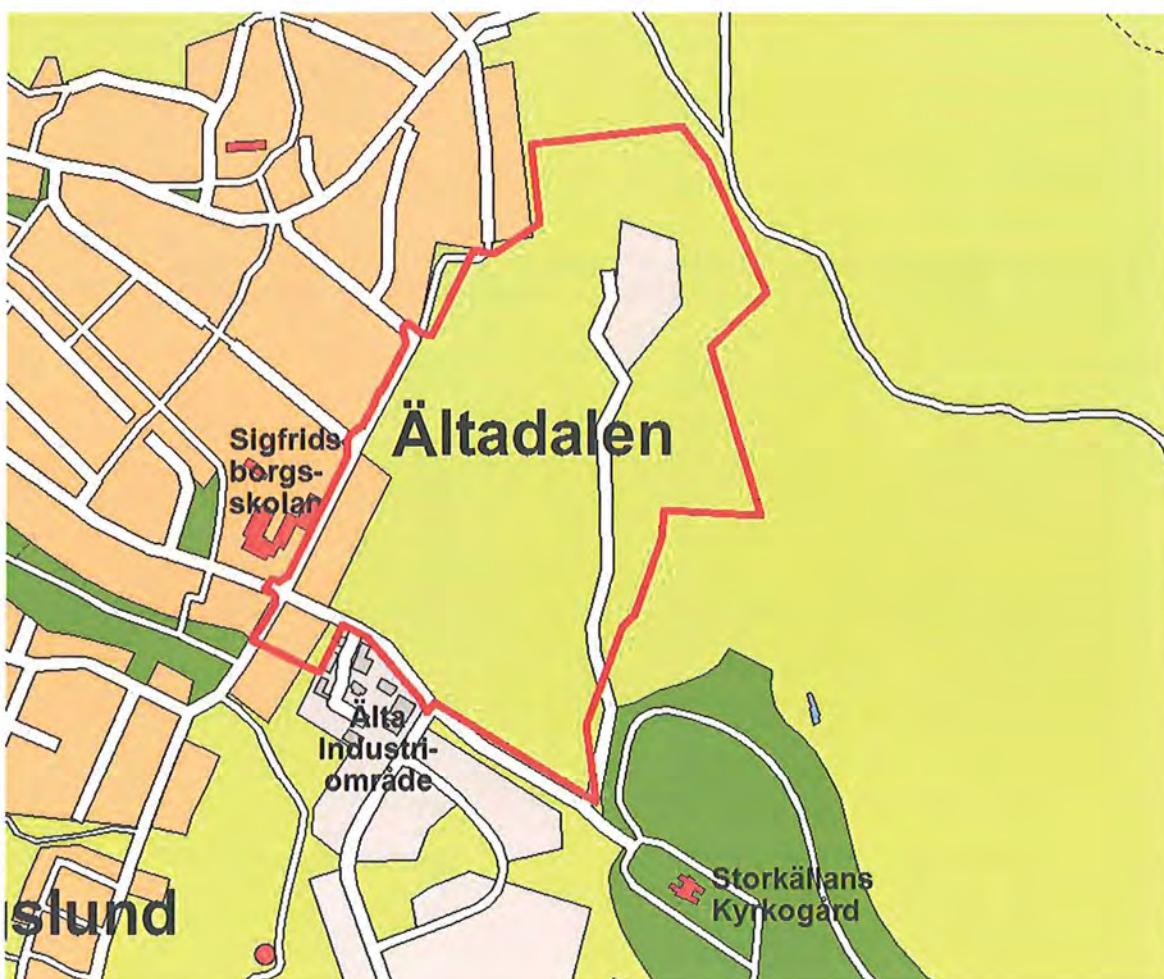


Bild 1. Planområdet

2.2 Projektets organisation

Nedan redovisas några av de viktigaste aktörerna, av vilka flera även deltog på den workshop där hållbarhetsmålen för området diskuterades fram.

Kommunens tjänstemän: Fredrik Bengtsson, exploateringsenheten, Sven Andersson, planenheten, Alice Ahoniemi miljöenheten, Christer Hallberg exploateringsenheten (konsult Structor), Thomas Fahlman VA-enheten, Martin Fahlman Bygglovenheten, Anna Matsson och Elisabeth Rosell parkenheten.

Arkitekt programskiss: Olof Lotström ÅWL arkitekter

Markägare: Nacka kommun, Vasakronan, Johan af Petersens, NCC (markanvisning på kommunens mark).

Byggherrar: NCC mfl

Hållbarhetsstöd: White arkitekter

2.3 Illustrationsplan

I en illustration till detaljplanen som har tagits fram av ÅWL arkitekter redovisas tänkbar bebyggelse. Bebyggelsen föreslås huvudsakligen bestå av friliggande småhus (villor och radhus), samt förskola och äldreboende. De östra och norra delarna lämnas obebyggda som en del av ett större parkstråk genom Älta och vidare ut mot Erstavik (bild 2).



Bild 2. Illustration till detaljplan för Ältadalen, ÅWL arkitekter

3. Hållbarhetsmål för Ältadalen

3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang

Ett viktigt underlag till projektets hållbarhetsmål utgörs av det material som tagits fram om planområdet, dvs detaljplaneprogrammet samt av underlagsutredningar som legat till grund för programmet, t.ex. naturinventering och attitydundersökningar.

En avgörande punkt för att skapa hållbarhet i ett område är emellertid att området sätts in i sitt större sammanhang, dvs i sitt omland. Särskilt viktigt blir det att titta på det omland som är funktionell enhet för centrala samhällsfunktioner som infrastruktur och service. För Ältadalens del blir den naturliga enheten i de flesta fall hela Älta, där t.ex. kommunikationspunkter för kollektivtrafik, system för ledningsinfrastruktur samt målpunkter för service återfinns. Vidgar man omlandet ytterligare tillkommer Nacka centrum och Sicklaområdet, men även delar av Tyresö kommun finns nära. En annan viktig omvärldsfaktor är Erstaviksområdet med sina stora natur- och rekreativitetsvärden. I vissa fall, t.ex. avseende storskalig handel, rekreation och arbetsresor, är omlandet ännu större och innehåller södra Stockholmsområdet eller tom hela Stockholmsregionen. Nedanstående fakta togs fram till workshoppen i augusti 2010 och har inte uppdaterats eftersom det bedömts bättre att visa vilket underlagsmaterial som varit tillgängligt vid workshoppen.

Faktaruta - Älta 2010

C:a 10 000 boende, varav c:a 3 500 är 40-64 år och c:a 3000 är barn/ungdomar under 19 år
45% har eftergymnasial utbildning (31% i Riket)

Endast 9% av de förvärvsarbetande har sitt arbete i Älta, den dagliga utpendlingen motsvarar över 4000 personer

2,7% är arbetssökande (2,9% i Nacka)

19 sjukdagar per försäkrad och år (nära snitt för Nacka)

30% bor i hyreshus (25% i Nacka)

Medianinkomst 283tKr (271tKr i Nacka, 247tKr i Sthlm)

56% av familjerna har bil (något högre än Nacka totalt)

I samband med förberedelser och planering av workshoppen tog White Arkitekter fram ett antal uppgifter för att sätta området i sitt sammanhang i Älta, avseende t.ex. sociala, ekologiska och ekonomiska förutsättningar. Resultatet redovisas i nedanstående faktarutor, tabeller och kartbilder:

Faktaruta - Sociala förutsättningar för Älta

Särskilt Trots sin närhet till storstaden är Älta lite av en egen "småstad" med barriärer såväl till Stockholm (Skarpnäck), Nacka centrum, Sickla och Tyresö

Segregerat Det finns två olika Älta: Småhusbebyggelse av varierande slag samt flerbostadsbebyggelsen kring Älta centrum.

Naturnära Många Ältabor tycker att närlheten till naturen i Erstavik och Nackareservatet är det allra bästa. Hellasgården, idrott.

Tryggt Det finns inga stora otrygghetsproblem

Tråkigt centrum Många handlar på Sickla eller Nacka forum eller tom Tyresö eller Globen

Flera mål- och mötespunkter Idrottsplats, centrum, naturen i Nacka och Erstavik. Ny plats vid Ekstubben

Faktaruta - Ekologiska förutsättningar för Älta

Omgivande natur Utmärkt närhet till Erstavik, Nackareservatet och Östersjön

Natur i området Utvecklingsbar, "porten till Erstavik"

Vatten & mark Känsliga yt- och grundvattenmiljöer
Risk för förorenad mark

Miljöanpassat boende Saknas i området, men efterfrågan ökar

Faktaruta - Strukturella förutsättningar för Älta

Kommunikationer De flesta arbetar utanför Älta och pendlar via bil.

44% av hushållen saknar bil!

Buss: c:a 30 minuter till Slussen, mycket glest från Ältadalen idag

Relativt goda cykelmöjligheter i området och till Stockholm

Vad innebär ny trafikplats på Tyresövägen för området?

Service Långt till service i centrum från Ältadalen.
Vägen till centrum "ska inte göras alltför attraktiv"

Bebyggnestruktur Mest småhus av varierande ålder, täthet och typ.
Relativt vanligt med radhus. C:a 1/3 bor i flerbostadshus

Faktaruta - Ekonomiska förutsättningar för Älta

Välbärgat Högre medelinkomst än Nacka och riket

Eftertraktat Kombinationen av närhet till Stockholm och till naturen driver upp priser och efterfrågan

Försörjningssystem Värme: Såväl fjärrvärmeanslutning som passivhusbyggande ska utredas
 VA: Kommunalt nät nära intill. Dagvattenfrågan behöver studeras särskilt

I förarbetet har även avstånd till vissa viktiga samhällsfunktioner beräknats (bilaga 1). Av erfarenhet vet man att ett avstånd på maxmalt 500-600 meter till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bil eller ej. Vid avstånd över 1 km är det ofta en mycket liten andel som går eller cyklar. Ett liknande förhållande gäller för många andra målpunkter som samhällsfunktioner (bank, post, vårdcentral, apotek, bibliotek, butiker mm). Till dagligvaruhandel är avståndets betydelse ofta ännu större.

3.2 Workshop

I augusti 2010 hölls en hållbarhetsworkshop på Nacka kommun, där samtliga viktiga aktörer i projektet deltog. Workshopen leddes av White arkitekter (Jan Wijkmark) och Nacka kommun (Sven Andersson). Workshopen följde en modell utarbetad av White för att identifiera och gemensamt besluta om de viktigaste hållbarhetsmålen samt behovet av vidare utredning avseende sociala, ekonomisk, ekologisk och strukturell hållbarhet. Process och resultat redovisas kortfattat nedan under punkt 4.3 och mer utförligt i bilagor.

Faktaruta – deltagare på workshop

Alice Ahoniemi, Nacka kommun, miljöenheten
 Sven Andersson, Nacka kommun, planenheten
 Marin Edfelt, White arkitekter
 Johan Ellertsson, NCC
 Mats Enander, Vasakronan
 Martin Fahlman Nacka kommun, bygglovenheten
 Thomas Fahlman Nacka kommun, VA-enheten
 Henrik Feldhusen, Nacka kommun, direktör hållbar utveckling
 Anna Green, Nacka kommun, miljöenheten
 Martina Herodes, White arkitekter
 Olof Lotström, ÅWL arkitekter
 Erik af Petersens, markägare (vid tidpunkten för Workshopen)
 Johan af Petersens, markägare
 Björn I M Svensson, NCC
 Jan Wijkmark, White arkitekter

Syftet med dagen var att lägga grunden för ett hållbarhetsprogram för detaljplanen för Ältadalen som ska vara väl förankrat bland samtliga berörda aktörer. Ambitionen var att workshopen skulle vara:

- Utmanande och framåtsyfrande
- Konkret och resultatintriktad
- Realistisk och genomförbar
- Gemensamt ”ägd” av de olika aktörerna



Figur 4. Bilder från workshop

Efter en inledande beskrivning av Ältaområdet delades deltagarna in i fyra grupper utifrån de olika hållbarhetsområdena ekologisk, ekonomisk, strukturell och social hållbarhet. En tabell på exempel på aspekter att beakta för respektive område delades ut. Efter redovisning av respektive grupp genomfördes en omröstning bland samtliga angående de viktigaste frågorna att fokusera på inom respektive område. Ett andra grupperbetsmoment syftade till att formulera de tre viktigaste målsättningar för vardera av de fyra aspekterna. Detta gav ett resultat på tolv prioriterade hållbarhetsmålsättningar som redovisas nedan under punkt 4.3. Målen färgkodades i enlighet med de olika hållbarhetsaspekterna:

Social Ekologisk Strukturell Ekonomisk

3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen

De mål som kom ut som högst prioriterade ur workshopen visade sig kunna sammansättas under fyra huvudsakliga områden:

1. Mål för bostadsbebyggelsen
2. Mål för grönområden
3. Mål för service
4. Mål för transporter och kommunikation

För respektive av dessa områden listas de mål som formulerades, samt ett antal frågor som togs upp under workshopen och då föreslogs utredas vidare. Målen är färgkodade enligt ovan (se punkt 4.2). När hållbarhetsprogrammet uppdaterats till utställningen har detta kompletterats med en redovisning av hur målen tagits om hand i planförslaget samt en beskrivning av det fortsatta arbetet för att uppnå hållbarhetsmålen.

1. Mål för bostadsbebyggelsen

MÅL: Bebyggelsen ska sträva efter att uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER.

MÅL: Använd förnyelsebara, återvinningsbara, hållbara byggmaterial.

MÅL: Utveckla olika karaktärer för de olika delområdena inom detaljplanen.

MÅL: Energieffektiv bebyggelse med exempel på långtgående utvecklingsprojekt.

MÅL: Låg livscykkelkostnad för boende.

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Varierande boendeformer, alternativ till småhusbebyggelse?

Energilösningar

Energieffektiva hus, passivhus

Hur målen tagits om hand i planförslaget

Det nya området är mycket tätt för att vara huvudsak småhusbebyggelse och är därför resurssnålt i grunden. Detaljplanen är flexibel och gör det möjligt att bygga olika typer av bostäder; friliggande småhus, radhus och flerbostadshus.

Planen medger även olika högsta höjd i olika delar av området, vilket bör ge olika karaktärer.

Fortsatt arbete för att uppnå målen

Målen bör utvecklas och konkretiseras i de exploateringsavtal som tas fram för området och successivt omprövas i takt med utvecklingen. Området kommer att byggas ut under lång tid i olika etapper. Detta ger flera möjligheter att utveckla målen. Olika delar kan ges skilda karaktärer. Speciellt energieffektiva hus (passivhus) kan väljas i vissa delar. Byggmaterial bör väljas efter beprövat bedömningsystem. En kontinuerlig uppföljning av energieffektivitet och materialval är också möjlig i en etappvis utbyggnad, vilket medger ständiga förbättringar inom dessa områden.

2. Mål för grönområden

MÅL: Skapa inkluderande mötesplatser.

MÅL: Utveckla grönstråk som kommunikationsstråk och koppla dessa till befintlig bebyggelse för att skapa trygghet och trivsel.

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Grönområde som mötesplats inom planområdet, tex. lekpark

Dagvattenhantering

Attraktiva och trygga grönområden i hela Älta

Bevarande och utveckling av ekologiska värden

Hur målen tagits om hand i planförslaget

Detaljplanen har omfattande park och naturmark som kan skapa mötesplatser för lek och spontanidrott. Planen innehåller även tydliga grönstråk som förbinder området med resten av Älta med trädplantering längs Lovisedalsvägen och Storkällans väg. Planens dagvattenlösning med LOD på kvartersmark och perkolationsgravar i gatumark skapar en bättre dagvattensituation än idag (dagvattenutredning Sweco 2010-08-08). Dammen i den norra delen av området skyddas genom att den blir allmän plats (NATUR).

Fortsatt arbete för att uppnå målen

Detaljprojekteringen av den kommunala park och naturmarken ska syfta till en bibeihållen eller förbättrad biologisk mångfald. Bland annat ska öppna solbelysta sandytter sparas för att bevara livsmiljöerna för de insektsarter som är beroende av dem. Områdets ekosystemtjänster ska identifieras. De viktigaste tjänsterna som finns i området idag ska bevaras och tjänster som saknas i området idag ska ges förutsättningar att utvecklas. Park- och naturmarken ska även vara en miljö som skapar trygghet och trivsel.

3. Mål för lokal service

MÅL: Skapa förutsättningar för ett bredare lokalt frilufts- och kulturliv i Älta.

MÅL: Möjlighet till flexibilitet i planen för lokaler.

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Utveckling av köpcentrumet (trivsamhet, attraktivitet)

Hur målen tagits om hand i planförslaget

Områdets park- och naturmark innebär en tillgång även utanför planområdet.

Näheten till skola och förskola ger viss tillgång till lokaler som kan dubbelutnyttjas.

Någon förutsättning för affärslokaler i området har däremot inte bedömts möjlig.

Fortsatt arbete för att uppnå målen

En utveckling av Älta centrum för såväl handel som kulturliv och fritidsaktiviteter ingår i det pågående arbetet med ett detaljplaneprogram för Älta centrum.

4. Mål för transporter och kommunikation

MÅL: Skapa förutsättningar för alternativ till den egna bilen (bilpool, kollektivtrafik etc).

MÅL: Att en motorvägsbusshållplats projekteras inklusive infartsparkering för bil och cykel (Förhandling med SL).

MÅL: Gör separat gång och cykel utredning med fokus på att åstadkomma bra och säkra gång och cykel förbindelser till viktiga målpunkter såsom busshållplatser, centrum, sportområden.

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Gång och cykelvägar, inom området och kopplingar till närliggande omr

Transportalternativ till egen bil, tex bilpooler

Kollektivtrafik, diskussion med SL

Hur målen tagits om hand i planförslaget

Detaljplanen är utformad så att hela området har gångavstånd skola, förskola och till busshållplatser vid Lovisedalsvägen. Detta ger stor möjlighet till att kollektivtrafik används istället för den egna bilen. I planen finns också gång- och cykelstråk som anknyter till befintliga strukturer i Älta.

Fortsatt arbete för att uppnå målen

Kommunen ska aktivt förhandla med SL och Trafikverket i syfte att uppnå betydligt bättre turtäthet för den busslinje som trafikerar Lovisedalsvägen, förlängning av busslinjen till Storkällans begravningsplats samt busshållplats på Tyresövägen kopplad till infartsparkering. Busshållplatserna vid Lovisedalsvägen bör utformas med bra väderskydd, belysning och möjlighet till cykelparkering.

Följande mål finns i arbetet med program för Älta centrum. Förbindelserna mellan Ältas olika delar och omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig från Älta ut i naturen. I Älta skapas fler trygga och attraktiva cykel- och gångstråk

3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande

Under den tid som förflyttit sedan samrådet om detaljplanen i har miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagit riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna innehåller tolv målområden. En grundtanke i riktlinjerna är att man i början av ett projekt väljer ca fyra målområden som ska prioriteras. Hållbarhetsprogrammets mål motsvaras närmast av följande målområden i riktlinjerna.

- 3.1. Hållbart resande
- 3.5. Energieffektivt och sunt byggande
- 3.10. Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- 3.11. Nära till grön och vattenområden av god kvalitet.

Här nedan redovisas de indikatorer och åtgärder som hör till Nackas mål.

		JA	NEJ
3.1	3.1 Hållbart resande Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet		
3.1.1	Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet. För flerbostadshus och arbetsplatser är maxavståndet 400 meter. <i>Kommentar: Det är ca 400 m till närmaste buss hållplats, men turtätheten är inte god. Avståndet till närmaste buss hållplats med god turtäthet är ca 1500 m. Nacka kommun ska försöka förmå SL att höja turtätheten när förutsättningar för ökat antal resenärer uppkommer.</i>		NEJ
3.1.2	Cykelparkerings motsvarande 2 platser/lägenhet samt bilparkering motsvarande parkeringstal för det aktuella området, anordnas inom fastigheten/projektet.	JA	
3.1.3	Området nås med och innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade.	JA	
3.1.4	Tillgång till trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel vid bra kollektivtrafiklägen finns. <i>Kommentar: Det finns en infartsparkering vid Ekstubben, ca 3 km bort. I samband med ytterligare planering kan ytterligare p-platser behövas vid den befintliga infartsparkeringen.</i>	JA	
3.1.5	Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon. <i>Kommentar: Ej relevant i denna detaljplan.</i>		--
3.5	3.5 Energieffektivt och sunt byggande Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
	Nya och ombyggda byggnader uppfyller kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Green Building, Svanen eller motsvarande.) <i>Kommentar: På Nacka kommunens mark, där NCC har byggrättigheten ska bebyggelsen uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER. De övriga byggherrarna (Wasakronan och af Petersen) har inte redovisat sina mål för området.</i>	JA	
	Energianvändningen i bostäder och lokaler är 25 % lägre än gällande BBR <i>Kommentar: Nuvarande BBR (BBR 16) har ett energikrav på max 90 kWh/kvm</i>	--	--

	<i>Atemp för bostäder, icke el-uppvärmda. Miljöbyggnad Silver ligger på BBR -25 % för icke eluppvärmda bostäder. För detta område är det ännu inte klart om det blir fjärrvärme eller annat.</i>		
	Området tar tillvara och genererar förnyelsebar energi genom användning av t.ex. solpaneler, solceller och vindkraft.		NEJ
	Området är anslutet till fjärrvärme. <i>Kommentar: Ej klart vilket energislag som är aktuellt, men möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme. Ska följas upp.</i>	?	?
	Åtgärder har vidtagits för att minimera byggprocessens miljöpåverkan. <i>Kommentar: Vi är inte där ännu. Ska följas upp.</i>	?	?
3.10	<i>3.10 Närhet till skola, fritid, idrott och kultur</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.10.1	Idrotts- och fritidsverksamhet finns i närområdet. Anläggning närs med gång- och cykelväg, kollektivtrafik samt har goda parkeringsmöjligheter.	JA	
3.10.2	Behovet av kulturverksamhet i området har beaktats i planläggning. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	--	--
3.10.3	Gångavståndet till förskola/låg- och mellanstadieskola är max 400 m och det är tryggt och säkert att cykla och gå dit. <i>Kommentar: Låg- och mellanstadieselever måste korsa Lovisedalsvägen.</i>	JA	
3.10.4	Förskola/grundskola är integrerad i övrig bebyggelse för att öka överblickbarhet och säkerhet.	JA	
3.10.4	Förskola och skola har minst 40 kvm lekuta/barn för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden (inkl. del av natur)	JA	--
3.10.5	Avståndet från förskola till grönområden är max 300 meter för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden.	JA	
3.11	<i>3.11 Närhet till grön- och vattenområden av god kvalitet</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.11.1	Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har god tillgänglighet till och inom närliggande grönområden.	JA	
3.11.2	Bostäder har max 300 meters gångavstånd till park eller grönområde.	JA	
3.11.3	Bostäder har max 3 km till strövområde/natur.	JA	
3.11.4	Hänsyn till områdets grönstruktur har tagits, vilket innebär att gröna samband, rekreativa värden mm har förstärkts och mindre värdefulla grönområden har avsatts för exploatering.	JA	
3.11.5	Livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vattnet har inte försämrats väsentligt av exploateringen. Särskild hänsyn har tagits till skyddade områden, områden med höga naturvärden och områden med generellt känsliga och värdefulla naturtyper. <i>Kommentar: En bedömning har gjorts, hänsyn har tagits, men inte fullt ut sparat alla värden. Intressanta växt- och djurarter som är knutna till täkt- och tippverksamheterna kommer på sikt att påverkas negativt.</i>	JA	
3.11.6	Allmänhetens tillgång till grönområden, stränder och rekreativa värdekanor har inte försämrats av exploateringen.	JA	
3.11.7	Projektet innebär att X antal hushåll har anslutits till kommunalt VA. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	--	--
3.11.8	Bebyggelse och anläggningar i området har anpassats till natur- och		NEJ

	terrängförhållanden, vilket innebär att man kunnat begränsa behovet av sprängning, utfyllnad mm. <i>Kommentar: Exploateringen innebär att tidigare nivåförhållanden delvis återställs. Det förutsätter att området fylls upp.</i>	
--	--	--

3.5 Handlingsplan – hur nå målen

Hållbarhetsmålen har i vissa delar varit styrande för planutformningen. Det gäller bland annat naturmarkens omfattning, gång- och cykelstråk genom området och dagvattenlösningen. Till största delen är dock uppfyllandet av hållbarhetsmålen knutet till genomförandet av planen. Det behövs därför en tydlig handlingsplan med tydligt ansvar och tidsbestämda uppföljningstillfällen. En sådan plan ska utarbetas i samarbete med berörda markägare och exploaterörer under samma period som exploateringsavtalet tas fram.

Det är viktigt att notera att flera av målen sträcker sig utanför detaljplaneområdet och därmed inte berör alla aktörer i arbetet kring Ältadalen. Det behöver inte innebära att de inte är viktiga för samtliga aktörer, eftersom alla mål bedöms medföra mervärden inom detaljplaneområdet. Det är dock utan tvekan så att olika aktörer har olika grad av rådighet över de olika målen. Vissa frågor kräver även att andra aktörer än vad som hittills varit inblandade inkluderas i arbetet. Alla mål kan sannolikt inte nås inom ramen för projektet utan vissa får ses som mer långsiktiga mål i utvecklingen av hela Älta.

4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet

För att åstadkomma ett framgångsrikt hållbarhetsarbete är det viktigt att roll- och ansvarsfördelning står klart för alla viktiga aktörer. Detta har dock inte slutligt avgjorts i skrivande stund (maj 2013), varför förslaget kan ändras senare.

4.1 Projektledarens roll

Kommunens projektledare ska ha en kontinuerlig dialog med byggherrarna för att aktivt följa arbetet med att uppfylla målen i hållbarhetsprogrammet. Han/hon ansvarar för att kommunicera kommunens hållbarhetsambitioner till exploaterör och ska se till att de mål som exploatören ansvarar för skrivs in i exploateringsavtal. Projektledaren ska även se till att byggherren ger tillräcklig information för att kommunen ska kunna bedöma att målen i hållbarhetsprogrammet uppfylls.

4.2 Planarkitekten roll

Planarkitekten ska se till att detaljplanen ger förutsättningar för att mål i hållbarhetsprogrammet ska kunna uppfyllas. Han/hon ska se till att ställa krav på utformningen så att de mål som berör utedmiljön uppfylls i området.

4.3 Byggherrens roll

Ska vid planmöten och projekteringsmöten redovisa hur arbetet med att uppfylla hållbarhetsmålen går.

4.4 Hållbarhetsplaner

Konsulter och entreprenörer ska upprätta hållbarhetsplaner som visar hur de möter de hållbarhetsmål som man enats om i projektet. I dessa ska även en plan för granskning och egenkontroll redovisas.

4.5 Intern kommunikation

Hållbarhetsfrågor ska finnas som en stående punkt vid planeringsmöten. Samtliga deltagare har ansvar för att bevaka de hållbarhetsfrågor som berör dem. Övergripande ansvar vilar på projektledare och hållbarhetssamordnare. Eftersom hållbarhetsfrågor berör samtliga kompetensområden kan vissa specifika frågor med fördel även diskuteras i anslutning till andra punkter på dagordningen. Dock bör alltid övriga hållbarhetsfrågor stämmas av under punkten "hållbarhetsfrågor". Var och en av deltagarna ansvarar för att kommunicera projektets hållbarhetsvision, hållbarhetsmål och specifika krav till samtliga medarbetare och underkonsulter etc. som arbetar med projektet.

4.6 Extern kommunikation

Eftersom en av drivkrafterna bakom detta hållbarhetsprogram är att bidra till Ålandens profilering är det centralt att hållbarhetsambitionen kommuniceras externt. En planering av extern kommunikation bör därför upprättas.

