



KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 8 april 2014
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
5.	Startpromemoria stadsbyggnadsprojekt 9430, Mjölkudden – Gustavsviks gård <i>Antagande</i> KFKS 2014/94-214	
6.	Rapport från studieresan i Stockholmsområdet KFKS 2013/697-201	
7.	Rapport från stadsbyggnadsmässan MIPIM KFKS 2013/697-201	
	Mark- och fastighetsärenden	
8.	Upplåtelse av mark till tekniska nämnden för återvinningscentral inom fastigheten Älta 10:51, Ältabergs verksamhetsområde, DP 480 KFKS 2014/244-261	
9.	Förvärv av bostadsrätt i Orminge för socialt ändamål KFKS 2014/284-252	
10.	Startbesked ombyggnation NO-salar Eklidens skola KFKS 2014/283-287	



Nr	Ärende	Noteringar
11.	Startbesked tillgänglighetsåtgärder Nacka stadshus KFKS 2014/262-287	
12.	Startbesked uppgradering datanät Igelboda och Orminge Skola KFKS 2014/286-289	
13.	Startbesked uppgradering datanät Skuru Skola KFKS 2014/285-289	
14.	Vägval trafik- och parkeringslösning och evakuering av Kyrkvikens förskola KFKS 2014/280-287	
15.	Slutredovisning köksombyggnad Vilans skola KFKS 2013/118-052	
16.	Slutredovisning ombyggnation Stavsborgsskolan KFKS 2011/251-041	
17.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9430 Mjölkudden – Gustavsviks gård, i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 32 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärendet

Projektområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand inom området ligger Mjölkudden, Gustavsviks Gård samt Bergholmen. Projektets mål är att omvandla ett äldre fritidshusområde till permanentboende vilket innebär utbyggt kommunalt VA och kommunala vägar. I Start-PM finns en utförligare beskrivning av projektets mål.

Projektarbetet utgår från det nyligen antagna planprogrammet för sydöstra Boo och är förenligt med kommunens översiktsplan. Planeringen ska ha ett långsiktigt perspektiv med kommunalt huvudmannaskap för gator och övriga allmänna platser. Området innehåller ca 130 fastigheter (på land) och en ”försiktig förtätning” kan ske i planområdets södra delar. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen. Totalt bedöms ca 90 bostäder kunna tillkomma, varav ca 50 bostäder vid Drabantstigen/Riddarstigen. Möjlighet till en sammanhängande strandpromenad kommer att studeras i projektarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet är stort och undersökningar och inventeringar kommer att resultera i höga kostnader för planarbete och projektledning. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till **3,9 miljoner kronor**.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **91,4 miljoner kronor** inklusive projektering. Av kostnaderna hörrör cirka **56,4 miljoner kronor** från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättnings- och gatukostnadsutredning) samt **35 miljoner** från allmänna vatten- och spillovattenledningar.



För gator kan hela kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 56,4 miljoner. Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med 2014 års taxa skulle intäkterna bli ca 21 miljoner kronor.

Kommunens underskott är uppskattat till **31,1** miljoner kronor och baseras på 2014 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma.

I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton

David Arvidsson

Terese Karlqvist

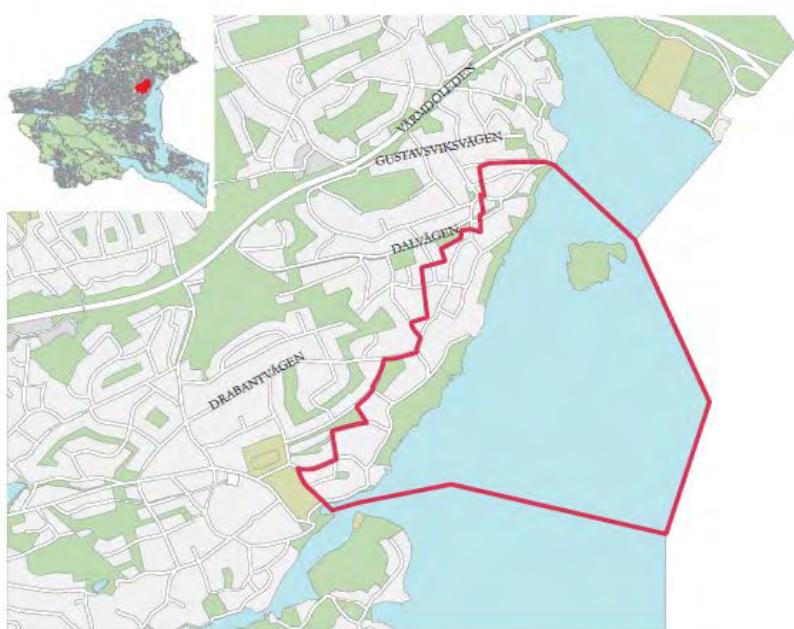
Mark- och exploateringschef

Projektledare

Planarkitekt

Översikt Mjölkudden – Gustavsviks gård, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-04-02	MSN	
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-08	KSSU	
✓ Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓ Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, granskning		MSN	
✓ Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓ Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓ Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓ Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	