4.7 Utbildning och kompetens

Konsulter och entreprenörer ska säkerställa att miljösakkunnig finns som tillgänglig resurs för granskning av byggvaror och kemiska produkter.

4.8 Uppföljning

Det är viktigt att ställda hållbarhetskrav följs upp. Detta kommer att ske i olika skeden för olika mål. En plan för uppföljningen tas fram och förankras i samband med exploateringsavtalet.

4.9 Projektdokumentation

Kompletteras senare

BILAGA 5

Bilaga 1. Avståndskartor till målpunkter

Gång-/cykelavstånd till mataffär samt buss 401, 821, 840, 491(natt)

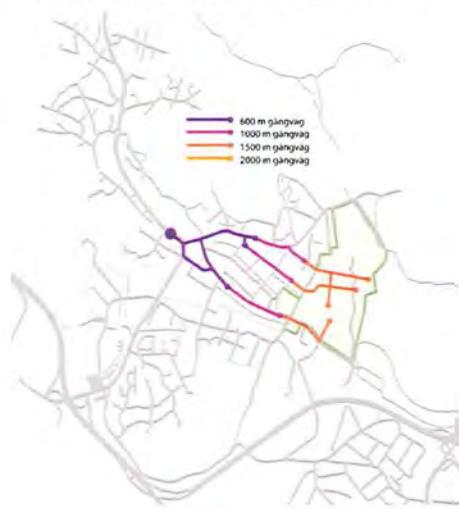


Bild 1. Gångavstånd till närmsta mataffär samt buss med relativt bra tuttäthet i dagsläget. Ältadalen ligger i sin helhet 1 km eller mer från denna målpunkt.

Gång-/cykelavstånd till köpcentrum samt buss 401, 821, 840, 491 (natt)

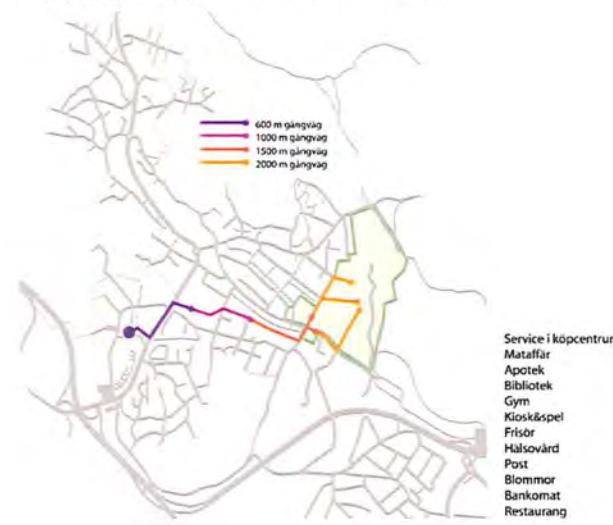


Bild 2. Gångavstånd från Ältadalen till Älta centrum med serviceutbud idag. Till större delen är avståndet 1,5-2,5 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.

Gång-/cykelavstånd till buss 816, 890 (natt)



Bild 3. Gångavstånd från Ältadalen till landsvägsbuss med snabb transport till Stockholm. Avståndet är idag minst 2 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.

Bilaga 6

till exploateringsavtal för del av Älta 10:1,
Ältadalen

Skydd av vegetation.

§1 VILLKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

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

§ 2 INVENTERING

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

§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

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

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

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

§ 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

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

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i Anläggnings AMA 10.

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

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

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

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

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

§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

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

§ 7 ERSÄTTNING

Vid av exploateröre orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploateröre utge 1 000 kr/m² skadad vegetationsyta till kommunen.

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

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

§ 8 AVSYNING

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

§ 9 ANSVAR

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

Genomförandeplan för utbyggnad inom Ältadalen i Älta

Inledning

Ältadalen består av ett ca 28 ha stort område, vilket till huvuddelen utgörs av ett äldre grustag. En ny detaljplan har tagits fram för området, vilken har varit utställd och godkänts av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I området pågår uppfyllnad med massor som kommer att ge nya marknivåer för utbyggnad av gator och bostäder utifrån den nya detaljplanen. Området föreslås bebyggas med i huvudsak småhus.

Genomförandeplanen omfattar den del av detaljplaneområdet som har markerats på bilagd plankarta, **bilaga 7.1**. Marken inom området ägs av Nisseshus nr 1 HB (Vasakronan), Älta 37:19; Johan af Petersens, Erstavik 25:32 samt Nacka kommun, Älta 10:1. Kommunen har tidigare träffat markanvisningsavtal med tilläggsavtal med NCC Boende AB samt ramavtal med Nisseshus respektive Johan af Petersen. Enligt dessa avtal ska en genomförandeplan tas fram innan detaljplanen antas och exploateringsavtal träffas.

Denna genomförandeplan utgör bilaga till exploateringsavtal med respektive markägare/exploatör.

Beskrivning av projektet Ältadalen

Inom aktuell del av området planeras ca 220 bostäder i friliggande och gruppbyggda småhus. Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i dalgångens västra och centrala delar. Den östra delen utgörs av park- och naturområden. Området angörs i första hand från Storkällans väg i söder och även från Lovisedalsvägen i väster. Gator i området planeras med en utformning och standard så att låga hastigheter och gångtrafik prioriteras. Inom parkområdet ska bl a olika aktivitetsytor och en större lekplats anordnas. Ett antal gång- och cykelvägar binder samman området till befintlig bebyggelse vid Lovisedalsvägen med skola och förskola.

Förutsättningar för genomförande

För att genomföra den nya detaljplanen behöver marken inom dalgången fyllas upp med relativt stora volymer packningsbara massor. Inom kommunens fastighet Älta 10:1 har tipplning av massor skett sedan början av 2000-talet enligt ett avtal med NCC Roads. Inom denna fastighet behöver ca 40 000 kbm massor omfördelas och tipplning återstår med ca 100 000 kbm för att fylla upp till ca 50 – 70 cm under färdig mark.

Fastigheten Erstavik 25:32 har fram till för något år sedan delvis nyttjats för industriändamål (bilåtervinning mm) och någon uppfyllnad har därför ännu inte startat. Inom denna fastighet krävs uppfyllnad med ca 200 000 kbm massor.

Miljö & Stadsbyggnad, Mark och exploateringsenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress

Telefon
Växel
Direkt
Mobil
Fax

08-718 93 74

E-post
Fredrik.bengtsson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

U
H

Inom fastigheten Älta 37:19 krävs ingen uppfyllnad utan utbyggnad kan ske relativt snart efter detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft samt allmänna anläggningar har byggts ut.

Allmän platsmark i området ska ha kommunalt huvudmannaskap och utbyggnad ska ske genom kommunens försorg. En utbyggnad av de allmänna anläggningarna kan starta först när uppfyllnad till rätt nivå enligt detaljplan har genomförts. Va-anläggningarna inom området utförs med självfall till en pumpstation i lågpunkten i östra delen av dalgången. En förutsättning för inflytning i nya bostäder är att pumpstation med tryckledning till spillvattenledning i Storkällans väg har byggts ut.

För genomförande av uppfyllnad i de norra delarna av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 krävs att området är tillgängligt för transporter med tunga fordon. För att erhålla goda boendemiljöer från inflytning ska dessa transporter inte nyttja vägar vid inflyttade bostäder.

Etappindelning

Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna omfattar gator, gång- och cykelvägar, vatten- och spillvattenledningar inklusive pumpstation samt park med parkanläggningar. Utbyggnad av dessa anläggningar bör inte ske i för små etapper för att erhålla god kostnadseffektivitet och kunna skapa färdiga miljöer för de boende. Utifrån en systemhandling för hela området är målsättningen att detaljprojektering och utbyggnad sker i två huvudetapper, Etapp 1 och 2.

Etapp 1 är belägen i södra delen av planområdet och omfattar fastigheterna Älta 37:19 och del av Älta 10:1. Etapp 2 omfattar den norra delen av planområdet med fastigheterna Erstavik 25:32 samt del av Älta 10:1.

På grund av osäkerhet rörande tider för uppfyllnad inom norra delen av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 så redovisas Etapp 2 som två deletapper, etapp 2A och 2B. Utbyggnad av Etapp 2B förutsätter att denna del har kunnat fyllas upp till detaljplanens marknivåer och kan vid behov starta senare. Etapperna har markerats på bifogad karta, **bilaga 7.2**.

Utbyggnad av Etapp 1 av gator, park mm bör kunna starta inom två år efter detaljplanen vunnit laga kraft under förutsättning att marken har kunnat fyllas upp till rätt nivå. Utbyggnad av Etapp 2 blir mera osäker, då denna kräver att dels marken inom norra delen av Älta 10:1 och inom Erstavik 25:32 har kunnat fyllas upp. I tidsplanen nedan redovisas förslag till tider för Etapp 2 utifrån en kontinuerlig utbyggnad, men starttidpunkt för denna del kan förskjutas.

I samband med utbyggnad av Etapp 1 ska en transportväg för den norra delen av området byggas ut i områdets östra del. Vägen kan delvis gå på befintlig tillfartsväg för Erstavik 25:32. Vägen ska avskärmas mot parkområdet med staket o dyl, så parken kan iordningställas i samband med Etapp 1.

Bostäder

Området kan inrymma ca 220 småhus i såväl gruppbyggda som friliggande småhus. Vid en utbyggnadstakt om 40 – 50 hus per år tar utbyggnad av området totalt ca sex år, fyra år inom etapp 1 och två år inom etapp 2.

Tidsplan

I **bilaga 7.3** redovisas en preliminär tidsplan för utbyggnad inom området.

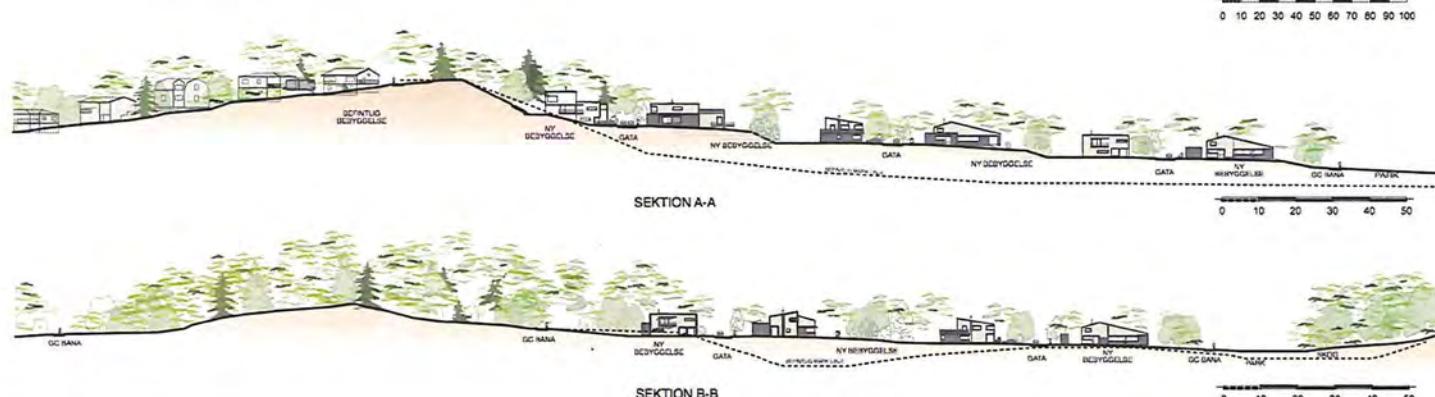
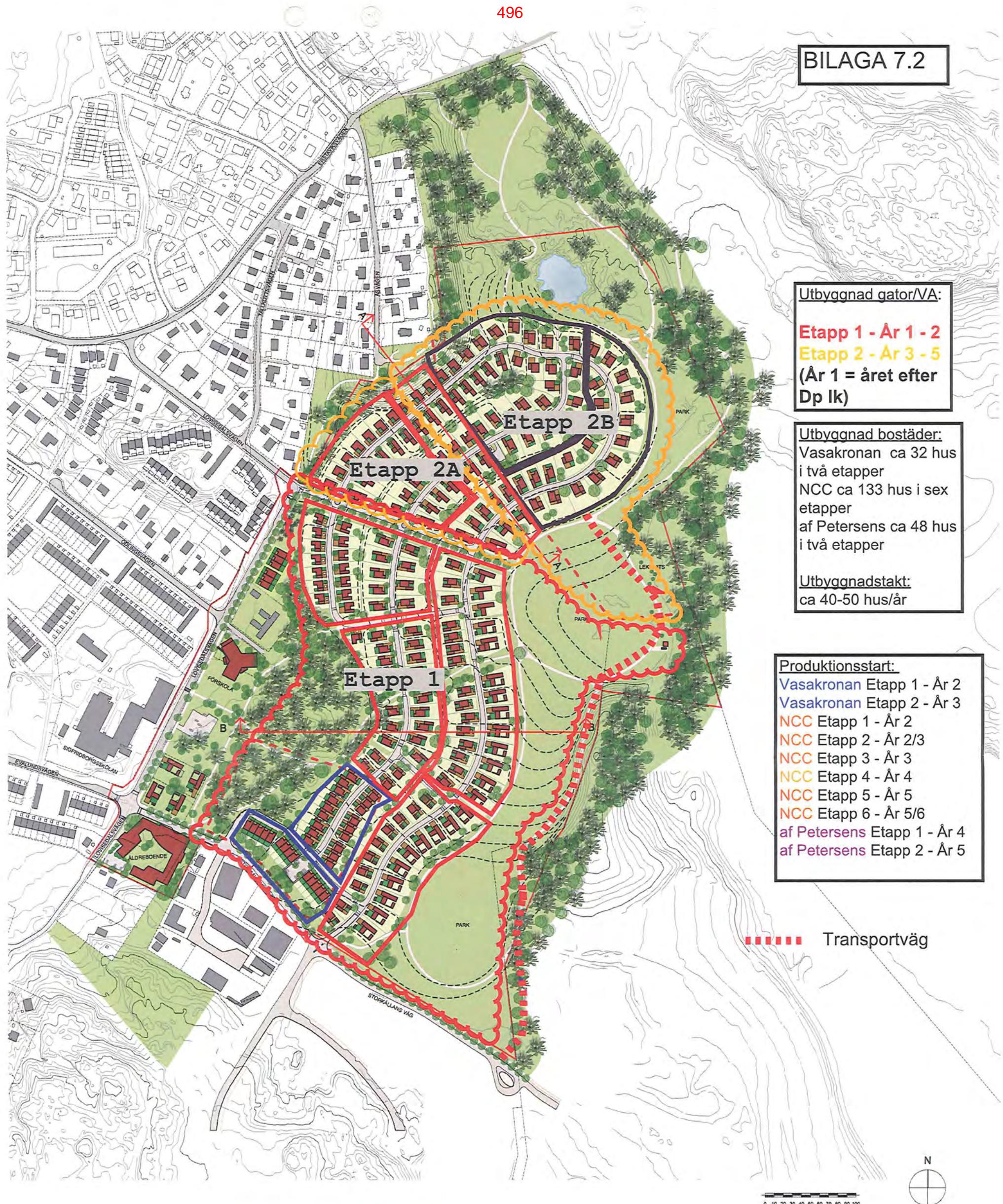
U

H

495

BILAGA 7.1





BILAGA 7.3

Tidsplan för genomförande för Ältadalen

Dat: 2014-07-08

Aktivitet	2 0 1 3				2 0 1 4				2 0 1 5				2 0 1 6				2 0 1 7				2 0 1 8				2 0 1 9				2 0 2 0				2 0 2 1					
	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4				
Program Ältadalen																																						
<u>Detaljplan</u>																																						
Uttällningshandling / beslut																																						
Uttällning / Anlagandehandling																																						
Antagande KF / Laga kraft																																						
<u>Avtal</u>																																						
Ramavtal mm																																						
Exploateringsavtal																																						
<u>Genomförande</u>																																						
Genomförandeplan / etappindeln																																						
<u>Allmänna anläggningar</u>																																						
Förprojektering																																						
Förkalkyl																																						
Systemhandling																																						
<u>Etapp 1: Projektering/upphandling</u>																																						
Utbyggnad																																						
<u>Etapp 2: Projektering/upphandling</u>																																						
Utbyggnad																																						
Parken																																						
<u>Markutfyllnader</u>																																						
Älta 10:1 NCC: Södra delen																																						
Norra delen																																						
Erstavik 25:32																																						
<u>Bostäder</u>																																						
Vasakronan: Etapp 1																																						
Etapp 2																																						
NCC: Etapp 1																																						
Etapp 2																																						
Etapp 3																																						
Etapp 4																																						
Etapp 5																																						
Etapp 6																																						
Erstavik 25:32: Etapp 1																																						
Etapp 2																																						
☆☆☆	⇒	∅	∅	⇒																																		



Fördelning av gatukostnad för detaljplan Ältadalen (antagandehandling)

(redovisade kostnader är mycket preliminära från översiktlig kalkyl)

Fastighet	Byggrätt (kvm bya av tomt)	Kvarter-area kvm	Total byggrätt (BYA)	Gatumark (ca kvm)	Park/natur inkl gc- vägar (ca kvm)	Andel av byggrätt	Fördelning prel kostnad proj system- handling	Fördelning prel kostnad proj system- handling	Fördelning prel kostnad proj mm etapp 1	Fördelning prel kostnad proj mm etapp 2	Fördelning prel kostnad proj mm etapp 1	Fördelning prel kostnad proj mm etapp 2	Fördelning gata	Fördelning pärk	Andel av kostnad för gata etapp 1	Andel av kostnad för gata etapp 2	Andel av kostnad för park etapp 1	Andel av kostnad för park etapp 2	Summa kostnader
<u>Erstavik 25:32</u>																			
	25,2%	32 746	8 259	4 254	51 167	23,48%	188	1 849	0 0%	1 849 100%	6 574	5 752	0 0,0%	6 573 100,0%	0 0%	5 752 100%	14 362 23,48%		
<u>Älta 10:1</u>																			
	29,5%	78 873	23 240	14 720 2 700	73 759 825	66,06%	528	5 202	4 295	907	18 497	16 185	15 270 82,6%	3 227 17,4%	13 362	2 823	40 412 66,06%		
<u>Älta 37:19 (Vasakronan)</u>																			
	33,7%	10 931	3 681	2 398	8 027	10,46%	84	824	824 100%	0 0%	2 930	2 563	2 930 100%	0 0%	2 563	0	6 401 10,46%		
<u>SUMMA</u>		122 550	35 181	21 372	132 953	100,0%	800	7 875	5 119 65%	2 756 35%	28 000	24 500	18 200 65,0%	9 800 35,0%	15 925 65%	8 575 35%	61 175		

BILAGA 8

Tillägg till Exploateringsavtal för Älta 10:1, Ältadalen - projekt 9612

2016-09-21

TILLÄGG TILL EXPLOATERINGSAVTAL FÖR ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN

1 PARTER

- a) Nacka Kommun, org. nr 212000-0167 ("Kommunen") och
- b) Bonava Sverige AB, org. nr 556726-4121 ("Exploatören")

2 BAKGRUND

- 2.1 Mellan Kommunen och Exploatören har träffats Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Exploatören den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015 ("Exploateringsavtalet").
- 2.2 NCC AB, org. nr 556034-5174 ("NCC AB"), och Exploatören ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har dock genomfört strukturella förändringar av koncernen. Exploatören har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlätts till Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380 ("Bonava AB"). Bonava AB har avknoppats från NCC-koncernen och är således ett från NCC-koncernen helt fristående bolag.
- 2.3 I 22 § Exploateringsavtalet föreskrivs att NCC AB ska ställa moderbolagsborgen för fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt Exploateringsavtalet. Mot bakgrund av den beskrivna avknopplingen ska Bonava AB, såsom nytt moderbolag, ersätta NCC AB som borgensman.
- 2.4 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om följande tilläggsavtal till Exploateringsavtalet ("Tilläggsavtal") enligt nedan. I övrigt gäller Exploateringsavtalet i oförändrat skick, dock med nedanstående ändring.

3 GILTIGHET OCH IKRAFTTRÄDANDE

- 3.1 Detta Tilläggsavtal börjar löpa från och med dagen för Kommunens undertecknande av detta Tilläggsavtal.

4 ÄNDRING I EXPLOATERINGSAVTALET

- 4.1 Parterna är överens om att 22 § i Exploateringsavtalet ska ändras så att säkerhet i form av moderbolagsborgen för fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt Exploateringsavtalet ska ställas av Bonava AB och inte av NCC AB. I övrigt ska paragrafen gälla oförändrad.

5 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 5.1 Ändringar och tillägg till detta Tilläggsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

6 TVIST

- 6.1 Tvist rörande tolkningen och tillämpningen av detta Tilläggsavtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

7 ÖVERLÅTELSE

- 7.1 Överlåtelse av detta Tilläggsavtal från inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande.

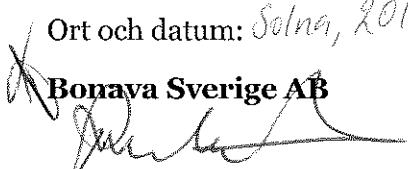
Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

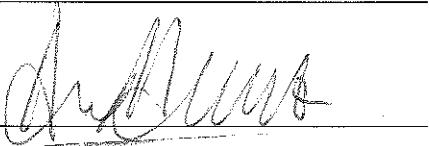
Ort och datum: *Solna, 2016-09-21*

Ort och datum:

Bonava Sverige AB

Nacka Kommun


Fredrik Hemborg


Anna Arndt

REVERS

Långivare:	Nacka kommun 131 81 NACKA	212000-0167
Låntagare:	Bonava Sverige AB Vallgatan 3 170 80 SOLNA	556726-4121
Lånebelopp:	Tjugosexmiljoner (26 000 000) kronor.	
Ändamål:	Denna revers avser erläggande av köpeskilling för del av fastigheten Älta 10:1 som avses regleras in i låntagarens fastighet Älta 10:63.	
Grund för revers:	Till grund för denna revers ligger exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen och förslag till detaljplan för Älta 10:1 m.fl., Ältadalen.	
Giltighet:	Denna revers äger giltighet från och med Långivarens undertecknande.	
Amortering:	Amortering/avbetalning ska ske enligt följande avbetalningsplan:	
	Femmiljoner (5 000 000) kronor, två (2) år efter lagakraftvunnen detaljplan	
	Femmiljoner (5 000 000) kronor, tre (3) år efter lagakraftvunnen detaljplan	
	Femmiljoner (5 000 000) kronor, fyra (4) år efter lagakraftvunnen detaljplan	
	Elvamiljoner (11 000 000) kronor, fem (5) år efter lagakraftvunnen detaljplan	
Ränta:	Ingen ränta ska utgå på lånebeloppet.	
Erläggande av amortering:	Betalning ska ske 30 dagar efter att aktuell amortering har förfallit till betalning.	
Dröjsmåls-ränta:	Om erläggande av amortering inte fullgörs i tid enligt ovan utgår dröjsmålsränta enligt Räntelagen.	
Säkerhet:	Moderbolagsborgen utställd av Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380, <u>se bilaga 1</u> .	
Betalnings-åtagande:	Undertecknad låntagare åtar sig härmed att återbetalा lånebeloppet enligt vad som sägs i denna revers.	
Förtida uppsägning:	Långivaren har rätt att säga upp lånet för omedelbar betalning om låntagaren kommer på obestånd, blir föremål för konkursansökan eller om det skäliga kan antas att låntagaren inte kan fullgöra sin återbetalningsskyldighet.	

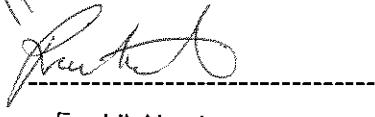
Reversen är upprättad i ett originalexemplar vilket tillställdts långivaren.

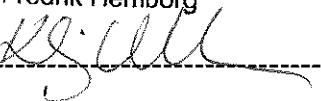
Ort och datum:

Nacka kommun

Ort och datum: Solna, 2016-09-21

Bonava Sverige AB


Fredrik Hemborg


Hedvig Wallander



MODERBOLAGSBORGEN NR 3000021

Denna Moderbolagsborgen ("Moderbolagsborgen") har denna dag utfärdats av Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380, ("Borgensmannen"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("Kommunen").

1. Bakgrund

- 1.1 Mellan Kommunen och Bonava Sverige AB, org. nr 556726-4121 ("Exploatören"), har träffats Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Exploatören den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015 ("Avtalet").
- 1.2 Exploatören ingår sedan den 9 juni 2016 i den koncern i vilken Borgensmannen är moderbolag.
- 1.3 Enligt 6 § i Avtalet överläter Kommunen till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1 ("Fastigheten"). De delar av Fastigheten som överläts benämns i Avtalet område I, område II och område III. Exploatören ska för förvärv av område II av Fastigheten till Kommunen erlägga köpeskilling om 26 000 000 kronor genom utställande av revers ("Reversen") samt för förvärv av område III av Fastigheten erlägga köpeskilling om 3 000 000 kronor ("Köpeskilling för område 3").
- 1.4 Exploatören ska enligt 22 § i Avtalet ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för fullgörandet av sina ovan nämnda skyldigheter enligt Avtalet.

2. Borgensåtagande

- 2.1 Borgensmannen går härmed gentemot Kommunen i borgen såsom för egen skuld (proprieteborgen) för Exploatörens åtaganden enligt Avtalet intill följande belopp:
- Exploatörens skyldigheter att erlägga köpeskilling enligt Reversen intill ett belopp om högst tjugosex miljoner (26 000 000) kronor.
 - Exploatörens skyldigheter att erlägga Köpeskilling för område 3 intill ett belopp om högst tremiljoner (3 000 000) kronor.
- 2.2 Borgensmannens skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen ska nedskrivas i den takt och omfattnings som Exploatören genomför avbetalningar/amorteringar på det totala ersättningsbeloppet i enlighet med Reversen och/eller erlägger Köpeskilling för område 3.
- 2.3 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt enligt denna Moderbolagsborgen mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Exploatören har gentemot Kommunen enligt Avtalet och Reversen. På grund av denna Moderbolagsborgen ska



Borgensmannen därmed inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt 29 000 000 kronor.

3. **Giltighetstid**

- 3.1 Denna Moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av denna Moderbolagsborgen till och med att Exploatören uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet vad gäller erläggande av köpeskilling enligt Reversen och Köpeskilling för område 3, dock senast 2026-12-31.
- 3.2 Moderbolagsborgen gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden.
- 3.3 Om krav har framställts inom rätt tid, ska Moderbolagsborgen dock inte upphöra att gälla förrän Borgensmannen fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen.
- 3.4 Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen av ordningsmässiga skäl returnera Moderbolagsborgen i original till Borgensmannen.

4. **Framställande av krav**

- 4.1 Denna Moderbolagsborgen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid anfordran, förutsatt att Kommunens krav anger att Exploatören brustit i sitt uppfyllande av punkten 2.1 samt innehåller en beskrivning av på vilket sätt Exploatören brustit. Kopia av Revers och i förekommande fall Avtalet skall bifogas kravet.
- 4.2 Krav enligt denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen, inom giltighetstiden, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

5. **Överlåtelse**

- 5.1 Denna Moderbolagsborgen får inte överlätas av Borgensmannen eller Kommunen utan den andra partens skriftliga samtycke.
- 5.2 Om Exploatören överläter Fastigheten till annan part ska Exploatören tillse att köparen ställer säkerhet i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner för att Borgensmannen ska frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Moderbolagsborgen.
- 5.3 Utgångspunkten ska vid överlätelser vara att Kommunen inte ska erhålla sämre säkerhet än vad som gäller enligt denna Moderbolagsborgen.

6. **Ändringar och tillägg**

- 6.1 Ändringar och tillägg till denna Moderbolagsborgen ska upprättas skriftligen och undertecknas Borgensmannen och godkännas av Kommunen.



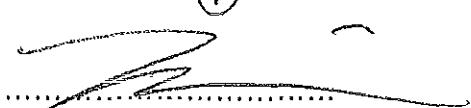
**7. Tvist**

7.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av denna Moderbolagsborgen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Denna Moderbolagsborgen har upprättats i ett (1) exemplar, vilket Kommunen har erhållit.

Solna, 21 september 2016

Bonava AB (publ)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Z' or 'Joakim Måansson'.

Joakim Måansson

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ASD' or 'Ann-Sofi Danielsson'.

Ann-Sofi Danielsson

MODERBOLAGSBORGEN NR 3000021

Denna Moderbolagsborgen ("Moderbolagsborgen") har denna dag utfärdats av Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380, ("Borgensmannen"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("Kommunen").

1. Bakgrund

- 1.1 Mellan Kommunen och Bonava Sverige AB, org. nr 556726-4121 ("Exploatören"), har träffats Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Exploatören den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015 ("Avtalet").
- 1.2 Exploatören ingår sedan den 9 juni 2016 i den koncern i vilken Borgensmannen är moderbolag.
- 1.3 Enligt 6 § i Avtalet överläter Kommunen till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1 ("Fastigheten"). De delar av Fastigheten som överläts benämns i Avtalet område I, område II och område III. Exploatören ska för förvärv av område II av Fastigheten till Kommunen erlägga köpeskilling om 26 000 000 kronor genom utställande av revers ("Reversen") samt för förvärv av område III av Fastigheten erlägga köpeskilling om 3 000 000 kronor ("Köpeskilling för område 3").
- 1.4 Exploatören ska enligt 22 § i Avtalet ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för fullgörandet av sina ovan nämnda skyldigheter enligt Avtalet.

2. Borgensåtagande

- 2.1 Borgensmannen går härmed gentemot Kommunen i borgen såsom för egen skuld (proprieteborgen) för Exploatörens åtaganden enligt Avtalet intill följande belopp:
- Exploatörens skyldigheter att erlägga köpeskilling enligt Reversen intill ett belopp om högst tjugosexmiljoner (26 000 000) kronor.
 - Exploatörens skyldigheter att erlägga Köpeskilling för område 3 intill ett belopp om högst tremiljoner (3 000 000) kronor.
- 2.2 Borgensmannens skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen ska nedskrivas i den takt och omfattning som Exploatören genomför avbetalningar/amorteringar på det totala ersättningsbeloppet i enlighet med Reversen och/eller erlägger Köpeskilling för område 3.
- 2.3 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt enligt denna Moderbolagsborgen mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Exploatören har gentemot Kommunen enligt Avtalet och Reversen. På grund av denna Moderbolagsborgen ska



Borgensmannen därmed inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt 29 000 000 kronor.

3. Giltighetstid

- 3.1 Denna Moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av denna Moderbolagsborgen till och med att Explotören uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet vad gäller erläggande av köpeskillning enligt Reversen och Köpeskillning för område 3, dock senast 2026-12-31.
- 3.2 Moderbolagsborgen gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden.
- 3.3 Om krav har framställts inom rätt tid, ska Moderbolagsborgen dock inte upphöra att gälla förrän Borgensmannen fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen.
- 3.4 Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen av ordningsmässiga skäl returnera Moderbolagsborgen i original till Borgensmannen.

4. Framställande av krav

- 4.1 Denna Moderbolagsborgen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid anfordran, förutsatt att Kommunens krav anger att Explotören brustit i sitt uppfyllande av punkten 2.1 samt innehåller en beskrivning av på vilket sätt Explotören brustit. Kopia av Revers och i förekommande fall Avtalet skall bifogas kravet.
- 4.2 Krav enligt denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen, inom giltighetstiden, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

5. Överlåtelse

- 5.1 Denna Moderbolagsborgen får inte överlätas av Borgensmannen eller Kommunen utan den andra partens skriftliga samtycke.
- 5.2 Om Explotören överläter Fastigheten till annan part ska Explotören tillse att köparen ställer säkerhet i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner för att Borgensmannen ska frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Moderbolagsborgen.
- 5.3 Utgångspunkten ska vid överlåtelser vara att Kommunen inte ska erhålla sämre säkerhet än vad som gäller enligt denna Moderbolagsborgen.

6. Ändringar och tillägg

- 6.1 Ändringar och tillägg till denna Moderbolagsborgen ska upprättas skriftligen och undertecknas Borgensmannen och godkännas av Kommunen.



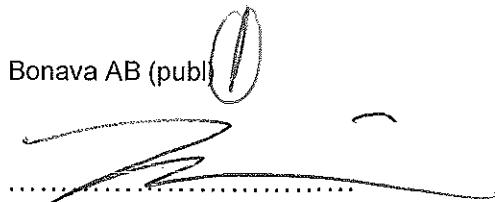
**7. Tvist**

7.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av denna Moderbolagsborgen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Denna Moderbolagsborgen har upprättats i ett (1) exemplar, vilket Kommunen har erhållit.

Solna, 21 september 2016

Bonava AB (publ)



Joakim Måansson



Ann-Sofi Danielsson

§ 167

Dnr KFKS 2016/801

Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län

Yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län, dnr 106-18423-16

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till länsstyrelsen i Stockholms län, bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 21 september 2016.

Ärende

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län. Rekommendationerna bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på planerad bebyggelse i Nacka. Nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämningar, men vissa formuleringar bör övervägas.

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Förslag till yttrande

Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län, remissversion, Länsstyrelsen i Stockholms län

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enheten för strategisk stadsutvecklings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län

Yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län, dnr 106-18423-16

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till länsstyrelsen i Stockholms län, bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 21 september 2016.

Sammanfattning

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län. Rekommendationerna bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på planerad bebyggelse i Nacka. Nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämnningar, men vissa formuleringar bör övervägas.

Ärendet

Länsstyrelsen i Stockholms län har i en skrift tagit fram rekommendationer om hur ny bebyggelse ska placeras längs vattendrag och sjöar i länet med hänsyn till risken för översvämnning. Skriften tydliggör även hur bebyggelsen kan utformas för att minska översvämningsrisken. Denna skrift rör endast insjöar och vattendrag. Länsstyrelsen tog under 2015 fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten. Skriften har remitterats till samtliga kommuner i länet.

Länsstyrelsen rekommenderar två lägsta grundläggningsnivåer för bebyggelse: beräknat högsta flöde (BHF) och ett klimatanpassat 100-årsflöde. Nivån som avses i denna rekommendation för ett 100-årsflöde är klimatanpassat för motsvarande flöde med samma återkomsttid år 2098. Rekommendationerna är inte bindande, men kommer att ha betydelse vid länsstyrelsens granskning av detaljplaner.

Länsstyrelsen rekommenderar att:

- Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde.



- Enstaka byggnader av lägre värde behöver placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde.

Till rekommendationerna hör en beskrivning av hur frågan om översvämningsrisk bör hanteras i fysisk planering. Denna beskrivning innehåller även en redovisning av möjliga avsteg från rekommendationerna och förutsättningar för dessa.

I skriften från länsstyrelsen finns också en bilaga med rekommenderade plushöjder (BHF och 100-årsflöde) för ett antal sjöar i Oxundaåns, Tyresån och Nortäljeåns vattensystem utifrån översvämningskarteringar framtagna av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Några liknande rekommendationer i fasta plushöjder finns inte för några sjöar och vattendrag i Nacka.

Översvämnning av sjöar och vattendrag är ingen stor fråga i Nacka kommun. De flesta sjöar är oberoende av större vattensystem och den skyfallsanalys som togs fram 2015 visar att de största problemen snarast kommer att uppstå vid lågpunkter i terrängen långt uppe på land. Nacka kommun planerar inte heller några större exploateringar i anslutning till sjöar och vattendrag. Rekommendationerna kommer följdaktligen inte ha så stor inverkan på framtidens bebyggelse i Nacka.

Nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämnningar. Det syns dock vara ett stort steg mellan ”samhällsfunktioner av betydande vikt” och ”byggnader av lägre värde” som kan orsaka oklarheter vid tillämpningen. En omformulering av den andra rekommendationen bör därför övervägas.

Ekonomiska konsekvenser

Rekommendationerna kan synas ha negativa ekonomiska konsekvenser för låglänta fastigheter i anslutning till sjöar och vattendrag, men de ekonomiska konsekvenserna kan på sikt bli positiva, både för en fastighetsägare som slipper översvämningskador och för kommunen som slipper skadeståndskrav.

Konsekvenser för barn

Om risken för översvämnning av byggnader begränsas är detta positivt ur ett barnperspektiv.

Bilagor

- Förslag till yttrande
- Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län, remissversion, Länsstyrelsen i Stockholms län

Andreas Totschnig
Enhetschef/bitr. Stadsbyggnadsdirektör
Enheter för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheter för strategisk stadsutveckling

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2016/801

Länsstyrelsen i Stockholms län
Avdelningen för samhällsbyggnad

Rekommandationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län

Nacka kommuns yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län, dnr 106-18423-16

Nacka kommun anser att nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämningar. Det är dock ett stort stege mellan ”samhällsfunktioner av betydande vikt” och ”byggnader av lägre värde” som kan orsaka oklarheter vid tillämpningen. En omformulering av den andra rekommendationen bör därför övervägas, där ett begrepp som ”övriga byggnader” skulle kunna vara aktuellt. I länsstyrelsens skrift behandlas även avsteg från rekommendationerna och exempel på åtgärder för att möjliggöra avsteg. Det är i detta sammanhang viktigt att påpeka att en eventuell åtgärdskatalog måste vara flexibel och anpassas till lokala förutsättningar.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga: Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun, 2016-10-24



Illustrationer: Emma Franzén

Fakta 2016:xx



Länsstyrelsen
Stockholm

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning (2 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL)). Vidare ska mark och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov (3 kap. 1 § miljöbalken, MB). Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innehålla att en bebyggelse blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (11 kap. 10–11 § PBL).

Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län – med hänsyn till risken för översvämning

I denna skrift redovisar Länsstyrelsen i Stockholms län rekommendationer om hur ny bebyggelse placeras längs vattendrag och sjöar i länet med hänsyn till risken för översvämning. Skriften tydliggör även hur bebyggelsen kan utformas för att minska översvämningsrisken. Länsstyrelsen anser att:

- Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde.
- Enstaka byggnader av lägre värde behöver placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde.

Varför behövs rekommendationer?

Klimatförändringar innehåller att flödena i våra sjöar och vattendrag kommer att förändras. I dagens klimat (referensperiod 1960-1991) når vattendragen sina högsta flöden under vårmånaderna när snösmältningen sätter igång och har lägre flöden under sommaren för att sedan bli högre igen under hösten. Samtliga av länets vattendrag kommer att visa upp ett förändrat mönster i framtiden med högre vinterflöden och mindre distinkta vårflödestoppar. Vattendragen förväntas få en längre period av låg tillrinning under sommaren än vad dagens klimat ger. På vissa håll sker en markant ökning av vinter tillrinningen. De kraftigaste ökningarna beräknas uppgå uppemot 75 procent. Detta beror framförallt på mildare vintrar där en större del av



Foto: Karin Ek

nederbördens faller som regn istället för som snö och skapar därför direkt högre flöden i vattendragen. Kraftiga vinterflöden kan skapa större översvämningsproblem än vad samma flöde skapar på våren eftersom marken under vintern kan vara vattenmättad eller tjälfrusen.

SMHI har beräknat 100-års vattenståndet längs länets Östersjökust samt ett antal olika översvämningsnivåer för Mälaren. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har inom ramen för arbetet med översvämningsförordningen tagit fram karteringar avseende översvämningsrisken längs tre vattendrag och deras avrinningsystem i länet: Norrtäljeån, Oxundaån och Tyresån. Översvämningsrisken för de större sjösystemen i länet är alltså relativt utredd. De sjöar och vattendrag som inte är karterade av staten har på vissa håll karterats av kommunerna. En del av länets mindre vattendrag är outredda.

Den fysiska planeringen är ett viktigt verktyg för att anpassa samhället till ett förändrat klimat och för att säker-

ställa att vi bygger ett långsiktigt robust samhälle då den bebyggelsestruktur som vi planerar för idag kommer att finnas under en längre tid än enskilda byggnader. Ny bebyggelse behöver därför lokaliseras, placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till risken för översvämning i såväl befintligt som i framtidens klimat. Målet med den fysiska planeringen ska vara att eftersträva att varken tillkommande byggnadskonstruktioner eller den verksamhet som avses bedrivs i byggnaden ska påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning.

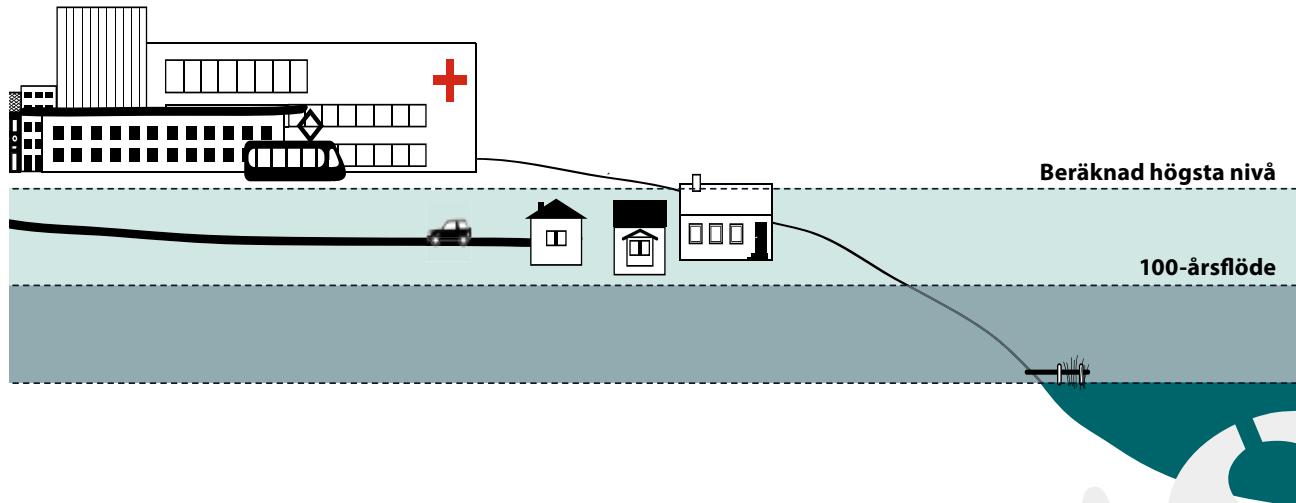
Samhällets insatser för att förebygga översvämningar inom den befintliga bebyggelsen kommer sannolikt att bli betydande i framtiden. Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse inte ska placeras inom översvämningskänsliga områden med syfte bland annat att bespara samhället framtidiga kostnader för att minska översvämningsrisker. Därmed menar Länsstyrelsen att försiktighetsprincipen ska tillämpas vid nybebyggelse.



GRUNDLÄGGNINGSNIVÅ

Vid normala konstruktionslösningar som exempelvis inte är vattentäta är det inte tillräckligt att nivån för färdigt innergolv är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt i förhållande till vattendraget att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Normalt bör inte underkant på grundsula eller platta (alltså grundläggningens nivå) tillåtas under den angivna nivån. Grundläggningens nivå är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen.

Källa: *Klimatanpassning i planering och byggande – analys, åtgärd och exempel. Regeringsuppdrag (6) M2009/48002/A (Delvis)*. Boverket, 2010.



Rekommendationer

Länsstyrelsen rekommenderar två lägsta grundläggningsnivåer för bebyggelse: beräknat högsta flöde (BHF) och ett klimatanpassat 100-årsflöde. Nivån som avses i denna rekommendation för ett 100-årsflöde är klimatanpassat för motsvarande flöde med samma återkomsttid år 2098. Begreppsförklaring för de olika nivåerna går att finna i begreppsordlista, se bilaga.

Länsstyrelsen rekommenderar att:

- **Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde.**
- **Enstaka byggnader av lägre värde behöver placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde.**

Hänsyn till dessa rekommendationer ska tas vid all ny bebyggelseplacering längs vattendrag och sjöar i länet. Rekommendationerna är tillämpbara för ny bebyggelse både vid planläggning och bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen (PBL) samt vid dispens och tillstånd enligt miljöbalken (MB). Utredning av översvämningsrisken för ett område kan variera i omfattning beroende på vattendragets karaktär.

SAMHÄLLSFUNKTIONER AV BETYDANDE VIKT

Viktig samhällsfunktion är ett samlingsbegrepp för de verksamheter som upprätthåller en viss funktionalitet. Varje sådan funktion ingår i en av flera samhällssektorer och upprätthålls av en eller flera samhällsviktiga verksamheter. Samhällsfunktioner av betydande vikt kan identifieras inom följande samhällssektorer: energiförsörjning, kommunalteknisk försörjning, information och kommunikation, skydd och säkerhet, hälso- och sjukvård inklusive omsorg, transporter, socialförsäkringar, finansiella tjänster, handel och industri, livsmedel och offentlig förvaltning - ledning. Identifiering av samhällsviktig verksamhet och kritiska beroenden utgör en grundläggande del av arbetet med risk- och sårbarhetsanalyserna som åligger kommunen på lokal nivå i enlighet med MSB:s föreskrifter för kommuners redovisning av risk och sårbarhetsanalyser (MSBFS 2015:5).

Källa: *Ett fungerande samhälle i en förändrlig värld – Nationell strategi för skydd av samhällsviktig verksamhet (MSB dec. 2011)*

TÄNK PÅ

För att tydliggöra hur översvämningsrisken hanterats inom planområdet och i planbestämmelsen kan gestaltningsprogram och planbeskrivning vara visuella verktyg. Kommunen kan där visa hur integrerade och mångfunktionella lösningar passar in i stadsbilden. Detta kan exempelvis vara reglerad andel grönyta, dagvattendammar och upphöjda innergårdar, slänger eller trappor som även fungerar som vallar.

Hantering av översvämningsrisk i fysisk planering

Översiksplanen ska ge en riktning för hur kommunen avser att hantera översvämningsrisker i den fysiska planeringen. Genom att ange riktlinjer för ny bebyggelse i översvämningshotade områden samt beskriva hantering av risken i översiksplaneringen underlättas arbetet med att integrera frågan i detaljplan och vid bygglov. I detaljplanen hanteras sedan mer detaljerat placering av bebyggelse samt riskreducerande åtgärder och bestämmelser. I områden utanför detaljplanelagt område görs bedömningar om markens lämplighet och byggnadernas placering direkt vid bygglov eller förhandsbesked. Översiksplanen och eventuella utredningar, riktlinjer eller karteringar utgör då ett viktigt underlag för bedömningen.

Lämplighetsbedömning

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till risken för olyckor, översvämnning och erosion, 2 kap. 5 §, PBL. Detta bör ha gjorts redan i översiksplanen men blir även aktuellt i detaljplaneskedet, 3 kap. 2 §, PBL.

Placering, utformning och utförande

I detaljplanen regleras bebyggelsen och tomters placering, utformning och utförande, 4 kap. 16 § PBL. Normalt ska det

säkerställas att genomförandet av planen blir lämpligt med tillkommande byggnadernas placering. I planen kan exempelvis låglänta områden utgöra park-, naturmark eller annan genomsläplig yta för att på högre belägna områdena planera den tillkommande bebyggelsen. I utformningen av en plankarta kan även dammar och kanaler rymmas.

Planbestämmelsen kan föreskriva vissa tekniska egenskaper eller närmare beskriva utformning och utföranden av tillkommande bebyggelse. Krav kan då exempelvis vara att en viss grundläggningssmetod tillämpas för att undvika rasrisk eller ett förbud mot källare alternativt reglering om lägsta grundläggningssnivå för att undvika översvämningsrisk. Även nivåer för viss allmän platsmark kan behöva regleras för att säkerställa att samhällsfunktioner av betydande vikt kan upprätthållas under en översvämnning, exempelvis så att ambulans kan ta sig fram till nödställd.

Om byggnader placeras på ett sådant sätt att delar av byggnaderna ligger under den rekommenderade nivån kan planbestämmelser tillförsäkra att dessa byggnadsdelar kommer att utformas på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid översvämnning. Detta kan medföra att endast vissa byggnadsmaterial och konstruktioner anses vara lämpliga, till exempel vattentäta konstruktioner. En sådan bestämmelse bör även kunna reglera att inte ventilationsöppningar, fönster och dörrar placeras under denna nivå.

Åtgärder som utförs under den rekommenderade nivån kan vara vattenverksamhet. Med vattenverksamhet avses arbeten som utförs inom ett vattenområde till exempel gräv-



Foto: Karin Ek

ning, pålning och bortledning av vatten för att möjliggöra byggande. Begreppet vattenområde är definierat i 11 kap. 2 § miljöbalken som det område som täcks av vatten vid ett 100-årsflöde. Vattenverksamhet är en tillståndspliktig verksamhet och regleras i 11 kap. miljöbalken. Vissa mindre vattenverksamheter kan anmälas till Länsstyrelsen.

Avsteg från rekommendationerna

I vissa fall kan avsteg från angivna nivåer vara motiverat. Lokala förhållanden och byggnadernas utformning eller användning kan spela in när det gäller hur utsatt bebyggelsen blir i en översvämnings situation. Avsteg från den angivna nivån ska motiveras genom till exempel riskbedöningar, utredningar eller karteringar för att påvisa att planerad exploatering är ändamålsenlig med hänsyn till risken för översvämnning. Kommunen ska visa att exploateringen inte tar skada om det föreligger risk för översvämnning.

Ny och ändrad bebyggelse inom befintliga bebyggelseområden

Vid planering av ny bebyggelse och upprättande av ny detaljplan i område med befintlig bebyggelse, som ligger under rekommenderad nivå, kan det finnas skäl att se över verksamhetsändamålet för den befintliga bebyggelsen. Kommunen kan ställa krav på kompletterande skyddsåtgärder. Kommunen behöver också säkerställa att den nya bebyggelsen eller dess skyddsåtgärder inte förvärrar översvämningsrisken för omkringliggande strukturer. Detta kan säkerställas inom det övergripande strategiska arbetet. Det är dock viktigt att det övergripande arbetet konkretiseras och fastställs på detaljplanenivå genom planbestämmelser och genomförandeavtal. Den angivna planbestämmelsen får inte föregå bygglovsprocessen.

En del av den bebyggelse som redan finns längs länets vattendrag och sjöar ligger inom översvämningshotade områden. När planering sker i sådana bebyggelseområden anser Länsstyrelsen att den fysiska planeringen bör syfta till att minska sårbarheten för eventuella översvämnningar i hela området. Det kan dock finnas platser där det inte är möjligt att etablera nya byggnader i befintliga miljöer så att de klarar den rekommenderade nivån. Om befintliga byggnader i ett sammanhängande kvarter ligger lägre än den rekommenderade nivån kan det vara olämpligt att nya byggnader placeras på en väsentligt högre nivå. I sådana situationer bör det vara möjligt att göra avsteg från rekommendationerna. Planen behöver då säkerställa att den nya bebyggelsen, som ska vara utformad för att klara översvämnning, inte försvårar eller omöjliggör kommande skyddsåtgärder för den befintliga bebyggelsen.

Länsstyrelsen anser att översvämningsrisken för all bebyggelse som inkluderas i plankartan ska bedömas. Eventuella riskreducerande åtgärder ska även föreslås för den befintliga bebyggelsen inom planområdet som ligger under Länsstyrelsens rekommenderade nivå. För att skydda den befintliga bebyggelsen mot översvämnning behöver föreslagna åtgärder anges som planbestämmelser som villkoras vid bygglovgivning. Dessa åtgärder kommer att krävas

först när en bygglovspliktig förändring genomförs eller när rivning och nybyggnation sker på dess plats. På så sätt säkerställs skyddet över tid i hela detaljplanen.

Skyddsåtgärder

Genom att placera ny bebyggelse ovan rekommenderade nivåer kan behovet av skyddsåtgärder undvikas. I vissa fall kan dock avsteg vara motiverat, till exempel i redan bebyggda områden som beskrivits ovan. I 4 kap. 12 § i PBL ges det möjlighet för kommunen att i detaljplan bestämma krav på skyddsåtgärder för att motverka negativa konsekvenser av en översvämnning. Kommunen kan till exempel i en planbestämmelse ange att bygglov inte får ges förrän en viss skydds- eller säkerhetsåtgärd på tomtens har genomförts, 4 kap. 14 § PBL. En förutsättning för att det i en detaljplan ska gå att medge bebyggelse under sådana villkor bör dock vara att det redan vid planläggningen går att visa att marken med den föreslagna skydds- eller säkerhetsåtgärden är lämplig att bebygga. Vidare förutsätts att de villkorade åtgärderna är så pass preciserade att det står klart att de är genomförbara, även i ett längre tidsperspektiv.

Exempel på skyddsåtgärder kan vara vall och höjning av markyta. Skyddsåtgärder kan anläggas för att skydda såväl ny som befintlig bebyggelse. Om kommunen avser använda skyddsåtgärder som till exempel skyddsvallar och barriärer är det angeläget att säkerställa att konstruktionen utformas på ett sådant sätt att vatten inte kan flöda in genom underliggande marklager eller via dagvattenledningar och försvåra för bebyggelsen. Bland annat kan lösa jordlager behöva spontas eller på annat sätt göras tätta. Skyddsvallar eller liknande anläggningar som uppförs för att skydda bebyggelsen mot en översvämnning och där avsikten är att vallarna ska stå kvar under en längre tid är per definition markavvattning. Detta är något som bör beaktas när åtgärder anläggs för att skydda bebyggelsen mot vatten om syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål, 11 kap. 2 § MB. Detta innebär att åtgärden kräver dispens från markavvattningsförbudet som råder inom Stockholms län och tillstånd till markavvattning.

Om skyddsåtgärder regleras eller villkoras i en detaljplan bör det framgå vem som är huvudman för att åtgärden utförs respektive underhålls. Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att kommunen är huvudman för åtgärder där risk för översvämnning föreligger. Om så inte är fallet behöver kommunen säkerställa att skyddsåtgärderna underhålls över tid.

Vissa typer av skyddsåtgärder kan vara svåra att genomföra på detaljplanenivå då det istället kan vara mer relevant med storskaliga lösningar för ett avrinningsområde. Kommunen kan lämpligen se över olika typer av lösningar i översvämningsområden på en översiktlig planeringsnivå men även i en klimatanpassningsplan.

Bilaga. Bakgrundsfakta

Rekommenderade nivåer för sjöar inom Norrtäljeån, Oxundaån och Tyresåns avrinningsområden

Rekommendationerna gäller för samtliga vattensystem i länet. För de tre största vattendragen i länet finns översvämningskarteringar framtagna av MSB. För att underlätta höjdssättningen av lägsta grundläggningsnivån i dessa områden har Länsstyrelsen tagit fram rekommenderade lägsta nivåer i höjdsystemet RH2000. Eftersom vattendragen faller nedströms mot havet eller Mälaren går det inte att rekommendera en fast höjd nivå för hela vattendraget då höjdskillnaden kan variera mycket på korta sträckor. Inom vattendragen Norrtäljeån, Oxundaån och Tyresån finns det dock större områden, sjöar, där nivån för såväl BHF som för 100-årsflöde är enhetliga.

De utpekade zonerna är framförallt sjöar där vatten- spegeln är plan och översvämningsnivåerna är på samma nivå över hela sjön. Den rekommenderade nivån för zonerna samt dess indelning hittas på Länsstyrelsens sida för nedladdningsbara karteringar.

För de sträckor av Tyresån, Norrtäljeån och Oxundaån där Länsstyrelsen inte har tagit fram fasta nivåer hänvisas till Länsstyrelsens WebbGIS. I WebbGIS är det möjligt att ta fram nivån för BHF och 100-årsflöde för den aktuella platsen.

Tabell 1: Rekommenderad lägsta nivå för grundläggning av ny bebyggelse, höjdsystem RH2000.

Sjöar	BHF [m]	100-årsflöde [m]
Vallentunasjön	9,3	8,9
Norrviken	6,6	5,1
Edssjön	6,4	4,0
Oxundasjön	2,7	2,1
Lissmasjön	26,8	26,1
Lycksjön	25,4	24,4
Orlången	23,2	22,0
Magelungen	23,2	22,0
Drevviken	22,8	21,9
Långsjön	22,2	21,2
Tyresö-Flaten	21,0	20,5
Albysjön	15,5	14,9
Fatburen	15,4	14,8
Norrtäljeån	6,2	5,2

Denna skrift redovisar samtliga siffror i höjdsystemet RH2000. Det förekommer även andra höjdsystem när översvämningsrisker och nivåer studeras. Tabell 2 beskriver hur olika höjdsystem förhåller sig till höjdsystemet RH2000.

Tabell 2: Förhållandet i meter mellan olika höjdsystem i Stockholm.

RH2000 (cm)	RH70 (cm)	RH00 (cm)	Mälarens höjdsystem (cm)
0	-17	-53	331

Sannolikhet och återkomsttid

Begreppet återkomsttid innebär att händelsen i genomsnitt inträffar eller överträffas en gång inom det givna tids spannet. Beräkningarna utgår ifrån frekvensanalyser som bygger på observationsserier. Ju längre observationsserie, desto säkrare resultat. Sannolikheten för att ett vattendrag ska få ett 100-årsflöde är 1 procent för varje enskilt år under perioden. Den sammanlagda risken under en 100-års period är däremot betydligt större eftersom exponeringen sker under flera år. Enligt beräkningar innebär det därför en risk på 63 procent att ett hus som står inom ett 100-årsflöde under en period på 100 år kommer att bli översvämmat.

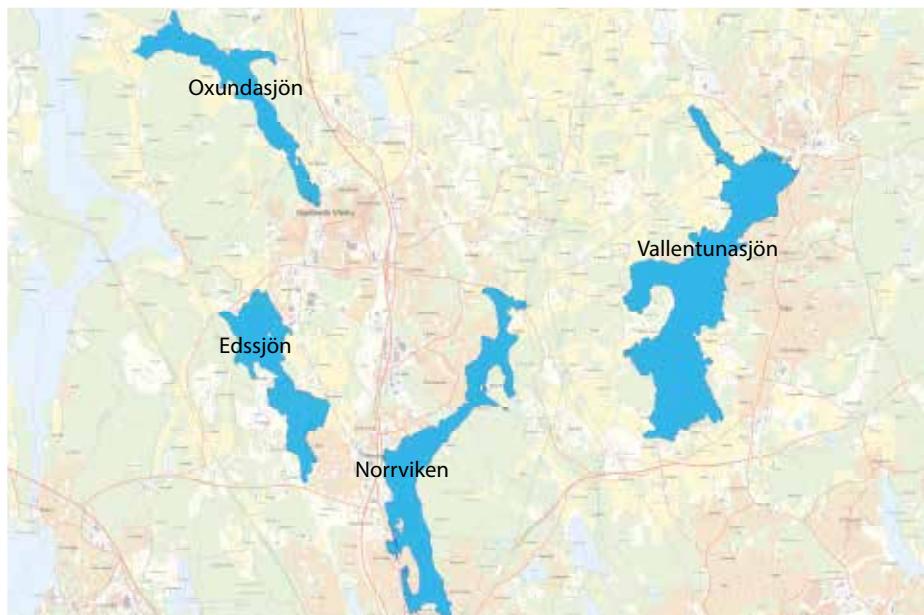
Ett vattendrags BHF har i egentlig mening ingen återkomsttid eftersom det inte finns så långa beräkningsserier. I beräkningar tas alla hydrologiskt ogynnsamma förutsättningar med för att se vilket utfall det får på flödet i vattendraget. BHF har därmed en mycket liten sannolikhet för att inträffa även om risken finns. Sannolikheten för den sammanlagda risken bedöms vara 1 procent under en 100-årsperiod.

Tabell 3: Sambandet mellan återkomsttid och riskexponering.

Återkomsttid	Sannolikhet under 50 år	Sannolikhet under 100 år	Sannolikhet under 1 000 år
100-årsflöde	39 %	63 %	100 %
BHF	0,5 %	1 %	9,5 %

Oxundaåns vattensystem

Kartan visar utbredningen av ett BHF

**Tyresåns vattensystem**

Kartan visar utbredningen av ett BHF

**Norrtäljeåns vattensystem**

Kartan visar utbredningen av ett BHF



BEGREPP OCH DEFINITIONER

- **Återkomsttid** – Med återkomsttid menas att en specifik händelse i genomsnitt inträffar eller överträffas en gång under den angivna tidsperioden.
- **100-årsflöde** – Nivån som sannolikhetsfördelat återkommer vart hundrade år eller med 1 procent sannolikhet under ett år. 100-årsflödet har klimat-anpassats för den flödssituation som förväntas gälla i slutet av seklet.
- **Beräknat högsta flöde (BHF)** – En systematisk kombination av alla kritiska faktorer som bidrar till ett maximalvattenflöde för ett vattendrag. Flödet har ingen återkomsttid.
- **Vattendrag** – Sammanfattande benämning av strömmande vatten, allt från liten bäck till flod. Vattnet rinner fram i naturliga fördjupningar i landskapet.
- **Sjö** – En mer eller mindre permanent större anslutning av vatten utan signifikant ström hastighet.

KÄLLOR

Ett fungerande samhälle i en föränderlig värld

– Nationell strategi för skydd av samhällsviktig verksamhet (MSB dec. 2011)

Framtidsklimat i Stockholms län

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm>

Klimatanpassning i planering och byggande – analys, åtgärd och exempel. Regeringsuppdrag (6) M2009/48002/A (Delvis). Boverket, 2010.

Miljöbalken (1998:808)

Plan- och bygglagen (2010:900)

OM FAKTABLADET

Fastställningsdatum: 2016.xx.xx

Diarienummer: 106-18423-16

Kontakt: Avdelningen för samhällsbyggnad

ADRESS

Länsstyrelsen i Stockholms län

Avdelningen för samhällsbyggnad

Tfn: 010-223 10 00 (vxl)

www.lansstyrelsen.se/stockholm

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 165

Dnr KFKS 2016/779

Yttrande över förslag till kulturreservat Baggensstäket

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över förslag till kulturreservat för Baggensstäket men med ändring av sista stycket till följande:

”Kommunstyrelsen anser att föreskrifterna ska göras så generella och tillåtande som möjligt. Det som gäller enligt svensk lag och allmänsrätt behöver inte upprepas. Villkor som begränsar människors möjlighet att nyttja området eller hindrar anläggningar som gagnar syftet med reservatet från att genomföras bör tas bort. Det bör t ex inte vara omöjligt att ha belysning i området eller att lägga till med båt.

Kommunstyrelsen vill också framhålla att det främsta syftet med bildande av kulturreservatet är att säkra att människor har möjlighet att använda området för kultur- och naturupplevelser, rekreation och friluftsliv. Därutöver syftar reservatet också till att bevara kulturarvet i området.”

Ärende

Park- och naturenheten har tagit fram förslag till förordning (föreskrifter, avgränsning och skötselplan) för bildande av kulturreservat Baggensstäket. Området har stora natur- och kulturhistoriska värden, framförallt av försvarshistorisk karaktär. Reservatsbildningens syfte är att bevara och utveckla dessa värden samt att säkra och utveckla dess användning för friluftsliv och rekreation.

Föreslaget var utsänt för samråd 2010 och har därefter justerats så att det överensstämmer med pågående detaljplanearbete i området och även med kommunens gällande översiktsplan.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsen tillstyrker föreslaget, men att ett tillägg bör göras i undantagen från föreskrifterna i förordningen.

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 27 september 2016

Förslag till yttrande till natur- och trafiknämnden

Baggensstäket samrådsförslag den 22 mars 2016

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson (KD), att arbetsutskottet bifaller förslag till yttrande men med ändring av sista stycket till följande:

"Kommunstyrelsen anser att föreskrifterna ska göras så generella och tillåtande som möjligt. Det som gäller enligt svensk lag och allemansrätt behöver inte upprepas. Villkor som begränsar människors möjlighet att nyttja området eller hindrar anläggningar som gagnar syftet med reservatet från att genomföras bör tas bort. Det bör t ex inte vara omöjligt att ha belysning i området eller att lägga till med båt.

Kommunstyrelsen vill också framhålla att det främsta syftet med bildande av kulturreservatet är att säkra att människor har möjlighet att använda området för kultur- och naturupplevelser, rekreation och friluftsliv. Därutöver syftar reservatet också till att bevara kulturarvet i området."

Khashayar Farmanbar (S) yrkade att arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen att lämna följande yttrande:

"Kommunstyrelsen anser att förslaget inte ska tillstyrkas. Då områdets kulturhistoriska värden redan idag är skyddade genom andra bestämmelser anser inte kommunstyrelsen det nödvändigt att inrätta ett kulturreservat. Om det för framtiden visar sig att man har behov eller önskemål att utveckla delar av området sätter reservatsbildning onödiga hinder i vägen.

Kommunstyrelsen avstyrker således förslaget att inrätta ett kulturreservat."

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade arbetsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets arbetsutskottsgrupp.

"Baggensstaket är ett värdefullt vatten- och markområde som har stora kulturhistoriska värden. Vi behöver ge området ett starkt skydd som kompletterar den som lagstiftningen ger. Men Centerpartiet anser också att det är viktigt att säkra människors tillgänglighet till området. Det är förvånande att Socialdemokraterna inte vill ge området samma stora skydd utan vill nöja sig med det som är idag. Det är inte tillräckligt anser Centerpartiet.

I natur- och trafiknämnden föreslog Socialdemokraterna nyligen att det ska byggas en bro mellan Skogsö och Boo. Om så skulle ske så vore det mycket olyckligt då det skulle

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 oktober 2016

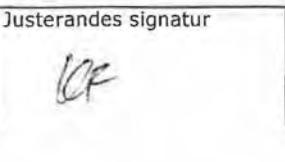
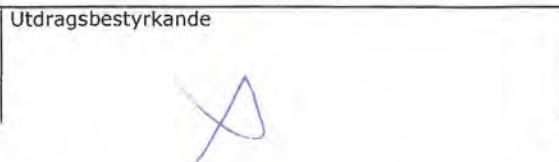
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

förstöra den känsliga kulturhistoriska miljön men det skulle också vara helt orealistiskt då Baggensstäket är en av två farleder in mot Stockholm. En bro skulle effektivt omöjliggöra en stor del av sjötrafiken genom stäket som går där idag, och skulle tvinga större båtar eller segelbåtar att i stället ta vägen runt Värmdö istället, vilket innebär en omväg på över 20 distansminuter.

Centerpartiet anser att Baggensstäket ska vara så tillgängligt som möjligt så att nackaborna får möjlighet att vistas i denna unika miljö samtidigt som vi ger det ett starkt och långsiktigt skydd.”

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande.

”Detta är ett område med flera intressanta och viktiga kulturhistoriska värden och glädjande nog täcks skyddet för områdets kulturhistoriska värden i bl.a. detaljplanebestämmelserna som av bestämmelserna för kulturminnesmärkning. Samtidigt är vi del av en storstadsregion och utvecklas hela tiden. Därför vänder vi oss mot okynnesreservatsbildande som riskerar att sätta onödiga gränser eller hinder för framtida behov och utveckling.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Yttrande över förslag till kulturreservat Baggensstäket

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över förslag till kulturreservat för Baggensstäket.

Sammanfattning

Park- och naturenheten har tagit fram förslag till förordning (föreskrifter, avgränsning och skötselplan) för bildande av kulturreservat Baggensstäket. Området har stora natur- och kulturhistoriska värden, framförallt av försvarshistorisk karaktär. Reservatsbildningens syfte är att bevara och utveckla dessa värden samt att säkra och utveckla dess användning för friluftsliv och rekreation.

Förslaget var utsänt för samråd 2010 och har därefter justerats så att det överensstämmer med pågående detaljplanearbete i området och även med kommunens gällande översiktsplan.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsen tillstyrker förslaget, men att ett tillägg bör göras i undantagen från föreskrifterna i förordningen.

Ärendet

Park- och naturenheten har tagit fram förslag till förordning (föreskrifter, avgränsning och skötselplan) för bildande av kulturreservat Baggensstäket. Området har stora natur- och kulturhistoriska värden, framförallt av försvarshistorisk karaktär. Reservatsbildningens syfte är att bevara och utveckla dessa värden. Likaså ska dess användning för friluftsliv, rekreation och kultur- och naturupplevelser för besökare säkras och utvecklas.

Reservatets kulturhistoriska värden utgörs av områdets strategiska läge vid vattenvägen in mot Stockholm med försvarshistoriska lämningar från skilda tider. Områdets naturvärden är främst knutna till gamla träd, såväl löv som tall. Rekreativt värde består av kombinerade kultur- och naturupplevelser samt närhet till vatten.



Enligt majoritetsprogrammet 2015-2018 är Baggensstäket ett av de områden där reservatsbildning pågår och där denna snarast ska slutföras. Förslaget överensstämmer med kommunens översiksplan där det anges att reservatsbildning för området pågår. Kultur- och grönstrukturprogrammet lyfter fram områdets fornlämningar, strändernas natur- och kulturmiljö, den värdefulla ädellövskogen och ett flertal upplevelsevärden.

Förslaget var utsänt för samråd 2010. Förslaget har justerats så att det överensstämmer med det pågående detaljplanearbetet för Sydöstra Lännersta, område W. Den större förändringen är att reservatsgränsen norr om Gammeluddshemmet har förskjutits cirka 50 meter så att verksamheten där kan utvecklas.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att förslaget ska tillstyrkas, men vill att det tydliggörs på nedanstående område.

I förslaget anges föreskrifter som ska gälla inom reservatet. Exempelvis föreslås det vara förbjudet att uppföra byggnad, mast eller anläggning. Det anges vidare att anläggande och drift av park-, mark- och rekreationsanläggningar såsom t.ex. lekplats, p-plats och informationsplats inom område A på beslutskartan är undantaget från föreskrifterna.

Det kan uppstå behov av att utföra ytterligare åtgärder som är förenliga och till gagn för reservatets syften, men som i förslaget inte är preciserade i undantagen från föreskrifterna.

Enheten anser därför att man i undantagen från föreskrifterna bör göra ett tillägg om att eventuella åtgärder, som vid en samlad bedömning, det finns behov av att genomföra och är förenliga med kulturreservatets syften ska kunna genomföras på mark inom reservatet.

Ekonomiska konsekvenser

Budget för iståndsställning, eventuella andra åtgärder i samband med iståndsställning och för framtida drift behandlas vid beslut av kommunfullmäktige om förordnandet.

Konsekvenser för barn

Barn behöver leka, lära och upptäcka i stimulerande utomhusmiljöer. Då behövs områden i alla kommundelar. Baggensstäkets kulturreservat är ett sådant område. I natur- och kulturmiljöer kan barnen få upplevelser som stärker och utvecklar både individer och grupper. Barn som vistas i naturen har lättare att koncentrera sig, leker mer kreativt och rör på sig mer än barn som leker i mindre inspirerande miljö.

Bilagor

1. Förslag till yttrande till natur- och trafiknämnden
2. Baggensstäket samrådsförslag 20160322



Andreas Totschnig
Enhetschef, bitr. stadsbyggnadsdirektör
Enheter för strategisk stadsutveckling

Linda Sjögren
Stadsutvecklingsstrateg
Enheter för strategisk stadsutveckling

Natur- och trafiknämnden
NTN 2016/178-265

Yttrande över förslag till kulturreservat Baggensstäket

Förslaget om bildande av kulturreservat Baggensstäket överensstämmer med översiktsplanen och angränsande detaljplaner och kommunstyrelsen anser att förslaget ska tillstyrkas, men vill att det tydliggörs på nedanstående område.

I förslaget anges föreskrifter som ska gälla inom reservatet. Exempelvis föreslås det vara förbjudet att uppföra byggnad, mast eller anläggning. Det anges vidare att anläggande och drift av park-, mark- och rekreationsanläggningar såsom t.ex. lekplats, p-plats och informationsplats inom område A på beslutskartan är undantaget från föreskrifterna.

Det kan uppstå behov av att utföra ytterligare åtgärder som är förenliga och till gagn för reservatets syften, men som i förslaget inte är preciserade i undantagen från föreskrifterna.

Kommunstyrelsen anser att föreskrifterna ska göras så generella och tillåtande som möjligt. Det som gäller enligt svensk lag och allmänsrätt behöver inte upprepas. Villkor som begränsar människors möjlighet att nyttja området eller hindrar anläggningar som gagnar syftet med reservatet från att genomföras bör tas bort. Det bör t ex inte vara omöjligt att ha belysning i området eller att lägga till med båt.

Kommunstyrelsen vill också framhålla att det främsta syftet med bildande av kulturreservatet är att säkra att människor har möjlighet att använda området för kultur- och naturupplevelser, rekreation och friluftsliv. Därutöver syftar reservatet också till att bevara kulturarvet i området.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Baggensstäket



Kulturreservat i Nacka kommun

Föreskrifter - Avgränsning - Skötselplan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRESKRIFTER OCH AVGRÄNSNING

Förord.....	4
Beslut.....	5
Kulturreservatets syfte.....	5
Föreskrifter.....	6
Skötsel och förvaltning.....	8
Skäl för beslut.....	8
Val av skyddsform.....	9
Överensstämmelse med övrig kommunal planering.....	10
Intresseprövning.....	10
Ärendets beredning.....	10
Avgränsning.....	10
Administrativa uppgifter.....	11
Kulturhistoria och markanvändning.....	12
Friluftsliv och upplevelsevärden.....	19
Naturvärden.....	19

KARTMATERIAL

Översiktskarta.....	5
Historiska kartor.....	12-18
Naturvärdeskarta.....	21
Beslutskarta.....	23
Förordnandekarta.....	25
Fastighetskarta.....	27

SKÖTSELPLAN

Hur reservatets syfte skall tryggas.....	31
Särskilda planeringsåtgärder.....	31
Prioritering av löpande åtgärder.....	32
Skötselområden.....	32
Anordningar och anläggningar.....	35

KARTMATERIAL

Skötselområden.....	37
Skötselplanekarta.....	39

REFERENSER

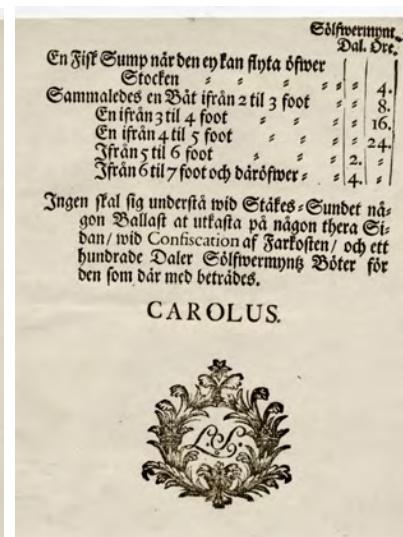
.....	41
-------	----

Omslagsbild: Stäket, Georg Henrik Barfot 1757. (KA)

FÖRORD

På kommunstyrelsens uppdrag har Park- och naturenheten tagit fram dessa föreskrifter och skötselplan för kulturreservatet Baggensstäket. Området har stora natur- och kulturhistoriska värden, framförallt av försvarshistorisk karaktär. Området hyser viktiga värden och funktioner, så kallade ekosystemtjänster. Det är flitigt nyttjat som rekreationsområde och de äldre träderna i området hyser väsentliga naturvärden. Kombinationen av dessa värden ger förutsättningar för en ytterligare utveckling av området för såväl dagligt strövande som för mer långväga historieintresserade besökare.

Nacka kommun, april 2016



Karl den XII utfärdade 1704 i Heilsberg, Tyskland, en kunglig förordning som fastställde taxan för bompengen som fick tas ut vid Baggensstäket. Denna gällde fram till 1859 då Gustafsbergs fabriks bolag fick en ny taxa som gällde fram till 1945 då bolaget slutade ha kanalvakt som inkassade bompengen. (BHF)

BESLUT

Kommunens beslut

Med stöd av 7 kap. 9 § miljöbalken beslutar kommunfullmäktige i Nacka kommun att förklara det område som angivits på beslutskartan som kulturreservat.

Beslutsmyndigheten har gjort en prövning av reservatets förenlighet med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken.

Reservatets namn ska vara Kulturreservatet Baggensstäket.

Med stöd av 3 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken fastställer kommunfullmäktige skötselplan.

KULTURRESERVATETS SYFTE

Syftet med att förklara Baggensstäket som kulturreservat är att bevara och utveckla områdets värdefulla kulturmiljöer såsom fasta fornlämningar, hävdade marker och park- och trädgårdshistoriska inslag. Dess biologiska mångfald ska bevaras och utvecklas. Likaså ska dess användning för friluftsliv, rekreation och kultur- och naturupplevelser för besökare säkras och utvecklas.

Reservatets kulturhistoriska värden utgörs av områdets strategiska läge vid vattenvägen in mot Stockholm med försvarshistoriska lämningar från skilda tider. Områdets naturvärden är främst knutna till gamla träd, såväl löv som tall. Rekreativt värde består av kombinerade kultur- och naturupplevelser samt närhet till vatten.



Översiktskarta

FÖRESKRIFTER

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

Föreskrifterna träder i kraft tre veckor efter den dag då kommunen kungör beslutet alternativt efter avslutad överklagandeprocess då det vunnit laga kraft.

Föreskrifterna gäller inte för och ska inte utgöra hinder för:

- anläggning och skötselinsatser som krävs för åtgärder som framgår av till kulturreservatsbeslutet hörande skötselplan och som utförs av reservatsförvaltare eller av denne utsedd uppdragsgivare.
- anläggande och drift av park-, mark- och rekreationsanläggningar såsom t.ex. lekplats, p-plats och informastionsplats inom område A på beslutskartan.
- anläggande och drift av bryggor samt ankring av båtar inom område B på beslutskartan.
- belysning inom område A samt B på beslutskartan.
- åtgärder som krävs för farledens drift.
- grävningar med arkeologiskt syfte.
- uppsättande av stängsel för betesdjur.
- kemisk bekämpning av jättebjörnloka.
- borttagande av träd, grenar och vindfällen när dessa utgör säkerhetsrisk för besökare eller då åtgärd bedöms gynna områdets naturvärden.
- fiske med handredskap.
- återskapande av planteringar med park- och trädgårdshistoriska värden.

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

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

- A1. uppföra byggnad, mast eller anläggning.
- A2. använda kemiska bekämpningsmedel eller konstgödsel.
- A3. anlägga campingplats eller uppställningsplats för husvagnar.
- A4. anordna störande verksamhet som minskar områdets rekreativvärde.
- A5. anlägga bryggor.
- A6. uppföra stängsel eller andra hägnader.
- A7. ta bort död ved från grova träd.
- A8. plantera ut för trakten främmande växt- eller djurarter i mark och vatten.
- A9. skogsplantera öppen mark.
- A10. avverka eller utföra andra skötselåtgärder annat än vad som framgår i skötselplan.
- A11. anlägga ledning i mark, vatten eller luft.
- A12. anlägga belysningsanläggning.
- A13. anordna upplag inkl. snöupplag annat än i samband med skötsel av området och dess anläggningar.
- A14. förändra land- eller vattenområdets permanenta topografi, ytförhållanden eller avrinningsförhållanden, t.ex. genom att gräva, spränga, borra, dika, schakta, utfylla, tippa eller utföra annan mekanisk markbearbetning.
- A15. anlägga bilväg, parkering, gångväg, cykelväg eller ridstig eller asfaltera befintlig grusväg annat än vad som framgår av skötselplan.

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

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

- B1. utmärkning av kulturreservatets gränser samt uppsättning av informationsskyltar.
- B2. anläggande och nyttjande av anläggningar för friluftsliv.
- B3. åtgärder i enlighet med fastställd skötselplan.

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

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

- C1. fälla eller på annat sätt skada levande och döda träd och buskar samt att skada vegetationen i övrigt genom att t.ex. gräva upp växter som ris och örter, eller ta bort mossor, larvar eller vedlevande svampar.
- C2. störa och skada djurlivet.
- C3. medföra okopplad hund.
- C4. sätta upp skylt, affisch eller dylikt.
- C5. cykla annat än på anlagd väg/ gångväg.
- C6. göra upp eld annat än i medhavd grill eller på anordnad grillplats.
- C7. framföra motorfordon på annan plats än på anlagd körväg och parkering, med undantag för båtar och motordrivna handikapphjälpmöbel.
- C8. ställa upp eller parkera husvagn.
- C9. tälta.
- C10. förankra båt.

Andra föreskrifter som gäller för området

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

Fasta fornlämningar har ett skydd i kulturmiljölagen.

Allemansrätten och terrängkörningslagen

Allemansrätten och terrängkörningslagen i 15 kap 30§ Miljöbalken innebär i korthet följande:

Att det inte är tillåtet att skräpa ned.

Blommor, bär och svamp, nedfallna grenar och torrt ris får plockas. Fridlysta blommor får inte plockas.

Jakt och fiske ingår inte i allemansrätten.

Alla vilda däggdjur och fåglar är fredade. Djurarter som hotas av utrotning är fridlysta, till exempel alla grodor och ormar. Djurens ungar och bon måste lämnas ifred. Att ta fågelägg räknas som jakt och är inte tillåtet.

Det finns ingen motoriserad allemansrätt. Enligt terrängkörningslagen är det förbjudet att köra motordrivna fordon på barmark i terrängen. All naturmark utanför väg räknas som terräng. Det är tillåtet att ta sig fram till fots, cykla, åka skidor och tillfälligt vistas i naturen om man visar hänsyn och är försiktig. Vattenskoter får endast framföras i allmänna farleder och inom av länsstyrelsen fastställda områden. Viken vid Gammeludden utgör t.ex. inte del av farleden.

Kulturmiljölagen

Lagen stadgar att fornlämningar inte får skadas, ändras eller rubbas. Exempel på fornlämningar i detta område är lämningar efter bostäder, ruiner av försvarsanläggningar, skeppsvrak och s.k. kulturlager i mark. Lagen begränsar också användningen av metallsökare vilket bl.a. innebär att man inte får medföra sådan på fasta forminnen. Länsstyrelsen kan dock ge tillstånd till skydd, vård och undersökning av fornlämningar.

SKÖTSEL OCH FÖRVALTNING

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

Organisation av förvaltningen vid beslutstillfället

Natur- och trafiknämnden är förvaltare av reservatet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är tillsynsmyndighet och hanterar sökta dispenser från föreskrifterna.

SKÄL FÖR BESLUT, PRIORITERADE VÄRDEN

Kulturhistoriska lämningar med pedagogiska möjligheter

Områdets tre fasta fornlämningarna är alla rester av försvarsanläggningar. Delar av området är också historiska slagfält med lämningar av intresse på såväl land som i vatten. Platsens strategiska läge vid det smala sundet längs farleden in till Stockholm är lätt att uppfatta även i dag och tillsammans med lämningarna ger det goda möjligheter att åskådliggöra de historiska händelserna på plats.

Inom området finns även mer sentida lämningar från park- och trädgårdsanläggningar som hört till tidigare sommarvillor. Parkträd och strukturer såsom gångstigar och stensättningar från denna epok kan lyftas fram och komma till användning för dagens besökare.

Ekosystemtjänster och landskapskvaliteter

Området utgör en viktig del av kommunens grön- och blåstruktur och bidrar därmed till flertalet landskapskvaliteter även utanför områdets avgränsning. Det utgör en så kallad ecotone, en zon som länkar samman två olika naturtyper, som i detta fall möjliggör för arter som behöver både marin och terrester miljö för sin överlevnad. Vidare är området av betydelse för det större landskapets ekologiska processer och ekosystemtjänster då det är ett kärnområde med hög biologisk mångfald.

Närrekreation

Området har betydelse för närrrekreation i Södra Boo med tillgång till stränder, vatten och omväxlande natur. Baggensstaketet utgör i begränsad utsträckning ett utflyktsmål för mer långväga besökare.

Biologiska värden

Områdets äldre träd, såväl löv- som barrträd, utgör ett stort biologiskt värde. Även upplevelsemässigt är enskilda träd och de gamla trädbestånden av stort värde. De skyddsvärda organismer som finns inom området är i många fall knutna till de äldre träden eller till död ved inom området.

Förutsättningar för bevarande och utveckling

Kulturreservatet kommer även i fortsättningen att vara tillgängligt för omkringliggande bostadsområden. Områdets attraktionskraft som utflyktsmål kan komma att öka avsevärt genom förbättrad information om områdets intressanta historia. Områdets skydd ger möjlighet att i framtiden göra nya fynd såväl på land som i vatten.

En öppnare landskapskaraktär och ett återställande av äldre trädgårdsmiljöer gynnar såväl kultursom upplevelsevärden. Det kan även förenas med bevarandet av biologiskt värdefulla träd. Genom ett bevarande av orörda partier kan även områdets naturvärden utvecklas. För att förekomst av död ved ska uppfattas som positivt av allmänheten krävs att hanteringen planeras väl.

VAL AV SKYDDSFORM

Nackas invånarantal beräknas öka. Därmed ökar också behovet av attraktiva områden för rekreation. För att kommunens mångfald ska kunna värnas ställs krav på hög värdeäthet i kvarvarande friområden och goda funktioner av ekosystemtjänster. Att bevara och utveckla värdefulla kultur- och friluftsområden är därmed en långsiktig fråga av avgörande betydelse för såväl folkhälsa som hållbar utveckling. Området har särskilt intresse i en satsning för att levandegöra historiskt intressanta platser i Nacka. Reservatsbildning är idag det enda tillgängliga instrumentet för långsiktigt skydd. Eftersom områdets pedagogiska kulturvärden och en utveckling av dessa är centralt för platsen är kulturreservat den lämpligaste skyddsformen.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVRIG KOMMUNAL PLANERING

Reservatsbildningen överensstämmer med kommunens övergripande mål. I Nackas översiktplan från 2012 anges att ett kulturreservat inom området är under framtagande. Strandskydd gäller för delar av området. Områdesbestämmelser enligt OB2 gäller för stor del av området. Förslaget överensstämmer med dessa. Reservatets gränser och föreskrifter har samordnats med detaljplaner som är under framtagande inom och intill reservatet.

Kommunens grönstrukturprogram klassar området som närnatur och närskog och anger att det är ett viktigt grönstråk längs vatten. Ädellövskogen anges ha höga naturvärden. De upplevelsevärden som dokumenterats är utblickar och öppna landskap, variationsrikedom och röfylldhet.

Stäket har stort farledshistoriskt intresse och kommunens kulturmiljöprogram fastslår att eventuella åtgärder som berör undervattensmiljö kan kräva marinekologiska förundersökningar.

INTRESSEPRÖVNING

Inskränkningarna bedöms inte påverka något enskilt eller allmänt intresse i större utsträckning än nödvändigt med hänsyn till skyddsbehovet. Reservatsbildningen är att ingrepp som motiveras av hänsyn till dess naturvårds- och miljöintresse och betraktas som ett angeläget allmänt intresse.

ÄRENDETS BEREDNING

Förslag till kulturreservat har genomgått en bred remissbehandling under tiden 20100515-20100630. Förslaget återremitterades till Naturreservatsnämnden 20110518 och har justerats efter inkomna synpunkter. Därefter har reservatsbildningen inväntat den pågående detaljplaneprocessen för område W och reservatsförslaget har samordnats med denna. Då det har gått 6 år sedan samråd för kulturreservatet genomfördes har kommunen beslutat att genomföra ett nytt samråd 2016.

AVGRÄNSNING

Området begränsas framförallt av befintliga bebyggelseområden. Vattenområdet begränsas av den intensivt nyttjade farleden.

ADMINISTRATIVA UPPGIFTER

Benämning	Kulturreservatet Baggensstäket
Kommun	Nacka
Socken	Boo
Län	Stockholm
Fastigheter/Markägare	se förteckning
Areal	ca 8,0 ha, varav 1,7 ha vatten
Förvaltare	Nacka kommun

Fastighetsförteckning

Se även fastighetskarta sid 27.

Fastighetsbeteckn. Ägare

LÄNNERSTA 1:10	Privat ägo
LÄNNERSTA 1:12	JM AB
LÄNNERSTA 1:13	JM AB
LÄNNERSTA 1:17	AB Lännersta, Nacka Kommun samt i privat ägo
LÄNNERSTA 1:18	AB Lännersta, Nacka Kommun samt i privat ägo
LÄNNERSTA 1:101	Privat ägo
LÄNNERSTA 1:372	Privat ägo
LÄNNERSTA 1:377	Privat ägo
LÄNNERSTA 10:1	Nacka Kommun
LÄNNERSTA 11:162	Gammeluddshemmet AB



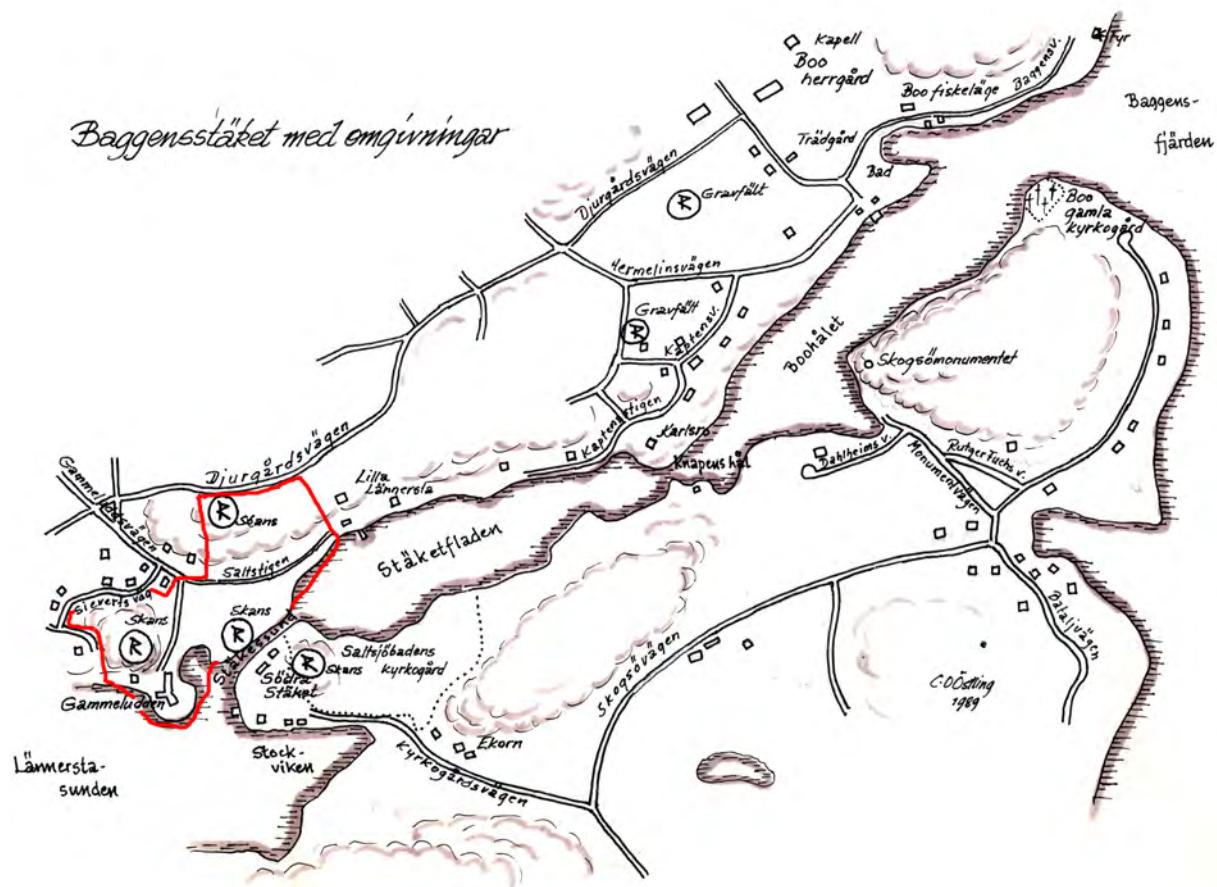
Olaus Magnus beskrev 1555 möjligheten att ta sig till Stockholm med mindre fartyg genom Baggensstäket. Illustration från öster, Stockholms slott längst upp till höger, Värmdölandet i förgrunden. (OM)

KULTURHISTORIA OCH MARKANVÄNDNING

Den urgamla farleden

Stäk, som förekommer på flera håll, antas etymologiskt vara besläktat med stake och avse ett system av pålar för att kontrollera sjöfart eller leda fisk. Pålsystem vid Baggensstäket torde i första hand ha funnits i den smalaste delen, ibland kallat Stäkessund. Ursprungligen hette Baggensstäket Harstäket. Redan under Gustav Vasa gjorde landhöjningen att behovet av muddring av farleden aktualiseras. Under delar av 1500- och 1600-talet var dock kungamakten av taktiska skäl och med tanke på kontroll av handeln delvis negativ till leden.

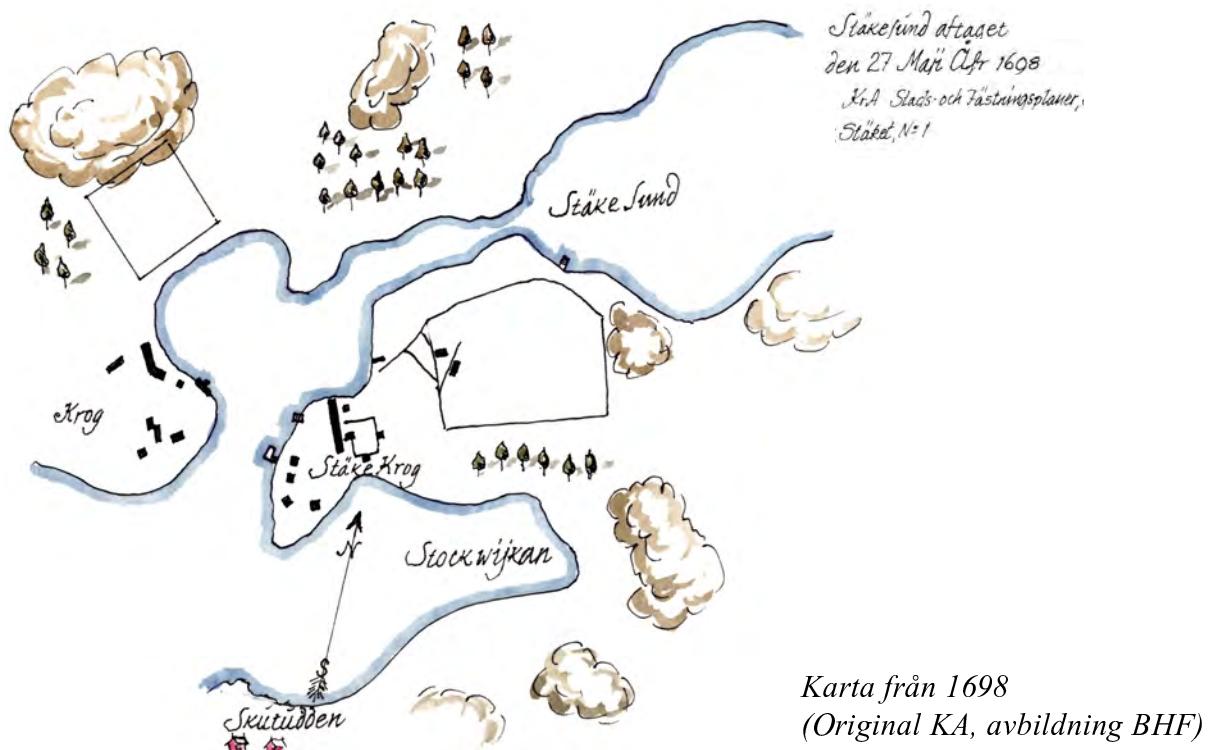
Leden har kontinuerligt varit föremål för muddring. Detta gör att vrak inte kan förekomma annat än på sidan om egentlig farled. Det nuvarande namnets förled är direkt eller genom förvrängning av ursprungligt namn knutet till släkten Bagge på Boo gård.



De historiska platserna närmast kring reservatet vars läge är markerat med rött. (BHF)

Krogar och bom

Platsen som idag kallas Gammeludden är den äldsta kända platsen för bebyggelse inom området och i slutet av 1600-talet fanns Baggsta krog här. Förekomsten av krogar var knuten till farleden. Nicodemus Tessin d.y. blev ägare till Boo säteri i början av 1700-talet. Han fördjupade sundet mot att han fick rätt att ta ut en avgift för mer djupgående båtar. I anslutning till den kedjebom som tillkom i den östra delen av Stäkesund dyker vid samma tid bebyggelse upp, bland annat en krog som finns kvar till sent 1800-tal. Kronans tullbom som tillkom 1682 låg troligen från slutet av 1600-talet längre mot öster, vid det s.k. Knapens hål.



*Situations ritningar af Baggars stäk
atationsritningar af Baggars stäk, Dalarö mm
, Sjökarleverket, Litt IX : 30 av C Berndt Berndt*

Läget för den av Tessin innärtade kedjebommen framgår tydligt på kartan nedan från 1786. Jämför även med omslagsbilden av Georg Henrik Barfot 1757.
(Original KA, avbildning BHF)



Krig och försvar

Förutom att farleden användes för fredlig verksamhet som smuggling (fram till 1680) har sundet också från minst 1400-tal och framåt varit en försvarshistoriskt betydelsefull plats. Sentida fynd inom området, bl.a. av armborstpilar av stridstyp, stärker föreställningen om den tidiga betydelsen. Det går dock inte att utan ytterligare utgrävningar fastställa när de båda högt belägna befästningarna påbörjades. Från slutet av 1600-talet gjordes vissa befästningar och framförallt så förstärktes befästningarna i samband med strider mot Ryssland under 1700- och 1800-talet. År 1719 utkämpades strider på platsen både till sjöss och på land när ryssarna försökte nå Stockholm efter att ha bränt skärgården och Norrlandskusten.

Nedanstående text och kartan på nästa sida ger de bästa beskrivningarna av dessa anläggningar:

- A *Är den i Fiohl påbegynte Redouten, som då war til Timbringen halfferdig och i år til behörig Defension fullkåmnad. Bröstwärnet är över alt med Sten och Sand fylt och äfven påtäckt med Tärf, alle Ihåligheter innantil med Fyll ning.*
- B *Är den i Ahr anlagde Redouten, hwaruppå Bröstwärnen merendels äro opp förda til sin rätta Högd och Docering, så när som på sijdorna i K, hwarest Doceringen ännu fattas. Warandes Bröstwärns Rutorne opfylte med Steen och något Sand ibland, sampt innan til på alla ihåliga och obegvämliga Ställen jämbnadt med underfyllning af Fachiner, Jord och Steen, som ses af Profil och Faciaterne.*
- C *Är den i Fiohl bygde Redouten af Fachin wärcke(?) som hel och hällen med sina utan omkring liggande Linier i Åhr är blifwen med öfwerstrukten och här och där för bättrad.*
- D *Är en Flått Brygga, hoopslagen i den gambla söndergångna Bryggans Ställe öfwer Wraken för en säker Communication skull emällan Wärken hafvandes sin Öpning wid 1 som tages opp och lägges igän wid Fartygens genomfarter.*
- E *Är det i Föråhr anlagde Wärket, hwarwid är skiedd Reparation af Kruthwalfwet m. Pallisaderingen här och där omkring linierne, 2 ne Kittlars anläggande i Place d'Armerne n.o. sampt utwidgningaf det förra Batteriet p för flera stycken.*
- F *Äro Appazeller eller upgångar till Redouterne undermurade med Steen på sijdorna och med Sand fylte*
- G *Är Kädiebohmen, hwarest rätta genomfarten skier af alla Båtar och Fahrtyg, hwilket Ställe ifrån de på hwarandra nedsänkte Wraken nu är aldeles reent jempte de andre 3ne Ställen äfven mitt i Fahrwattnet.*

Stäket d. 24 October 1721, Joh. Nordenberg (original KA, tolkning BHF)

Relations
CHARTA
öfwer
Arbetet af Defensions
Wärcken
wid
Stäket
för Åhr 1721

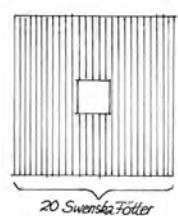
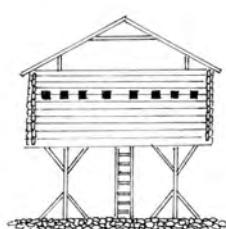


Karta från 1721. (original KA, avbildning BHF)

Faciat Profil och Planer af Corps de Gardet
wijd Baggens Steke
Åhr 1721



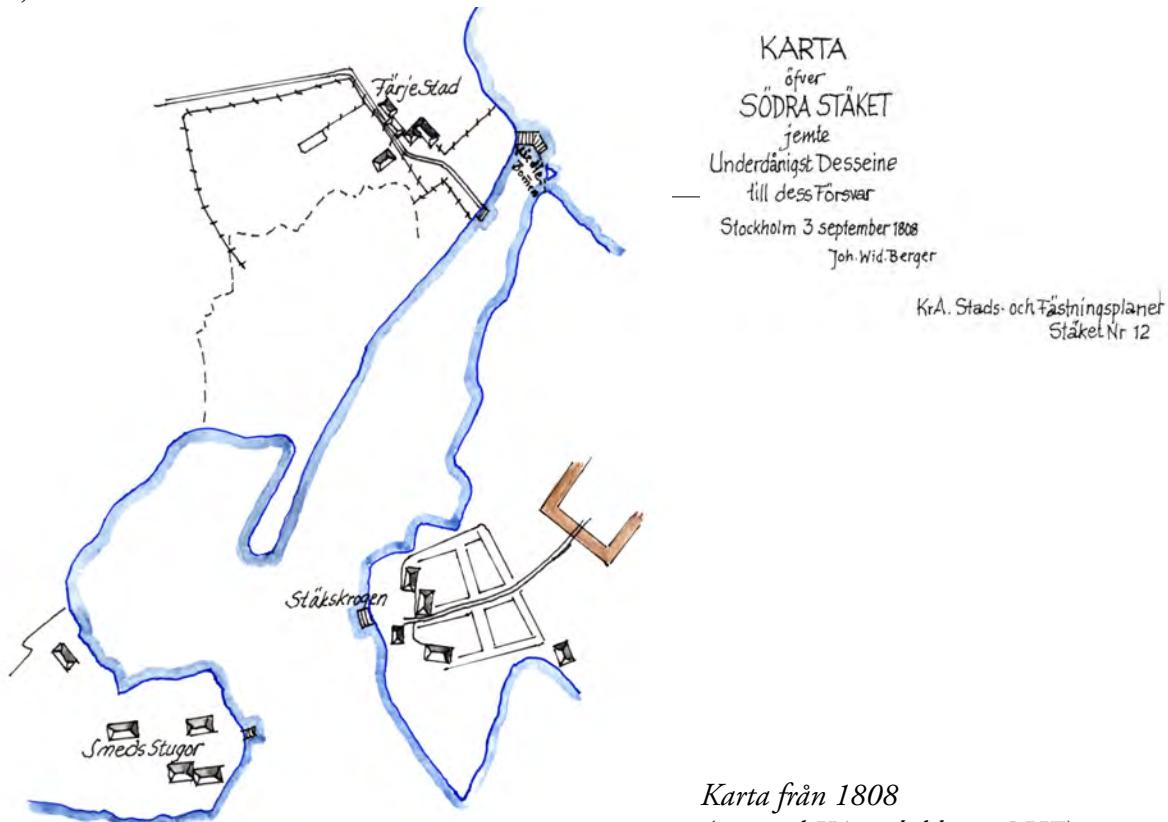
Faciat af del Elevrade Corps de Gardet



De timrade värnen. (original KA, avbildning BHF)

Bosättningarna vid Stäket

Utöver bomskrivarna med uppgift att ta upp bompeng och krögarna (sysslor som nog också kunde kombineras) har flera andra yrkesgrupper varit bosatta i området. År 1724 finns "Skyttens hus" på nuvarande Gammeludden, "Bagarstuga" öster om den nya befästningen och "Fähus" norr om den samma. Det är en bebyggelsestruktur som står sig genom 1700- och 1800-talet. År 1803 är det smeder som bor på Gammeludden och Östra Stäketbebyggelsen kallas av okänd anledning Färjestad.



Karta från 1808
(original KA, avbildning BHF)



År 1826-1827 var östra Stäkets vinkelbyggnad omgiven av en trädgård samt en åker och ängsmark (grönt) Gammeluddens bebyggelse betecknas fortfarande som "Smedens hus". Lantmätare Iggbergs karta över Boo-godsen. (LMV)



År 1856 framställs Baggensstäket stränder som en pastoralt parklandskap.
Träsnitt av C.M. Hallbäck. (SSM, BHF)



År 1875 framträder Stäketkrogens vinkelbyggnad tydligt liksom Gustavsbergs brostuga. Den senare flyttades tre år senare till Knapens hål. Gästgivriet drogs in detta år och beskrevs som obehövligt. Den gamla krogen byggdes sedanmera in i en två vånings trävilla. Arealmätning av Lägenheten Stäket. (LMV)



Stäketkrogen byggdes 1877 in i denna sommarvilla av professorn i farmakologi Oscar Sandahl. Han var tillika grundare av Entomologiska föreningen och även engagerad i Svenska trädgårdsföreningen bl.a. som lärare på föreningens elevskola. (SLM)



Detta mindre hus fanns väster om huvudbyggnaden. Båda husen brändes ner 1967 av den dåvarande ägaren Gustavsbergsbolaget.
Foto Hilding Engströmer (SLM)

År 1926 fanns ett imponerande gångvägsnät både vid Östra Stäket och inom Gammeludden. Detta låter ana en väl utvecklad trädgård. I en naturbeskrivning av området i Entomologisk tidskrift 1880 skriver professor Sandahl bl.a. att det i trädgården fanns ”några hundra frukt- och parkträd, buskar och mångåriga växter”. Det framgår också att ”det gamla fältverket eller ’Vallarne’, såsom de i dagligt tal hetera, äro klädda med en grön-skande grästorfsmatta” där det på krönet växte rikligt med trift och på sluttningarna mot söder också blommade rikligt med bl.a. tjärblomster.



Lägg också märke till den anlagda serpentinvägen från Saltstigen och upp mot Djurgårdsvägen. Än idag kan man återfinna dess terraseringar i den branta slänten. Triangelmätning från 1926. (LMV)



Områden där de senaste årens undersökning i mark resulterat i nya fynd efter strider. På kartan anges även trolig datering av fynden.
Karta av Tomas Englund.

Kulturlämningarna idag

Områdets tre kända fornlämningar är monumentalt placerade och avsiktligt exponerade mot det sjömilitärt strategiska inloppet. De visar dels på platsens makt och betydelse, dels på mängden folk som genom historien varit i rörelse vid inloppet. De två högt belägna skansarna är uppbyggda av sten och saknar jordtäckning. De är lätta att uppfatta men kan inte lätt igenkänna som skansar. Troligtvis har de ett ursprung från vikingatid men de har även nyttjats i senare perioder med påbyggnader och benämns då bl.a. som blockhus. Skansen vid vattnet är murad och jordtäckt och av senare datum. Dess äldsta delar uppfördes troligtvis efter ryssarnas plötsliga påhälning vid Baggensstäket år 1719. Genom de öppningar som finns kan man se tegelvalven och den ungefärliga åldern på lämningen är relativt tydlig.

Större delen av området har varit slagfält och fynd har påträffats i stor utsträckning vid fortgående undersökningar.

Bebyggnelselämningar efter Östra Stäkets bebyggelse och trädgård skiftar i tydlighet och av de inplanterade växterna har bara ett fåtal blivit kvar. Några välbevarade kallmurar och den terrasserade gången i slänten är kanske de finaste delarna. Av paviljongen som funnits uppe vid Djurgårdsvägen finns vaga spår. På höjden finns längre österut bl.a. fästen i berg och på en tall som ofta anges vara rester efter en linbana, en mathiss, mellan villan och paviljongen.

FRILUFTSLIV OCH UPPLEVELSEVÄRDEN

Baggensstäket har rekreativsverke för närekreation. De största värdena utgörs av områdets stränder och varierande upplevelsevärden. Kontakten med kulturlämningar från olika epoker berikar upplevelsen. Gamla träd inom området uppskattas även av dem som inte känner igen de organisationer som är knutna till träden. De biotoper som utgör grunden för höga naturvärden ger också stora upplevelsevärden. Utsikten från berget i väster är vidsträckt.

NATURVÄRDEN

Sammanfattningsvis kan sägas att områdets särskilda naturvärden främst består av:

- Förvildad trädgård och park med många grova ädellövträd och stor trädslagsblandning.
- Strandparti med ihåliga klubbalar, ett kärr och vintertid öppet strömmande vatten.
- Två höjdpunkter med smärre branter och sluttningar klädda med gammal tallskog.
- Att det utgör en ecoton, en zon som länkar samman två olika typer av naturmiljöer, i detta fall marin och terrester miljö.

I strandnära lägen hänger naturvärden samman med områdets kulturhistoria. På övriga platser finns en stark koppling till områdets tallar. Av totalt 7 fynd av 3 rödlistade arter har 6 gjorts i tallskog. Av totalt 14 signalarter som påträffats är 6 knutna till tallskog. Exempel på förekommande arter som är knutna till tall är vintertagging, talltacka och reliktbock.

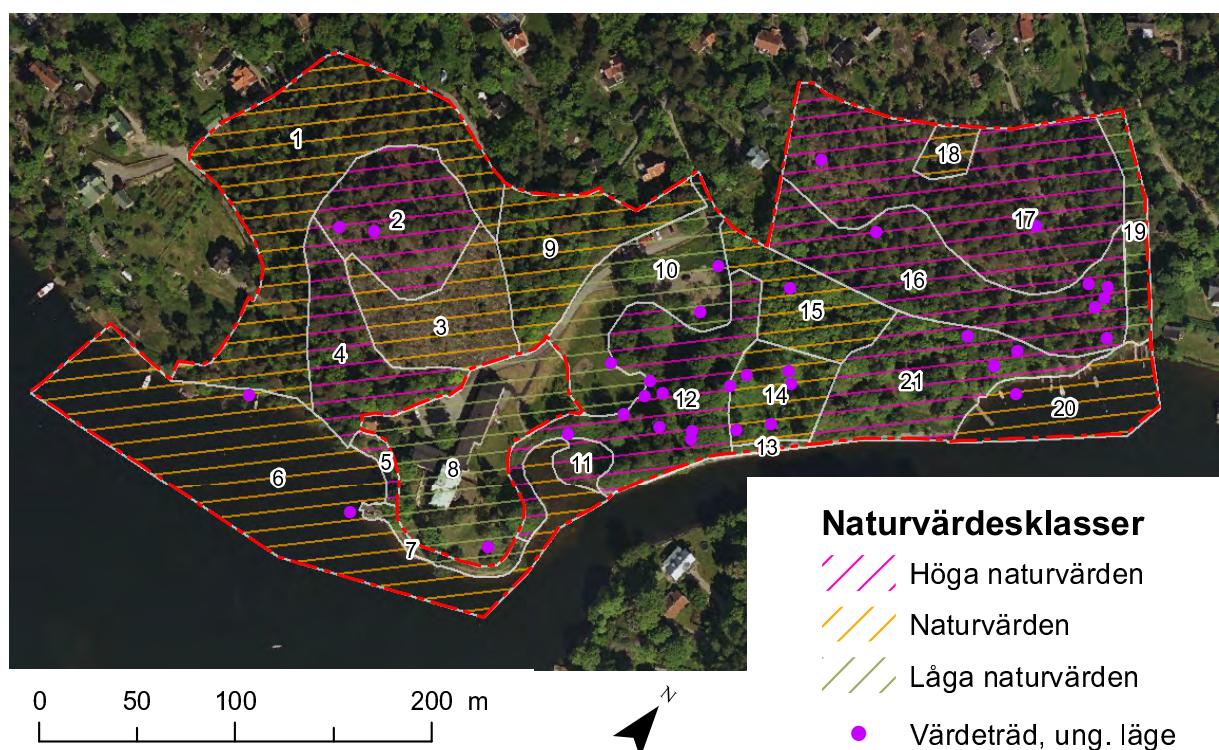
Vedsvampar som är knutna till löv och av intresse är kantarellmussling på hästkastanj och fläcktacka på bl.a. bok.

Mindre hackspett och vattennäbbmus är exempel på arter ur den högre faunan.

Områdesvis naturbeskrivning

1. Barrblandskog med tall och gran. I norr är granen mer dominerande med inslag av grov tall. Skogen är genomgallrad och död ved saknas. Nedanför branten från fornborgen finns inslag av äldre granar. Vitfryle är rikligt spridd i stora delar.
2. Gammal och senvuxen hällmarkstallskog. 250-åriga tallar. Vintertagging – en liten taggsvamp som visar sig vintertid på undersidan av nyligen döda grova tallgrenar förekommer. Arten är rödlistad med huvudsakliga utbredning i östra Svealand. Tallticken är rikligt förekommande i levande tallar och grovticka förekommer också.
3. Hällmark med enstaka tallar, till stor del mycket brant.
4. Brant mot Lännerstasunden med ett påtagligt lövinslag, bl a en 200-årig ek nära stranden.
5. Naturlig strand.
6. Vattenområde.
7. Strandparti med anlagd kaj.
8. Byggnadsnära trädgårdsmark.
9. Blandbestånd med gran, tall, björk, asp, sälg och parklind. Övervägande äldre träd.
10. Anläggningsområde med klippt gräs, p-plats och väg.
11. Bladvass. Häckande sothöns, tidvis svan.
12. Klippt gräsyta med solitära lövträd. Trivialt löv och hassel med ihåliga grova stammar kan framhållas ut naturvärdepunkten. Även en grova ädellövträd. I floran ingår kungsängslilja, gullviva och dvärgvårlök.
13. Starkt påverkat strandparti.
14. Jordvallar. Helt dominerande marktäckare är parksallat. Snår av en förvildad spirea. Värdefulla träd.
15. Tätvuxen ung ädellövskog med alm och ask. Flera almar är döda, troligen drabbade av almsjukan.
16. Gammal tallskog med inslag av löv som delvis spridit sig från parken. Bland införda arter märks ädelgran, bok och gullregn medan ek och björk är ursprungliga. Lövinslaget är väsentligt yngre än tallen i området. Gott om grova tallar. På flera av dessa förekommer rikliga och färsk spår efter reliktbockens gnag i ytterbarken. Inslag av grova torrträd av tall och björk-högstubbar. Tallticken är en vanlig på de gamla tallarna.
17. Gammal tallskog. Spår efter svart praktbagge i tall mitt i den kvadratiska försvarsskansen. Tallticken är en vanlig art på de gamla tallarna. Gamla tallågor med tickor.
18. Kulturpåverkad mark med öppen gräsmark och syrener.
19. Tidigare avverkat område under igenväxning. Några tallar och en grov högvuxen gran. På en grov granstubbe rester av en trådticka. I kanten mot tallskogen och i översta delen finns medelålders lövträd, klibbal, björk, fågelbär och ek. Av klibbal finns ihåliga stammar och björk av hög ålder. En grov ask växer nära stranden. Rikligt lövuppslag. I nedersta delen finns rikligt med vitfryle vilken antyder att gräsfrö tidigare sätts in. En liten bäck finns också i området.
20. Vattenområde.

21. Förvildad park och strandskog. 20 grova, ihåliga eller gamla lövträd förekommer och fler har funnits som fällt. Strandskogen domineras av en alridå med gamla klubbalar. Trädskicket innehåller ett 10-tal olika arter varav flera främmande, införda trädslag som planterades under 1800-talets senare del. Bland dessa märks idag mest parklind. Grova almar och askar, hästkastanj, sykomorlönn, samt ett par ihåliga lönnar tillhör också den park som då anlades här. En silverlönn är ovanligt grov och gammal, men har vikande vitalitet. Av barrträd märks ädelgran, ädelcypress och ett par grova och höga tujor. I strandzonen finns flera gamla ihåliga klubbalar. Längre österut finns i strandnära delar yngre lövinslag där även sälg, asp och björk ingår. Gamla ihåliga äppelträd förekommer och längst österut finns även ihålig oxel i stranden. I buskskiktet finns stora snår av en spirea, kaprifol, benväv och sibirisk ärtbuske. Parkgröe är vanlig. Av ursprungliga inslag noterades tandrot och vätteros – båda är signalarter på naturvärden i ädellövskog. Vedsvampar av intresse var kantarellmussling på hästkastanj och fläckticka. Vattennäbbmus förekommer liksom mindre hackspett och stjärtmes, troliga häckfåglar. Till områdets fågelfauna kan också räknas det stora antalet sjöfåglar till såväl art- som individ som vintertid dröjer sig kvar i Stäkets strömmade vatten.



BESLUTSKARTA



0 5 10 15 20



Reservatgräns
A Område där anläggningar får förekomma
B Område där bryggor får förekomma

FÖRORDNANDEKARTA

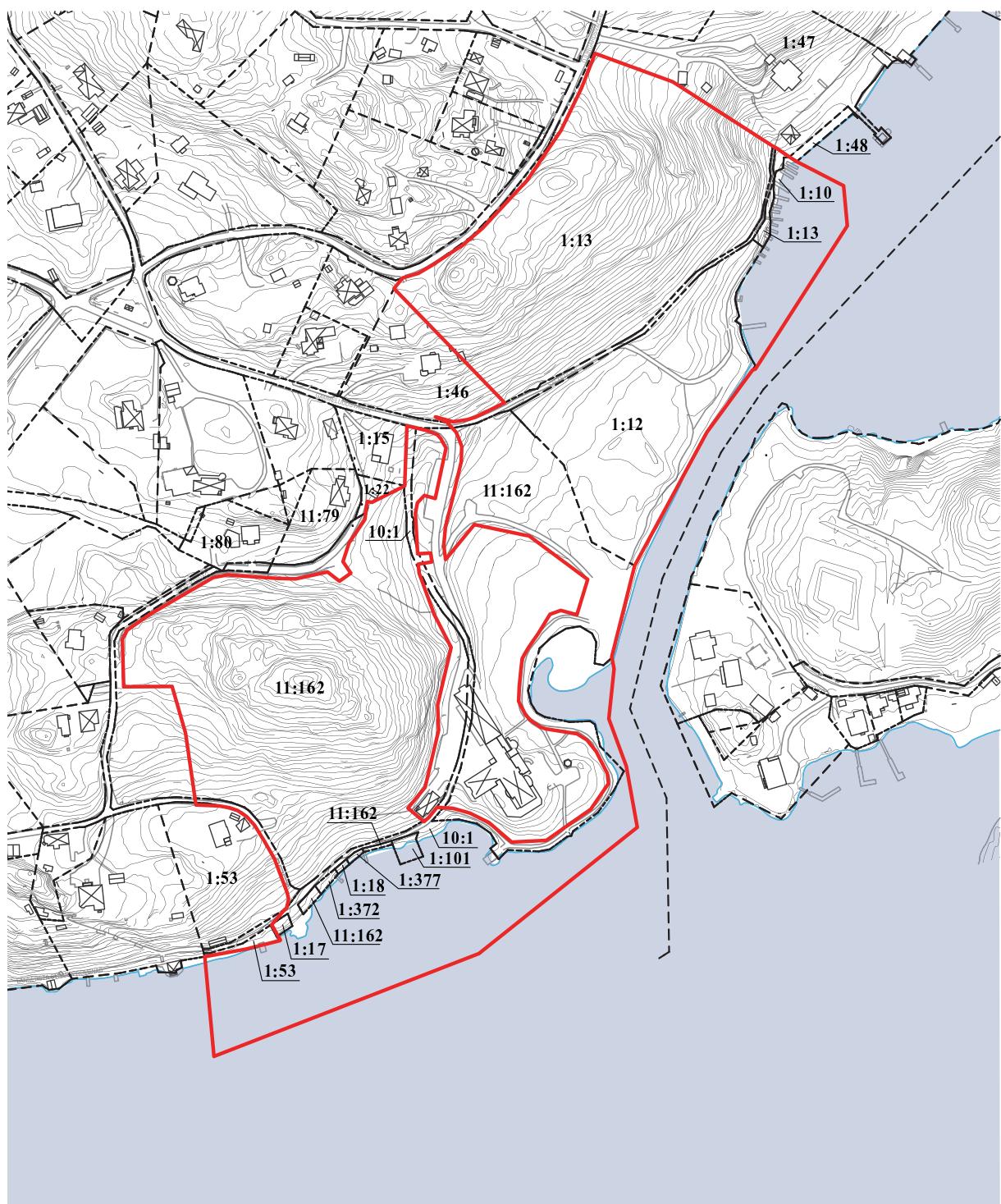


Reservatgräns
Fornlämning med beteckning
Områdesbestämmelser 2 omr W
Strandskydd

0 5 10 15 20



FASTIGHETSKARTA



— Reservatgräns
- - - Fastighetsgräns
x:x Fastighetsbeteckning

SKÖTSELPLAN

Kulturreservatet Baggensstäket
Nacka Kommun

HUR RESERVATETS SYFTEN SKALL TRYGGAS

Fornlämningarna hålls fria från träd- och buskvegetation där så är möjligt utan att naturvärden allvarligt skadas. I det historiska landskapet förstärks de visuella sambanden mellan skanser och slagfält där så kan ske utan allvarlig skada på naturvärden. Den gamla trädgårdsmarken öppnas upp. Detta halvöppna landskap sköts med kontinuerlig slätter vilket även gynnar flora och fauna.

Rekreationsstråk bevaras genom återkommande röjningar i anslutning till stigar och vägar. De stränder som har en naturlig karaktär bibehålls som naturstränder utan anläggningar. Genom en kombination av generell och objektspecifik information på olika platser i reservatet blir de historiska lämningarna en än mer berikande del av upplevelsen för besökare.

Yngre ekar och tallar gynnas att utvecklas till stora soltärträd genom röjning eller friställning för att förstärka områdets karaktär. Löv och särskilt äldre lövträd gynnas. Förekomsten av ädellöv, klibbal, hälträd, bärande buskar och välutvecklade bryn ska särskilt beaktas.

Skötseln ska gynna skyddsvärda arter som finns i eller kan antas spridas till reservatet bl.a. genom en ökad förekomst av död ved.

Generella anvisningar

Skadade eller döda träd tas ner i de fall reservatsförvaltaren bedömer dem utgöra en risk. Död ved läggs på lämpliga platser och andelen död ved ökas. Stora träd kan gynnas genom frihuggning och nästa generation evighetsträd säkras genom röjning och gallring.

SÄRSKILDA PLANERINGSÅTGÄRDER

Information

Behovet av god information med en anpassning till olika typer av besökare och deras olika rörelsemönster gör att planering och utformning av information i reservatet behöver ägnas särskilt intresse.

Röjning/gallring för visuella samband

För att öka de visuella sambanden mellan skanser och slagfält samt för att ta tillvara vissa intressanta trädgårdsmärken kan röjning och gallring ske. Dessa åtgärder planeras så att röjningsgödslingseffekter minimeras på den hävdade marken och naturvärden bibehålls och på sikt förstärks.

Skötsel av gamla och grova träd

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

Återställning av gångar och åtgärder i den gamla trädgården

En separat och fördjupad trädgårdshistorisk studie ska utföras innan något återställande av den äldre trädgården påbörjas inom området. Likaså ska återställning av gamla gångvägars sträckning föregås av kart- och fältstudier så att god hänsyn kan tas till områdets trädgårdshistoria.

Detta gäller även för övriga åtgärder som kan komma att krävas i trädgården för att uppfylla funktionen för dagens besökare.

PRIORITERING AV LÖPANDE ÅTGÄRDER

Pedagogiskt historielandskap

Skötsel- och informationinsatser ska tillgängliggöra områdets intressanta historik. Skötsel av gräs- och örtskikt i halvöppen mark liksom skyltning är exempel på viktiga insatser.

Goda rekreationsmöjligheter

Områdets vägar och stigar ska kontinuerligt underhållas så att framkomligheten är god. Ytskikten ska hålla god standard och justeras vid behov. Röjningar utmed vägar och stigar ska utföras med hänsyn till områdets värden och så att stråken är säkra och upplevs som trygga.

Renhållning av god kvalitet

Då naturupplevelse kräver frihet från avfall ska renhållning ges hög prioritet. Grenar från träd och annat biologiskt material från området är inte avfall. Vid reservatets iståndsättande ska området städas från rester av betong och metall.

SKÖTSELOMRÅDEN

Tallhällmark

Mål

Orörd bestånd med hög andel död ved. Tall dominerande trädslag. Varierande slutenheten utifrån naturliga förutsättningar.

Löpande åtgärder

Äldre träd lämnas normalt utan åtgärd. Död ved lämnas och faunadepåer kan skapas. Äldre tallar och träd som har förutsättningar att bli stora kan friställas där det kan ske utan störning av den orörda prägeln. Yngre och medelålders träd kan gallras bort för att uppnå bättre sikt till och från fornlämningar.

Barrblandskog

Mål

Skog med såväl barr- som lövträd med inslag av grova träd. Så stor förekomst som möjligt av grova träd, gamla träd och ädellövträd.

Iståndsättande åtgärder

Försiktig frihuggning av grov tall och ek. Grova träd sparas. Naturlig död ved lämnas på lämpliga platser.

Löpande åtgärder

Frihuggning av grova ekar och tallar. Gynna träd som har förutsättningar att bli stora samt grova och äldre träd. Naturlig död ved lämnas på lämpliga platser.

Blandskog

Mål

Skog med såväl barr- som lövträd med inslag av grova träd. Så stor förekomst som möjligt av grova träd, gamla träd och lövträd. Gynna lövträd och träd som har förutsättningar att bli stora.

Löpande åtgärder

Gynnande av grova och äldre träd som ej avverkas. Naturlig död ved lämnas på lämpliga platser.

Lövskog

Mål

Skog där lövträd domineras längs fuktstråk. Förekommande lövträd gynnas liksom utveckling av alar med socklar. Så stor förekomst som möjligt av grova träd, gamla träd och ädellövträd. Rikligt buskskikt.

Iståndsättande åtgärder

Frihuggning av värdefulla träd. Alar med socklar ska dock behålla sin form och täthet. Grova träd avverkas ej. Eventuell återställning av naturlig bäckfåra.

Löpande åtgärder

Frihuggning av ädellövträd samt naturvårdsgallring. Gynnande av al, hassel, fågelbär och andra lövträd. Gynnande av grova och äldre träd som ej avverkas. Naturlig död ved lämnas på lämpliga platser.

Öppen blandskog

Mål

Öppen skogsmark med solitärträd av i första hand tall. Inslag av bärande lägre buskarter.

Iståndsättande åtgärder

Samordnas med iståndsättning av gångstig som ska röjas fri.

Frihuggning av värdefulla träd för att uppnå genomsikt och gynna grova träd. Grova träd avverkas ej.

Löpande åtgärder

Röjning och gallring när reservatsförvaltare så finner lämpligt.

Park

Mål

Lövträdskaraktär med halvöppen karaktär med solitärträd. Gamla, grova träd, ädellöv, al och inplanterade träd gynnas. Kring skansen så långt möjligt genomsikt. Blommande buskar.

Iståndsättande åtgärder

Parti med yngre lövskog gallras för genomsikt. Följande tre år röjning av stubb- och rotskott. Eventuellt frihuggning av värdefulla träd. Grova naturvårdsträd avverkas ej. Etablering av blommande fältskikt.

Löpande åtgärder

Sätter med upptagning av gräset på öppnare partier. Området intill skansen högst prioritet. Röjning och gallring när reservatsförvaltare så finner lämpligt.

Park med vissa anläggningar

Mål

Lövträdskaraktär med halvöppen karaktär med solitärträd. Gamla, grova träd, ädellöv, al och inplanterade träd gynnas. Kring skansen hög genomsiktighet. Blommande buskar.

Utrymme för anläggningar som tillgodosar behov hos besökare. Parkering för reservatsbesökare.

Iståndsättande åtgärder

Anläggningsåtgärder i samband med genomförande av detaljplan eller för att tillgodose reservatets besöksbehov. Eventuellt frihuggning av värdefulla träd. Grova träd avverkas ej.

Löpande åtgärder

Slätter av gräsytor. Grova träd sparas.

För anläggningarna de åtgärder som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Fornlämningar

Mål

Fornlämningarna ska vara väl synliga och skyddas mot skador som rötter kan orsaka.

Det innebär att de inte bör vara beväxta med vedartad eller hög vegetation där denna inte utgör stora naturvärden. Fornlämningarna ska vara trygga och säkra att besöka.

Löpande åtgärder

Stenskansarna röjs var 5:e år fria från vedartade växter i de fall dessa inte utgör höga naturvärden. Jordskansen slås årligen med skärande redskap och gräset förs bort. Säkerhetsavstängningar och övriga åtgärder för säkerhet utförs i de fall reservatsförvaltaren så finner lämpligt.

Öppet vatten

Mål

Fortsatt naturligt öppet vatten med naturlig bottenväxt.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning.

Åtgärder för att vidmakthålla en öppen vattenyta.

Vass

Mål

Fortsatt naturligt vassparti.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning. Vasslåtter vid behov.

Vatten med bryggor

Mål

Fortsatt öppet vatten med bryggor.

Iståndsättande åtgärder

Utökat behov av bryggor för reservatsbesökare kan tillgodoses. Åtgärder som berör undervattensmiljö kan kräva marinekologisk förundersökning.

Löpande åtgärder

För vattenområdet normalt inga åtgärder utöver renhållning.

För bryggor de åtgärder som förvaltaren bedömer nödvändiga.

ANORDNINGAR OCH ANLÄGGNINGAR

Generella anvisningar vid anläggning

Samtliga anläggningsåtgärder ska utföras med stor försiktighet med tanke på de historiska lämningar som kan finnas under mark.

Gångvägar

Mål

Gångvägar ska ha ett traditionellt utseende med ytskikt av grus. Funktionellt ska framkomligheten upprätthållas genom rimlig ytjämnhet och avvattnning etc.

Iståndsättande åtgärder

Återställning av vissa gångvägars historiska sträckning och utseende enligt skötselplanekarta. Om senare trädgårdshistorisk studie konstaterar ytterligare dragningar får dessa anläggas utöver de som som anges i skötselplanekartan. Strandpromenaden med kaj längs Gammeludden återställs. Kortare nysträckningar samt trappor och handledare får tillkomma. Bro över viken får också byggas.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Stigar

Mål

Smal stig. Bitvis endast framkomliga för den som normalt rör sig i terräng. Obelysta.

Iståndsställande åtgärder

Återställning av vissa gångstigars historiska sträckning och utseende enligt skötselplanekarta. Om senare trädgårdshistorisk studie konstaterar ytterligare dragningar får dessa anläggas utöver de som som anges i skötselplanekartan. För tillgänglighet till fornlämningarna behöver tre nya stigar anläggas enligt skötselplanekarta. Ledstänger och enstaka trappsteg kan anläggas vid behov.

Löpande åtgärder

Normalt inga utöver renhållning.

Informationsanläggningar

Mål

Entréskyltar ska finnas i reservatet enligt skötselplanekarta. Därtill får informationsskyltar sättas upp. Skyltar ska följa koncept för natur- och kulturskyltar, framtaget av park och naturenheten 2016.

Iståndsställande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Sittplatser

Mål

Ett antal enkla bänkar kan placeras vid gångvägar och stigar.

Iståndsställande åtgärder

Utplacering av bänkar.

Löpande åtgärder

Underhåll av bänkar.

Anläggningar inom område A

Mål

Bibehållande av anläggningarnas funktion för lek, information, parkering och övriga besöks-servicefunktioner.

Iståndsställande åtgärder

Anläggande av park-, mark- och rekreationsanläggningar såsom t.ex. lekplats, p-plats och informastionsplats inom området.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

SKÖTSELOMRÅDEN

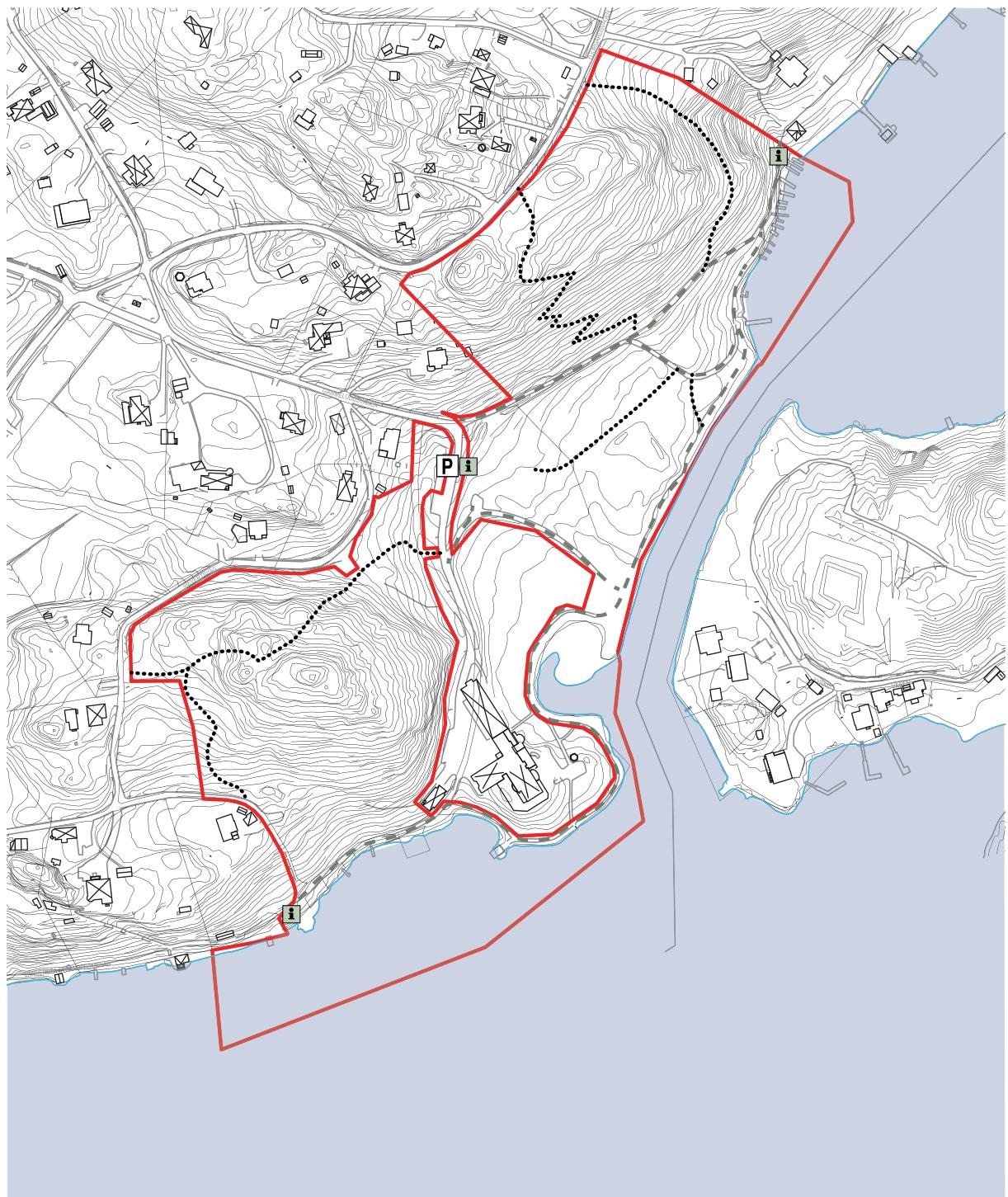


0 5 10 15 20



- Reservatgräns
- Fornlämning
- Park
- Park med vissa anläggningar
- Öppen blandskog
- Blandskog
- Lövskog
- Barrblandskog
- Tallhällmark
- Vass
- Öppet vatten
- Vatten med bryggor

SKÖTSELPLANEKARTA



0 5 10 15 20



Reservatgräns
Gångväg
Stig

P Parkering
i Entréinformation

Medverkande i framtagandet av reservatshandling:

Roger Grönwall, Nacka kommun

Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB

Tomas Englund, Svensk konfliktarkeologi

Tomas Fasth, Pro Natura

Britt Marie Franzén, Breja

Klaus Stritzke, Sven A Hermelin AB

Åsa Wilke, Wi landskap AB

Sofia Sjödin, Wi landskap AB

Beställare

Landskapsarkitekt

Arkeolog

Biolog

Arkeolog

Trädgårdshistorisk bedömning

Landskapsarkitekt

Landskapsarkitekt

Material från Boo Hembygdsförening har varit av stort värde, framförallt CO Östlings rikhaltiga dokumentation av området.

REFERENSER

Englund, Tomas:

Attacken mot Gammeluddens skans, RAÄ UV Syd DAFF 2009:4

Kulturhistorisk utredning av Gammeludden, 2009 (arbetsrapport inom denna utredning)

"Slaget vid Södra Stäket 1719. Vad kan en arkeologisk undersökning bidra med vid Gammeludden?" Koldalsbladet nr 93. 2005

Historiecenter vid Fisksätra. Baggensstäket som arena för upplevelseturism. 1000 år av militär aktivitet. Uppdrag är Nacka kommun. 2008 med Lindström, J. "MAS-projekt Baggensstäket – slagfältsarkeologi på och under vattnet". Marinarkeologisk tidskrift nr 4. 2006

"De första detektorsvepen på Gammeluddens slagfält". Koldalsbladet nr 104. (5 sidor) 2008

Fasth, Tomas:

Stäket-Saltstigen, Naturvärdesinventering och synpunkter på skötsel och avgränsning av reservat, 2009 (arbetsrapport inom denna utredning)

Franzen, Britt-Marie:

Gammeludden, Inventering av forn- och kulturlämningar, 2009 (arbetsrapport inom denna utredning)

Hammerlund-Larsson, Cecilia:

Nacka kommun, kulturhistoriska miljöer, 1987

Linde, Gunnar:

Baggensstäket En historik, särtryck ur Samfundet S:t Eriks årsskrift 1947

Ortnamn vid Baggensstäket, särtryck ur Ortnamnssällskapets i Uppsala årsskrift 1946.

Riksantikvarieämbetet:

Kulturereservat, en handbok för bildande, förvaltning och utveckling, 2005.

Rundkvist, Martin:

"Vikingatida båtliv i Nacka". Ett meddelande från Saltsjöbadens hembygdsförening nr 26. 2006

Sandahl, Oskar Theodore:

En entomologisk utflygt till "Östra Stäket" å Wermdön. Entomologisk tidskrift 1880:4

Sjöberg, Lars (redaktör):

Det levande Lännersta, antologi med relevanta artiklar av bl.a. Alf Åberg, Gösta Hultén, CO Östling, 1998

Östling, Carl Oscar:

Stäket, opublicerad dokumentation i Boo hembygdsförenings torpinventering (1985)

"Baggensstäket" utgiven 1993, rev 1998 och 2006. Boo hembygdsförenings skriftserie.

Stäket, pärn ur Boo hembygdförenings arkiv med bl.a. tolkningar av historiska kartor.

Bildkällor

- BHF** Boo Hembygdsförening. Tolkningar och avbildningar utförda av Carl Oscar Östling.
- KA** Krigsarkivet
- LMV** Lantmäteriet
- OM** Olaus Magnus, Historia om de nordiska folken, 1555.
- SSM** Stockholms Stadsmuseum
- SLM** Stockholms länmuseum



11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 166

Dnr KFKS 2015/128-219

Förslag till översiktsplan Tyresö kommun

Yttrande under granskingsperiod till Tyresö kommun

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till Tyresö kommun i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 24 oktober 2016.

Ärende

Tyresö kommun har tagit fram ett förslag till ny översiktsplan benämnd "Tyresö 2035" och Nacka kommun föreslås yttra sig under granskingsperioden. Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsen är positiv till Tyresös nya översiktsplan och anser att denna kommer bidra till att uppfylla regionens bostadsmål samt medverkar till att skapa en mer sammanhållen bebyggd miljö som gagnar både Nackas och Tyresös invånare.

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 29 september 2016
Förslag till yttrande över Tyresö kommunens översiktsplan

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med enheten för strategisk stadsutvecklings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Förslag till översiktsplan Tyresö kommun

Yttrande under granskingsperiod till Tyresö kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till Tyresö kommun i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 24 oktober 2016.

Sammanfattning

Tyresö kommun har tagit fram ett förslag till ny översiktsplan benämnd ”Tyresö 2035” och Nacka kommun föreslår yttra sig under granskingsperioden. Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsen är positiv till Tyresös nya översiktsplan och anser att denna kommer bidra till att uppfylla regionens bostadsmål samt medverkar till att skapa en mer sammanhållen bebyggd miljö som gagnar både Nackas och Tyresös invånare.

Ärendet

Nacka kommun har fått Tyresö kommuns förslag till ny översiktsplan ”Tyresö 2035” på remiss. Synpunkter på granskningshandlingen ska lämnas senast 31 oktober 2016.

Nacka kommun yttrade sig om samrådsförslaget till ny översiktsplan i Tyresö kommun våren 2015. De två framtidsbilder som tagits fram har sedan dess bearbetats till ett nytt utvecklat förslag. Detta tar hänsyn till medborgarnas och andra intressenters synpunkter och visar hur Tyresö ska utvecklas och vad som ska bevaras fram till år 2035, med utblick mot 2055.

Översiktsplanen bedömer att Tyresö kommun till 2035 växer till 65 000 invånare och för att möjliggöra detta bör minst 300 bostäder tillkomma per år. Kommunen avser att skapa en mer sammanhållen kommun med förutsättningar för service genom att arbeta med stråk och kärnor, förtätning i främst kollektivtrafiknära lägen och genom att göra den storstadsnära naturen och vattnen mer tillgänglig.

Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att Tyresös översiktsplan bidrar till att uppfylla regionens bostadsmål samt medverkar till att skapa en mer sammanhållen bebyggd miljö som gagnar även invånarna i södra delen av Nacka kommun. Förslaget till yttrande



behandlar främst den planerade bebyggelsen i området närmast Älta, de gröna kilarna och den spårtrafik som föreslås på lång sikt.

Översiksplanen i sin helhet kan läsas på www.tyreso.se/Framtidens-Tyreso/

Ekonomiska konsekvenser

Tyresöns förslag till ny översiksplan förväntas inte ha några ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun.

Konsekvenser för barn

Tyresö översiksplans genomförande skulle innehåra en bättre yttre miljö och tillgänglighet till natur och vatten för barn. Detta kan även gagna barnen i Älta, i Nacka kommun.

Bilagor

1. Förslag till yttrande över Tyresö kommunens översiksplan

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
135 81 Tyresö

Nacka kommuns yttrande över Tyresö kommuns förslag till översiksplan, "Tyresö 2035"

Granskningshandling, ert dnr 2011 KSM 0429

Nacka kommun yttrade sig om samrådsförslaget till ny översiksplan i Tyresö kommun våren 2015. Sedan dess har förslaget bearbetats och ställs nu ut till granskning.

Nacka kommun bedömer att Tyresös översiksplan bidrar till att uppfylla regionens bostadsmål samt medverkar till att skapa en mer sammanhållen bebyggd miljö som gagnar även invånarna i södra delen av Nacka kommun.

Nacka kommuns synpunkter

Angående områdena som gränsar till eller påverkar Nacka kommun näms främst tre aspekter: utvecklingen av området nordväst om Lindalen, de gröna kilaerna med kopplingar till Erstaviks naturområden samt de snabbussar/den spårtrafik som på längre sikt bör tillkomma.

Området nordväst om Lindalens villabebyggelse ligger i Nacka kommun men behandlas i Tyresös översiksplan då Tyresö vill köpa och utveckla mark som idag ägs av Stockholms stad. Översiktsplanen föreslår ”bebyggelse”, utan att precisera vad för typ och i vilken utsträckning. Nacka kommun ser positivt på att Tyresö vill bidra till att knyta ihop bebyggelsen med Hedvigslundsområdet i södra Älta. Nacka kommun betonar dock vikten av att denna bebyggelse inte kommer att bestå av handel, då denna riskerar att konkurrera med befintlig handel i Älta centrum. Nacka kommun framhäver nyttan av att anläggningar för sport, fritid eller kultur placeras i området, då dessa även skulle kunna gynna Ältaborna. Teckenförklaringen till kartorna på sida 13 och 57, bör kompletteras med ett lila fält för ”utvecklingsområde”.

I Tyresös översiksplan beskrivs den så kallade Tyrestakilen, en grönstruktur som bör binda ihop Tyresta nationalpark med Erstaviks naturområden i Nacka, som i sin tur övergår i Nackareservatet. En förgrening av Tyrestakilen har identifierats knyta ihop grönområdena i Skrubba med Erstavik, i öst-västlig riktning. Nacka kommun föreslår att detta gröna



samband tas upp i Tyresös översiktsplan, då det ligger i den del av Nacka kommun som främst Tyresö vill förvärva och utveckla. En sammanhållen bild av den gröna kilens sträckning och hur dess värden ska kunna bevaras och stärkas bör tas fram gemensamt mellan Nacka, Stockholm och Tyresös kommuner. Markanvändningskartan (s. 57) kan t.ex. kompletteras med en grön pil för att uppmärksamma den öst-västliga gröna kilen mellan Skrubba och Erstavik.

Nacka kommun är positiv till att Tyresö även utvecklar de andra gröna sambanden, i nord-sydlig riktning, som sammanlänkar de södra delarna av Tyrestakilen med Erstaviks naturområden norr om Tyresövägen.

På längre sikt vill kommunen utreda möjligheterna till att dra spårtrafik till Tyresö centrum. Nacka kommun är positivt inställd till detta och att denna i så fall dras via Älta centrum. Däremot är detta inte en prioriterad fråga då kommunen i första hand planerar tunnelbanan till centrala Nacka och i andra hand driver frågan om en förlängning till Orminge Centrum.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

11 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 167

Dnr KFKS 2016/382

Rapport om länets folkhälsoenkät - fokus äldre i Nacka

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Ärende

Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Rapporten ”Länets folkhälsoenkät – fokus äldre i Nacka” beskriver att den förväntade livslängden ökar i Nacka.

Befolkningsprognosens visar att antalet äldre personer i Nacka kommer att öka markant under de kommande fjorton åren. Hälsofrämjande och sjukdomsförebyggande insatser från såväl samhällets som individens sida kan förbättra livskvalitén och bidra till minskade samhällskostnader för vård och omsorg. Utifrån forskning inom äldreområdet och länets folkhälsoenkät har fyra hälsoutmaningar för äldre i Nacka identifierats.

Utanmaningarna är:

- Fallskador
- Psykisk ohälsa
- Våld i nära relationer
- Alkohol

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 16 augusti 2016
Rapport ”Länets folkhälsoenkät - fokus äldre i Nacka”

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Rapport om länets folkhälsoenkät - fokus äldre i Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Rapporten ”Länets folkhälsoenkät – fokus äldre i Nacka” beskriver att den förväntade livslängden ökar i Nacka.

Befolkningsprognosens visar att antalet äldre personer i Nacka kommer att öka markant under de kommande fjorton åren. Hälsorämjande och sjukdomsförebyggande insatser från såväl samhällets som individens sida kan förbättra livskvalitén och bidra till minskade samhällskostnader för vård och omsorg. Utifrån forskning inom äldreområdet och länets folkhälsoenkät har fyra hälsoutmaningar för äldre i Nacka identifierats.

Utmanningarna är;

- Fallskador
- Psykisk ohälsa
- Våld i nära relationer
- Alkohol

Ärendet

Nacka är en av de mest snabbväxande kommunerna i länet. De nya övergripande målen för Nacka kommun är bland annat:

”Den bästa utvecklingen för alla” och ”Stark och balanserad tillväxt”. ”Det innebär att verksamheterna har hög kvalitet och bidrar till en god hälsa samt att tillväxten sker med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på kort och lång sikt”.

Ett redskap för att nå målen är att ta fram underlag som beskriver nuläge och utvecklingsmöjligheter. Rapporten ”Länets folkhälsoenkät – fokus äldre i Nacka” bygger huvudsakligen på fakta från Stockholms läns landstings Folkhälsorapport 2015.



Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Befolkningsens hälsa påverkar även den ekonomiska hållbarheten. Hälsofrämjande och sjukdomsförebyggande insatser från såväl samhällets som individens sida kan förbättra livskvalitén och bidra till minskade samhällskostnader för vård och omsorg.

Den förväntade livslängden ökar i Nacka, Stockholms län och riket. Det finns påtagliga variationer inom länet som har samband med skillnader i välvstånd och utbildningsnivå. I Nacka finns det stora skillnader i utbildningsnivå mellan olika områden. I områden med stor andel invånare med kortare utbildning rapporteras sämre hälsa.

Befolkningsprognosens visar att antalet äldre personer kommer att öka markant under de kommande fjorton åren. Ökningen beror i huvudsak inte på en hög inflyttning utan på att den stora gruppen födda på 1940-talet blir äldre.

Det pågår många hälsofrämjande och förebyggande insatser för äldre i Nackasamhället. Men det går inte att nog poängtala vikten av att insatserna för ett socialt hållbart Nacka är långsiktiga och strategiska. Det krävs ansvarstagande och uthållighet i det fortsatta arbetet.

Utifrån forskning inom äldreområdet och länets folkhälsoenkät har fyra hälsoutmaningar för äldre i Nacka identifierats.

Utmaningarna är;

- Fallskador
- Psykisk ohälsa
- Alkohol
- Våld i nära relation

Fallskador

Fallolyckor leder till personligt lidande och stora samhällskostnader i form av sjukvård och social omsorg. I enkäten uppger cirka 10 procent av personer 67+ att de har sökt vård för fallskada de senaste 6 månaderna.

Exempel på befintliga förebyggande insatser är balansskola, 90+ träning och Tryggve (fixartjänst). En utmaning är att både fortsätta utveckla och bredda de insatser som finns för att möta den ökande andelen äldre.

Psykisk ohälsa

Ofrivillig ensamhet är en stor hälsorisk. Det kan leda till sämre självkänsla, högre risk för depression och andra psykiska sjukdomar, större alkoholkonsumtion och sämre matvanor. Det finns också studier som visar att risken för demenssjukdom ökar.



Antalet äldre i Nacka kommer år 2030 vara omkring 15 000 personer. I samband med att Nacka bygger stad och andra områden inom kommunen förtätas behöver olika typer av mötesplatser för äldre skapas för att främja den psykiska hälsan.

Under den närmaste framtiden kommer antalet personer med demenssjukdom troligen att öka på grund av att allt fler lever allt längre. Demens går till viss utsträckning att förebygga och därför behövs förebyggande strategier.

Alkohol

Äldre dricker mindre än övriga åldersgrupper, men dricker mer än tidigare och de alkoholrelaterade skadorna har ökat mer än i andra grupper. Utvecklingen visar att det behövs insatser för att motverka ökade alkoholrelaterade skador bland äldre.

Kommunen och ideell sektor kan tillsammans med enskilda skapa fler alkoholfria sociala aktiviteter och träffpunkter för äldre som kan bidra till ökad hälsa.

Enligt studier är preventiva insatser för äldre eftersatt. Det är därför angeläget att se över insatser riktade till äldre och koppla till Nackas ANDT-strategi.

Våld i nära relation

Våld i nära relation uppmärksamas alltmer och betecknas som ett folkhälsoproblem. Våld i nära relation mot äldre behöver särskilt fokus eftersom det inte är lika uppmärksammat. Våldet slutar inte bara för att personerna fyller 65 år.

Arbetet mot våld i nära relationer mot äldre behöver utvecklas och kopplas till handlingsplanen mot våld i nära relationer som finns inom den sociala omsorgsprocessen. Handlingsplanen ska under hösten kopplas samman med den regionala- och nationella strategin mot våld i nära relation.

Ekonomiska konsekvenser

Rapporten i sig medför ingen ekonomisk konsekvens. Däremot kan investeringar, vilket leder till initiala kostnader, tillkomma om kommunen långsiktigt ska öka hälsan kopplat till de identifierade områdena.

Konsekvenser för barn

Rapporten medför inga konsekvenser för barn idag.

Bilagor

1. Rapport ”Länets folkhälsoenkät - fokus äldre i Nacka”



Anders Fredriksson
Social- och äldredirektör

Nina M Granath
Planerare/utvecklare inom folkhälsa
Sociala kvalitetsenheten



RAPPORT

Länets folkhälsoenkät - fokus äldre i Nacka

2016-05-25
Nina M Granath
Marie Haesert

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Om folkhälsa.....	3
3	Vad påverkar vår hälsa?	3
4	Om folkhälsoenkäten.....	5
5	Om Nackas befolkning.....	5
6	Demografisk utveckling för äldre personer.....	7
7	Äldres hälsa.....	8
7.1	Fysisk hälsa	9
7.2	Psykisk hälsa	10
8	Utmaningar för Nacka.....	12
9	Slutord.....	15

I Inledning

Nacka är en av de mest snabbväxande kommunerna i länet. De nya övergripande målen för Nacka kommun är bland annat: *"Den bästa utvecklingen för alla"* och *"Stark och balanserad tillväxt"* *"Det innebär att verksamheterna har hög kvalitet och bidrar till en god hälsa och tillväxten sker med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på kort och lång sikt."*

Ett redskap för att nå målen är att ta fram underlag som beskriver nuläget och utvecklingsmöjligheter. Den här rapporten bygger huvudsakligen på fakta från Stockholms läns landstings Folkhälsorapport 2015¹. Statistik om hälsan hos äldre Nackabor har tagits fram från en databas som har skapats utifrån svar från Stockholms läns landstings folkhälsoenkäter som skickats ut var fjärde år.

2 Om folkhälsa

Med folkhälsa menas hälsotillståndet hos en befolkning eller grupp av människor. Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Det handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Begreppet social hållbarhet omfattar områden som demokrati, mänskliga rättigheter, folkhälsa och jämställdhet.

Social hållbarhet är ett begrepp som används när man bland annat talar om att skapa en mer jämlig hälsa, det vill säga att minska skillnaderna i hälsa mellan olika befolningsgrupper.

Folkhälsan påverkar även den ekonomiska hållbarheten. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kostar en frisk befolkning mindre än en sjuk.

Målet med folkhälsoarbetet är att göra livet bättre för många människor. Gemensamt för allt folkhälsoarbete är att det riktas till hela befolkningen eller bestämda grupper av den.

3 Vad påverkar vår hälsa?

Forskning visar att allt, från de yttersta samhällsekonomiska strategierna, personers socioekonomiska status, levnadsvanor, de personliga sociala resurserna till det genetiska arvet, inverkar på folkhälsan. Dessa faktorer kallas hälsans bestämningsfaktorer (se bild nedan).

¹ <http://folkhalsoguiden.se/halsa-stockholm/folkhalsorapport-2015/>



Hälsans bestämningsfaktorer, baserad på original av Whitehead/Dahlgren 1991.

De faktorer som är bra för hälsan kallas skyddsfaktorer. Exempel på sådana faktorer är hög utbildningsnivå och ett bra socialt nätverk. Forskning² visar att personer som är högutbildade har bättre hälsa än personer som är lågutbildade.

En skyddsfaktor ska betraktas som något som höjer sannolikheten för god hälsa snarare än att den garanterar god hälsa.

Det som påverkar hälsan negativt kallas för riskfaktorer. Exempel på riskfaktorer är arbetslöshet och en stillasittande livsstil. Forskning³ har visat att personer som är arbetslösa mår sämre än personer som har arbete.

En riskfaktor ska därför betraktas som något som höjer risken för dålig hälsa snarare än att den garanterar dålig hälsa.

Utbildning, position i arbetslivet och inkomst inverkar på människors möjligheter och levnadsvanor. I Stockholms län är skillnaderna i förväntad livslängd mellan personer med lång och kort utbildning större än i riket (6,9 år i länet mot 5,2 år i riket bland män respektive 5,9 år mot 5,2 år bland kvinnor). Den höga andelen välutbildade i Nacka förklarar att Nackaborna i genomsnitt har en god hälsa. Bakom det höga genomsnittet av andelen välutbildade finns det stora skillnader mellan områden inom Nacka.

Det finns skillnader i hälsa mellan könen. Män skattar sitt allmänna hälsotillstånd högre än kvinnor. Vidare lider män mer sällan av nedsatt psykiskt välbefinnande och psykiska besvär samt tar mer sällan psykofarmaka jämfört med kvinnor. Skillnaden mellan könen uppstår tidigt. Redan i

² <http://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesområden/livsvillkor-och-levnadsvanor/folkhalsans-utveckling-malområden/ekonomiska-och-sociala-forutsättningar/utbildningsniva/>

³ <https://www.folkhalsomyndigheten.se/pagefiles/17825/Folkhalsan-i-Sverige-arsrapport-2014.pdf>

tonåren skattar pojkar sin hälsa högre än flickor, och de har mer sällan psykiska och somatiska besvär. Däremot är självmordstankar och självmordsförsök lika vanligt bland män och kvinnor, och fler män begår självmord⁴.

4 Om folkhälsoenkäten

Stockholmsregionen förändras snabbt med stora konsekvenser för befolkningens hälsa. Genom att noga följa utvecklingen kan samhällets olika aktörer genomföra rätt insatser. Stockholms läns landstings Folkhälsorapport 2015 bidrar med en aktuell beskrivning och analys av hälsoläget⁵.

Landstingets folkhälsoenkäter har genomförts vart fjärde år sedan 1990. Från och med år 2002 omfattas omkring 50 000 personer av enkäterna. Frågorna handlar främst om fysisk och psykisk hälsa, levnadsvanor, boende, ekonomi och sociala relationer, arbetsmiljö och arbetsmarknadsstatus.

Datainsamlingen som genomfördes av Statistiska Centralbyrån nov 2014 – mars 2015 omfattade 53 037 individer i länet varav 2 253 individer i Nacka. Två delvis olika enkäter skickades ut. En till åldersgruppen 16-66 år och en till åldersgruppen 67+ år. Antalet svarande 67+ var 259 (64 procent). Totalt antal svarande var 975 personer (43 procent) i Nacka och 20 618 personer (39 procent) i länet. Svarsfrekvensen för enkäter generellt och i den här enkäten har sjunkit de senaste åren.

Folkhälsostatistiken går inte att bryta ner på lokala områden i Nacka. Därför har ibland resultat på läinsnivå använts i rapporten för att kunna visa på skillnader mellan befolkningsgrupper och skillnader mellan kön.

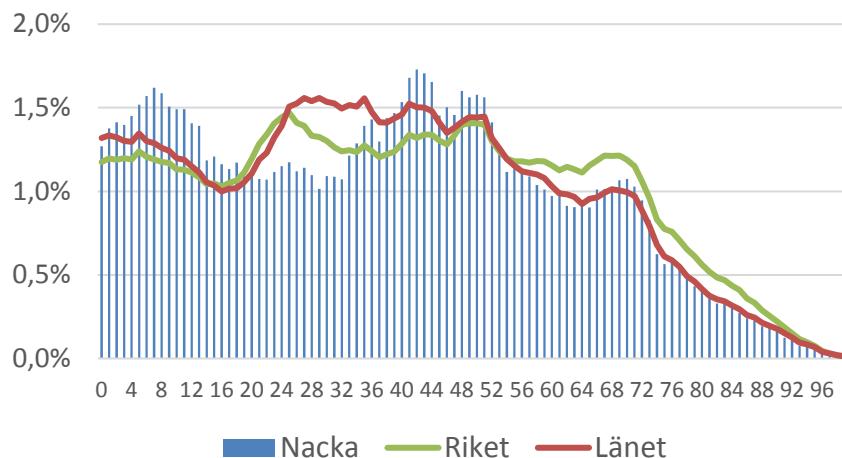
5 Om Nackas befolkning

Nacka är landets sjuttonde största kommun. Vid årsskiftet 2015/16 var folkmängden 98 000 personer. Nedan visas kommunens befolningsstruktur (andel personer per ålder) och också länets och rikets. Som framgår av bilden bor det relativt många barn i kommunen och jämfört med riket ganska få äldre personer i Nacka.

⁴ <http://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesområden/livsvillkor-och-levnadsvanor/psykisk-halsa/nulage-psykisk-halsa/skillnader-mellan-konen/>

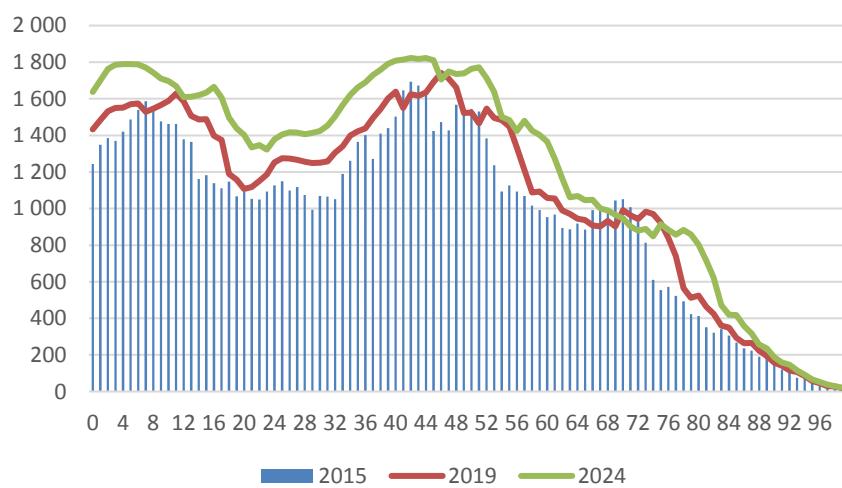
⁵ http://dok.sls.sll.se/CES/FHG/Folkhalsoarbete/Halsa%20Stockholm/Folkhalsorapport_2015.pdf

Befolkningsstruktur i Nacka, länet och riket 2015



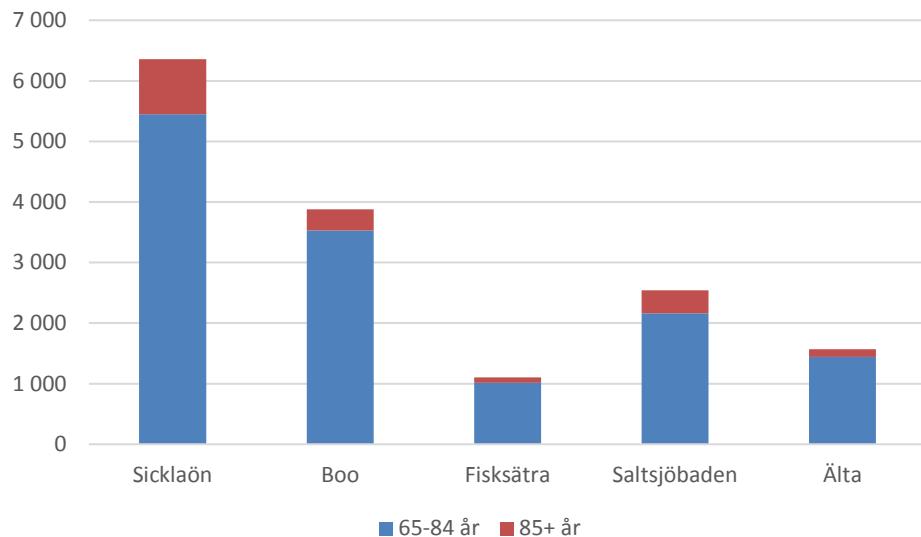
Nacka är en av de mest snabbväxande kommunerna i länet. Enligt Nackas befolkningsprognos nås 100 000-strecket kring årsskiftet 2016/2017 och 2030 kommer antalet invånare att nå 140 000. Den mycket starka befolningstillväxten drivs först och främst av kommunens bostadsbyggande och förstärks av att en stor del av de som antas flytta till kommunen även framöver kommer att vara i barnafödande ålder.

Befolkningsstruktur i Nacka 2015 samt prognos (antal personer per ålder)



Nackas befolkning är välutbildad; 55 procent av den totala befolkningen har genomfört eftergymnasiala studier vilket är högre än länet och betydligt högre än riket. I åldersgruppen 65-74 år har 45 procent genomfört eftergymnasiala studier vilket är högre än länet och betydligt högre än riket. Utvecklingen av andelen personer med högre utbildning i kommunen bestäms till stor del av vilken typ av bostäder (dyra eller billiga) som kommer att byggas i kommunen. Är det dyra boendeformer som tillkommer kan det resultera i att den relativt höga utbildningsnivån i Nackas befolkning kommer att bli ytterligare högre.

Antal personer 65 och äldre i Nacka



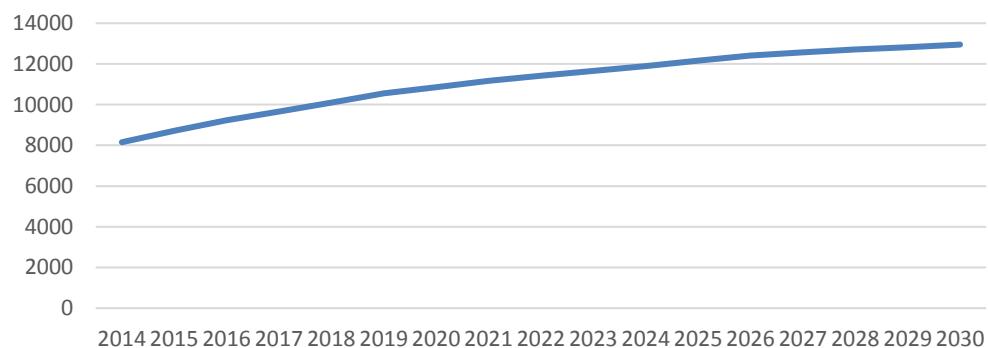
Av dem som bor på Sicklaön så är det drygt 70 procent (av både 65-84- och 85+-åringarna som bor på Västra Sicklaön).

6 Demografisk utveckling för äldre personer

Befolkningsprognosens visar att antalet äldre personer kommer att öka markant under de kommande fjorton åren. Ökningen beror i huvudsak inte på en hög inflyttning utan på att den stora gruppen födda på 1940-talet blir äldre.

Den största ökningen av äldre personer sker under de närmsta åren bland de ”yngre äldre” med cirka 400-500 personer per år. Från 2020 avtar ökningen men den fortsätter under hela perioden. Bilden nedan visar utvecklingen av personer 70-84 år fram till 2030.

Antal personer 70-84 år



7 Äldres hälsa

Den förväntade medellivslängden vid födseln har aldrig tidigare varit så hög i Stockholms län. År 2014 var den 85 år för kvinnor och 81 år för män.

Ökningen i medellivslängd drivs sedan flera årtionden av minskad dödlighet i medel- och pensionsåldern istället för, som tidigare i historien, minskad dödlighet bland barn. Det är framför allt dödligheten i hjärtkärtsjukdomar som har sjunkit. På 2000-talet har risken att i en given ålder drabbas av en hjärtinfarkt minskat mycket kraftigt. Dessutom har risken att drabbas av en stroke sjunkit. Minskningen av sådana dödliga sjukdomar innehåller också att det förväntade antalet fullt friska levnadsår ökar. Samtidigt har andelen år som levs med sjukdom ökat något under de senaste decennierna. En bidragande orsak till detta är att befolkningen blir äldre.

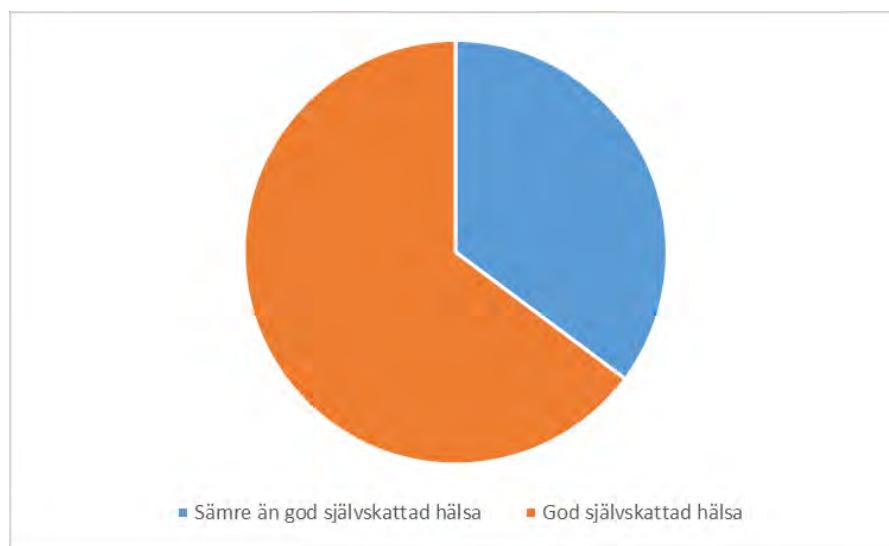
Det finns sociala skillnader i livslängd, liksom för så gott som alla sjukdomar och riskfaktorer. Sambanden är kontinuerliga, från rikast till fattigast, från de högsta tjänstemännen till de okvalificerade arbetarna, från längst utbildad till kortast. Konsekvenserna av att drabbas är också allvarligare i de lägre socioekonomiska grupperna. Eftersom länet är segregerat, och segregationen ökar, uppstår även tydliga geografiska skillnader i hälsa.

Den större sjukdomsbördan i lägre socioekonomiska grupper beror på både kortare förväntad livslängd och färre friska levnadsår. Såväl dödlighet som sjuklighet är högre i lägre socioekonomiska grupper, och det gäller de flesta sjukdomsdiagnoser.

Det finns stora skillnader i utbildningsnivå mellan olika delar i Nacka. I områden med stor andel personer med kortare utbildning rapporteras sämre hälsa.

Självskattad hälsa

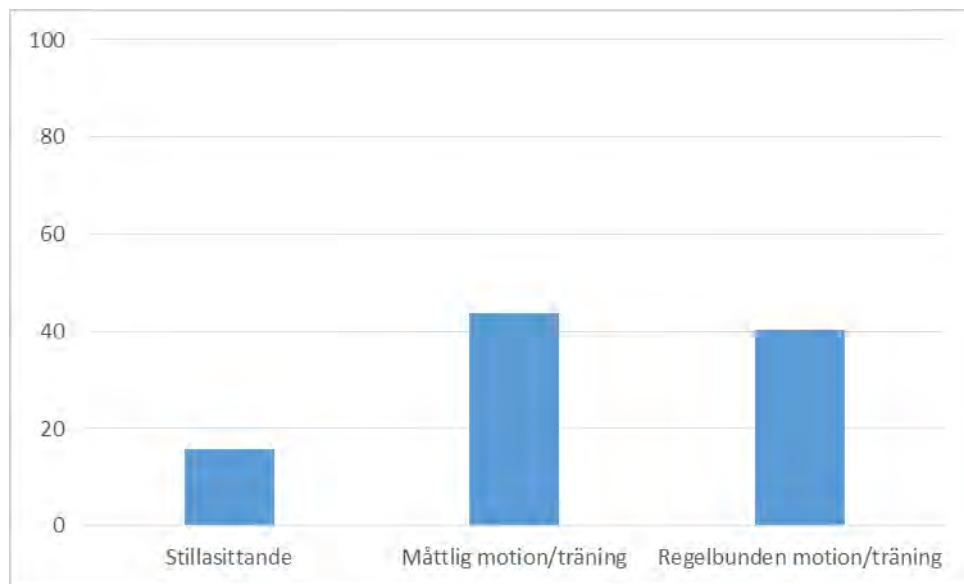
Enligt enkäten uppskattar två tredjedelar av personer 67+ sin hälsa som god. Självskattad hälsa är en egen bedömning av det allmänna hälsotillståndet. Skalan är: mycket dålig, dålig, någorlunda, god och mycket god.



Bilden visar andelen (i procent) 67+ som skattat sin hälsa som sämre än god eller god.

Även om faktorer som ärflichkeit och sjukdomar påverkar hur vi åldras, är det helt klart att regelbunden fysisk aktivitet och träning, kan både förebygga och reducera olika åldersrelaterade fysiska och psykiska förändringar. Äldre män och kvinnor kan mycket högt upp i åren förbättra såväl kondition och uthållighet som balans, styrka och rörlighet. Fysisk aktivitet och träning påverkar benmassa liksom balans, koordination och rörlighet, vilket tillsammans minskar risken för fallolyckor och frakturer.⁶

Av de personer 67+ som svarat på enkäten uppger mer än 80 procent att de rört sig måttligt eller regelbundet. (frågan fängar många olika typer av fysisk aktivitet) Se diagram nedan



Bilden visar andelen (i procent) personer 67+ som är fysiskt aktiva.

En tydlig riskfaktor är en stillasittande livsstil. En möjlig orsak till stillasittande kan vara att det är svårt att förflytta sig utomhus utan hjälpmmedel. I enkäten uppger cirka 16 procent av personer 67+ att de inte kan förflytta sig utomhus utan hjälpmmedel.

Fallskador

Fler kvinnor än män drabbas av fallolyckor och andelen i befolkningen som drabbas ökar tydligt med stigande ålder. Kvinnor och de allra äldsta (85+ år) uppger dessutom i högre utsträckning än män och yngre, att fallolyckan har påverkat deras förmåga att utföra vardagsaktiviteter. Bland personer 67–74 år sker de flesta fallolyckor utomhus, medan fallolyckor bland de allra äldsta oftast sker inomhus. I enkäten uppger cirka 10 procent av personer 67+ att de har sökt vård för fallskada de senaste 6 månaderna.

⁶ <http://fyss.se/wp-content/uploads/2011/02/14.-%C3%84ldre.pdf>

Åldrandet i sig innehåller en ökad risk för både fysiska och psykiska sjukdomar. Depression är det vanligaste psykiska hälsoproblemet hos äldre personer. Social gemenskap, fysisk aktivitet och bra matvanor är några faktorer som är viktiga för att förebygga psykisk ohälsa hos äldre personer⁷.

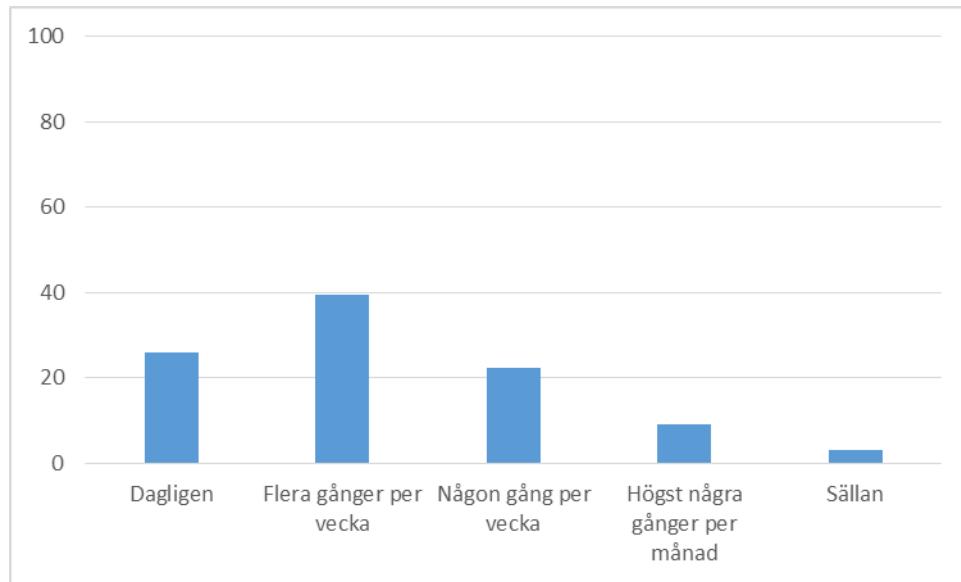
Enligt enkäten uppger en tredjedel att de har psykisk ohälsa (enligt GHQ12) och en femtedel besväras av ensamhet minst någon gång i veckan eller oftare.

Andra faktorer som påverkar den psykiska hälsan är till exempel upplevd trygghet och socialt deltagande.

I enkäten uppger personer 67+ att:

- De flesta litar på de som bor i närområde
- Sju av tio använder internet
- Närmare sju av tio har deltagit i aktiveter med andra

Bilden nedan visar hur ofta personer 67+ har telefonkontakt/internet med anhöriga och nära vänner.



Självmord

Den historiska trenden mot en minskning av självmordstalet planar ut under 2000-talet enligt Stockholms läns landstings folkhälsorapport 2015.⁸

Av alla som tog sitt liv i Sverige år 2014 var 27 procent 65 år eller äldre. Det är vanligare att män över 65 år tar sitt liv än kvinnor, och det är i högre utsträckning män med enbart grundskola eller

General Health Questionnaire 12 (GHQ12). I folkhälsoenkäterna ingår ett instrument med 12 frågor som avser att fånga förekomst av psykisk ohälsa.

⁷ <http://www.kunskapsguiden.se/aldre/Teman/Psykiskohalsa/Sidor/default.aspx>

⁸ http://dok.sls.se/CES/FHG/Folkhalsoarbete/Halsa%20Stockholm/Folkhalsorapport_2015.pdf

gymnasieskola som högsta utbildningsnivå. Skillnaden mellan utbildningsnivåer och andel självmord har varit relativt konstant under de senaste 20 åren⁹.

Demenssjukdom

Demens är en av de vanligaste kroniska sjukdomarna hos personer över 65 år. Totalt uppskattas att drygt 3 procent av alla män över 65 år och knappt 6 procent av alla kvinnor över 65 år i Stockholms län¹⁰ har demenssjukdom, och andelen stiger brant med åldern. Det innebär att ungefär 750 personer i Nacka har demenssjukdom. Omkring en tredjedel av de som har en demensdiagnos har så stora vårdbehov att de inte längre kan bo hemma. Minnessjukdomar med gradvis försämring är en utmaning för folkhälsan och samhällsekonomien. På grund av den ökande andelen äldre förväntas antalet personer med demenssjukdom att öka.

Alkohol och läkemedel

Den nya generationen äldre dricker mer än föregående generationer och utgör dessutom en allt större andel av befolkningen. Okunskap och fördomar i vårt samhälle kring äldre och alkohol kan bidra till underskattning av omfattningen av riskabel och skadlig alkoholkonsumtion bland de äldre. Alkoholrelaterade sjukdoms- och dödsfall i Sverige i åldersgruppen 65–84 år har blivit allt vanligare under de senaste 15 åren¹¹.

I enkäten uppger cirka 15 procent av de 67+ att de druckit motsvarande 20 cl sprit vid ett och samma tillfälle.

Alkohol och läkemedel är sällan en bra kombination. Utvecklingen av nya läkemedel är en orsak till att vi lever längre. Många äldre personer använder smärtstillande mediciner som påverkar det centrala nervsystemet, sömnmedel, antidepressiva medel och lugnande medel.

Det finns mycket lite kunskap om vilka effekterna kan bli om läkemedel tas tillsammans med alkohol. De kombinerade effekterna är av allt att döma mycket individuella.¹²

*20 cl sprit motsvarar cirka
5 normalstora glas vin eller
5 små starköl*

Förskrivningen av läkemedel som bedöms vara olämpliga för äldre fortsätter att minska. Samtidigt har den totala läkemedelsanvändningen hos äldre ökat. En förklaring kan vara en positiv utveckling där nya läkemedel och behandlingsprinciper har gjort det möjligt att behandla allt fler sjukdomar och tillstånd¹³.

Våld i nära relation

Våld i nära relation är i hög grad en folkhälsofråga. Våld i nära relation omfattar mäns våld mot kvinnor, våld i samkönade relationer, hedersrelaterat våld och förtryck samt våld mot män. Fysisk och psykisk ohälsa är betydligt vanligare bland personer som har utsatts för allvarligt våld.

Psykiska problem som sömnsvårigheter, ångest, depression och posttraumatiskt stressyndrom är mycket vanligare bland våldsutsatta kvinnor än bland andra.

Det våld som drabbar äldre kvinnor är till viss del likt det våld som kvinnor drabbas av i

⁹ <http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/20088/2016-2-29.pdf>

¹⁰ http://dok.slso.sll.se/CES/FHG/Folkhalsoarbete/Halsa%20Stockholm/Folkhalsorapport_2015.pdf

¹¹ <https://www.folkhalsomyndigheten.se/pagefiles/12740/Faktablad-alkohol-och-aldre.pdf>

¹² https://www.alko.fi/contentassets/e1fc4097d1064677ae70c44c8d5b4823/sv/ldre_och_alkohol_stortext.pdf

¹³ <http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/20088/2016-2-29.pdf>

allmänhet. Det är ändå viktigt att fokusera på äldre kvinnors våldsutsatthet då detta våld ofta tar sig andra uttryck och får andra konsekvenser än våld mot kvinnor generellt. Det kan vara svårt att associera våld med äldre personer. Men varför skulle våld i nära relationer sluta bara för att personerna fyller 65 år?¹⁴

En kartläggning med FREDA-kortfrågor ¹⁵under hösten 2015 i Nacka kommun visar att kvinnor i högre utsträckning är utsatta för någon form av våld i nära relation. Av de personer som var i kontakt med socialtjänstens äldreenhet under mätperioden uppger 12 procent att de någon gång har blivit utsatt för någon form av våld i nära relation.

8 Utmaningar för Nacka

Livsvillkoren och våra levnadsvanor påverkar vår hälsa. Det är den grundläggande utgångspunkten för allt folkhälsoarbete. Hälsofrämjande och sjukdomsförebyggande insatser från såväl samhällets som individens sida kan förbättra livskvalitén och bidra till minskade samhällskostnader för vård och omsorg. Det finns många vetenskapliga belägg för att hälsofrämjande och förebyggande insatser även upp i höga åldrar har positiva effekter på hälsan och livskvaliteten¹⁶.

Samma bestämningsfaktorer för hälsa gäller för den äldre befolkningen som för övriga befolkningen. Äldres hälsa är således inte heller den jämlik utan varierar exempelvis med yrke, inkomst, utbildning, kön, etnicitet och boendesituation. Forskning har visat att det är framförallt följande fyra faktorer som har betydelse för ett hälsosamt åldrande;

- Social gemenskap och stöd
- Att vara delaktig och känna sig behövd
- Fysisk aktivitet
- Bra matvanor

Utifrån forskning inom äldreområdet och länets folkhälsoenkät har fyra hälsoutmaningar för äldre i Nacka identifierats. Ur ett socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv behöver Nacka kommun tillsammans med samhällets aktörer fortsätta utveckla samt hitta nya samarbetsformer för att möta dessa utmaningar. Inte minst behöver hälsoutvecklingen följas och beaktas när Nacka bygger stad med ett växande antal invånare.

Utmaningarna är;

- Fallskador
- Psykisk ohälsa
- Alkohol
- Våld i nära relation

Fallskador

¹⁴ <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2012/rapport-2012-21.pdf>

¹⁵ <http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2014/2014-6-15/Sidor/default.aspx>

¹⁶ <https://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesomraden/livsvillkor-och-levnadsvanor/halsosamt-aldrande/>

Utvecklingen av fallolyckor under det senaste decenniet i kombination med att vi lever allt längre, tyder på att det totala antalet fallolyckor bland äldre kommer att öka i framtiden. Fallolyckor leder till personligt lidande och stora samhällskostnader i form av sjukvård och social omsorg. Det understryker behovet av förebyggande insatser och rehabilitering för äldre¹⁷.

I enkäten uppger cirka 10 procent av personer 67+ att de har sökt vård för fallskada de senaste 6 månaderna. Enligt befolkningsprognos kommer antalet 70-84 åringar öka med 4 000 personer till år 2030.

Fallskador kan förebyggas både i kommunen och inom hälso- och sjukvården. På till exempel boenden, dagliga verksamheter, inom primärvården och i samverkan med föreningar och andra aktörer. Exempel på befintliga förebyggande insatser är balansskola, 90+ träning och Tryggve (fixartjänst). En utmaning är att både fortsätta utveckla och bredda de insatser som finns för att möta den ökande andelen äldre.

Psykisk ohälsa

Ofrivillig ensamhet är ett växande problem i dagens samhälle. Speciellt äldre upplever en allt större risk för isolering och utanförskap. Ofrivillig ensamhet är en stor hälsorisk. Det kan leda till sämre självkänsla, högre risk för depression och andra psykiska sjukdomar, större alkoholkonsumtion och sämre matvanor. Det finns också studier som visar att risken för demenssjukdom ökar¹⁸.

Antalet äldre i Nacka kommer år 2030 vara omkring 15 000 personer. I samband med att Nacka bygger stad och andra områden inom kommunen förtätas behöver olika typer av mötesplatser för äldre komma till för att främja den psykiska hälsan. Det kan handla om allt från träffpunkter till tillgängliga grönområden med utegym. Lusthuset är ett exempel på mötesplats för äldre. Andra insatser för att främja psykisk hälsa är uppsökande verksamhet, anhörigstöd och dagliga verksamheter.

Under den närmaste framtiden kommer antalet personer med demenssjukdom troligen att öka på grund av att allt fler lever allt längre. Det finns dock en tendens till minskning av risken för demenssjukdom. Om denna tendens bekräftas, förväntas en mindre dramatisk prognos när det gäller vård- och omsorgsbehov för personer med demenssjukdom. Olika strategier för att förebygga demenssjukdom har identifierats:

- Främja en hälsosam livsstil
- Mental stimulans

En befintlig insats i Nacka kommun är en demenssjuksköterska som stödjer personer som har drabbats av demenssjukdom, men även anhöriga och närmiljö. Demenssjukdom är inte en oändlig konsekvens av ålder. Människan kan åldras utan demenssjukdom och redan nu gör mer än 50 procent av alla 95-åringar detta. Med förebyggande strategier kan Nacka öka denna andel.

¹⁷ http://dok.slso.ll.se/CES/FHG/Folkhalsoarbete/Halsa%20Stockholm/Folkhalsorapport_2015.pdf

¹⁸ <http://www.folkhalsan.fi/startside/Var-verksamhet/Seniorer/Aldre-och-ensamhet/>

Alkohol

Äldre dricker mindre än övriga åldersgrupper, men dricker mer än tidigare och de alkoholrelaterade skadorna har ökat mer än i andra grupper. Utvecklingen visar att det behövs insatser för att motverka ökade alkoholrelaterade skador bland äldre. Den traditionella beroendevården saknar program för äldre samtidigt som det kommer signaler från äldreomsorgen om att detta är ett växande problem. Enligt studier är preventiva insatser för äldre eftersatt. Det finns därför behov av att utveckla nya preventiva metoder som har just äldres alkoholproblematik i fokus¹⁹. För att minska alkoholrelaterade skador hos äldre de närmaste 20 åren bör insatser även riktas mot den del av befolkningen som i dag befinner sig i medelåldern.

Kommunen och ideell sektor kan tillsammans med enskilda skapa fler alkoholfria sociala aktiviteter och träffpunkter för äldre som kan bidra till ökad hälsa.

I dokumentationsrutiner inom äldreomsorgen kan alkoholens roll i fallolyckor, psykisk ohälsa etc. hos äldre uppmärksamas.²⁰

Professioner som kommer i kontakt med äldre är viktiga för att uppmärksamma personer med alkoholproblem, men det behövs ökad kunskap och en anpassning av rutinerna. Ett exempel är utbildningsmaterialet ”När blir alkohol ett problem – och för vem?” framtaget av Nestor FoU.²¹

Sammanfattningsvis är de ovan nämnda områdena angelägna att se över och koppla till Nackas ANDT-strategi.

Våld i nära relation

Våld i nära relation uppmärksamas alltmer och betecknas som ett folkhälsoproblem. Våld i nära relation mot äldre behöver särskilt fokus eftersom det inte är lika uppmärksammat. Våldet slutar inte bara för att personerna fyller 65 år.

Den som är utsatt vill sällan söka hjälp på grund av beroendeställning i förhållande till förövaren. De vanligaste förövarna är make, maka, sambo, särbo, barn, medboende på äldreboendet, gäster på dagverksamhet samt personal.

För att fortsätta kartlägga omfattningen av våldet i nära relationer och minska mörkertalet behöver implementeringen av FREDA-kortfrågor fortsätta.

Det finns behov av att genomföra utbildningsinsatser för personal inom äldreomsorgen löpande. Exempel på utbildningar är Socialstyrelsens ”Våga se, våga fråga, våga agera”. Utbildning om våld mot äldre i nära relationer och riksorganisationen för kvinnojourer och tjejerourers paket om våld mot äldre kvinnor²².

¹⁹ <http://www.can.se/Tidskriften-AoN/Okat-drickande-bland-ldre/Alkoholkonsumtionen-okar-bland-ldre/>

²⁰ <https://www.folkhalsomyndigheten.se/pagefiles/12740/Faktablad-alkohol-och-ldre.pdf>

²¹ http://www.nestorfou.se/nestor_publikationer/nar-blir-alkohol-ett-problem-och-for-vem/

²² <http://www.roks.se/bestall/ovriga-produkter/paket-om-vald-mot-ldre-kvinnor-film-rapport-och-broschyer>

Sammanfattningsvis är ovan nämnda områden angelägna att se över och koppla till handlingsplanen mot våld i nära relationer som finns inom sociala omsorgsprocessen. Handlingsplan ska under hösten kopplas samman med den regionala- och nationella strategin mot våld i nära relation.

9 Slutord

Hälsoutvecklingen bland den äldre befolkningen är positiv och fler friska år har lagts till livet. Det pågår många hälsofrämjande och förebyggande insatser i Nackasamhället. Men det går inte att nog poängtala vikten av att insatserna för ett socialt hållbart Nacka är långsiktiga och strategiska. Det krävs ansvarstagande och uthållighet i det fortsatta arbetet.

Öppenhet och mångfald

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

Kommunstyrelsen

Inleda upphandling av bevakningstjänster

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen, på de grunder som framgår av stadsledningskontorets tjänsteskrivelse, ska göra en upphandling av bevakningstjänster. Upphandlingen ska ske genom en förnyad konkurrensutsättning inom ramen för inköpscentralen Kommentus avtal om bevakningstjänster.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Kommunen har överenskommit med nuvarande leverantör av bevakningstjänster att avsluta avtalet i förtid. Detta beror på en förtroendekris som uppstått då en central företrädare för företaget står åtalad och är dömd för våldsbrott. Stadsledningskontoret föreslår att en ny upphandling ska genomföras genom förnyad konkurrensutsättning av upphandling som kommunen kan använda genom Kommentus. Det årliga värdet av nuvarande avtal uppgår till ca 3,9 mkr. Tilldelningsbeslut fattas av ekonomidirektören med stöd av punkten 28 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärendet

Kommunen har överenskommit med nuvarande leverantör av bevakningstjänster att avtalet ska upphöra tidigare än tänkt. Bakgrunden är att det uppstått en förtroendekris sedan det blivit klart att företagets ägare och VD är åtalad och dömd för våldsbrott. Företaget har underlåtit att underrätta kommunen om detta faktum. Parterna är överens om avtalet ska avslutas med två månaders uppsägningstid. Det ger kommunen möjlighet att upphandla bevakningstjänster och teckna avtal med ny leverantör. Det ger även möjlighet att få till en relativt smidig övergång från nuvarande leverantör till ny. Stadsledningskontoret anser att kommunen behöver genomföra upphandlingen skyndsamt eftersom det är bekymmersamt att kvar nuvarande avtal. Kommunen kan inte stå utan bevakningstjänster. Därför förslås omedelbar justering av detta ärende.



Stadsledningskontoret föreslår att upphandlingen ska genomföras genom att göra en förnyad konkurrensutsättning av det avtal som kommunen kan använda genom sitt medlemskap i Kommentus. Upphandlingen kommer att omfatta följande tjänster:

- Stationär väktare
- Ordningsvakt
- Ronderande väktare
- Personskyddsbevakning:
- Hyra av tillfällig portabel larmanläggning
- Eskortfunktion

Vid en förnyad konkurrens via Kommentus avtal för bevakning görs urvalet efter lägst pris. Nacka kommun preciserar sitt avrop med efterfrågade tjänster avseende t.ex. beräknade volymer, inställelsenster, objektsbeskrivningar och tidsperiod avropet avser. Avropsförfrågan skickas till samtliga leverantörer som är antagna inom det länet.

Tilldelningsbeslut kommer att fattas av ekonomidirektören. Avtalstiden kommer att vara två år med möjlighet till ett plus ett år förlängning.

Tidsplan

Beslut i kommunstyrelsen att inleda upphandling: 2016-10-24

Annons: ca 2016-10-25

Sista anbudsdag: ca 2016-11-02

Tilldelningsbeslut som fattas av ekonomidirektören: 2016-12-12

Avtal tecknas: 2016-12-22 (under förutsättning att upphandlingen inte blir överprövad)

Avtalsstart: 2017-01-01 (samma förbehåll som föregående punkt.)

Ekonomiska konsekvenser

Inom ramen för nuvarande avtal köper kommunen bevakningstjänster för ca 3,9 mkr per år.

Konsekvenser för barn

De bevakningstjänster kommunen köper omfattar bland annat väktare i stadshuset och vid boende för sociala ändamål i de fall det behövs. Dessa bidrar till en trygg och säker miljö i stadshusets reception och vid boenden.

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Jan Landström
Säkerhetssamordnare
Juridik- och kansliheden