Datum 2014-02-27

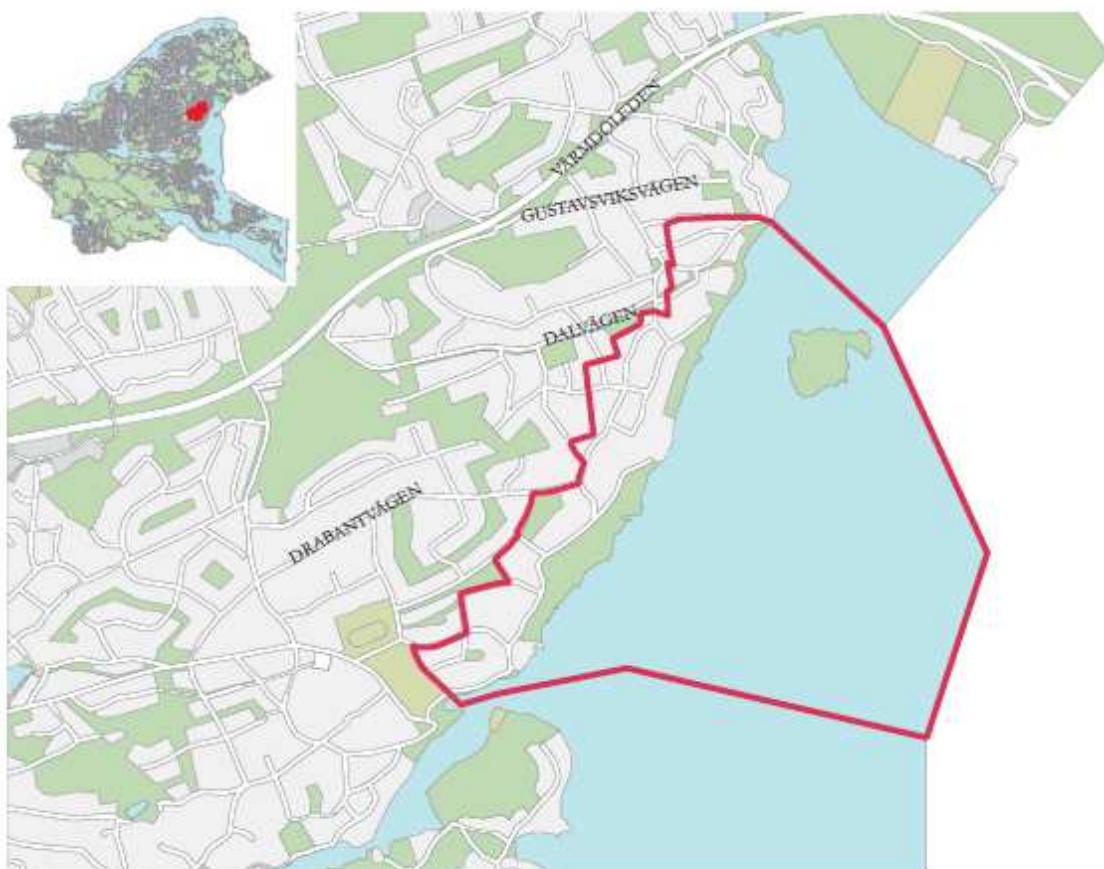
STARTPROMEMORIA
Mjölkudden Gustavsviks gård

Dnr KFKS 2014/94-214
Projekt 9430

Mjölkudden - Gustavsviks gård

Stadsbyggnadsprojekt Mjölkudden – Gustavsviks gård med Bergholmen,
i kommundelen Boo, Nacka kommun

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



I Sammanfattning

Projektets syfte är att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och kommunala vägar för att förbättra miljön för att kunna fungera för permanentboende.

Området innehåller ca 130 fastigheter (på land). Enligt planprogrammet för sydöstra Boo kan en ”försiktig förtäring” med ca 1200 kvm tomter ske i planområdets södra delar. Under planarbetet kommer en fastighetsinventering göras. Fastighetsinventeringen kommer komplettera den översiktliga bebyggelseinventering som tidigare utförts för sydöstra Boo. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen. Totalt bedöms ca 90 bostäder kunna tillkomma, varav ca 50 bostäder vid Drabantstigen/Riddarstigen.

Inom planområdet finns två vägföreningar, Boo gårds vägförening i södra delen och Gustavsviks fastighetsägareförening i norra delen. I den södra delen ägs vägmark av kommunen medan i den i norra delen ägs vägmarken av Gustavsviks fastighetsägareförening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats och kommer att bygga ut kommunalt VA och vägnät. Vägarna kommer att finansieras med gatukostnader enligt kommunens policy. VA-nätet kommer att byggas ut av kommunen och VA-anläggningsavgifter kommer att faktureras enligt kommunens VA-taxa.

En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart perspektiv t.ex. minska utsläpp till sjöar och kustområden.
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden.
- Värna riksintresse kust och skärgård. Skydd av värdefulla miljöer.
- Förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo.
- En successiv utveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service.

Några av de uppräknade syftena har bärning i översiktsplanens stadsbyggndsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

2.1.1 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten.
- Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.
- Förbättrad gatustandard.
- Möjliggöra omvandling av fritidshus till permanentbostadsbebyggelse.
- Ta fram en ny detaljplan för området som anger möjlighet till avstyckning och reglerar byggrätt utifrån områdets förutsättningar. Den nya detaljplanen ska utformas med bestämmelser som reglerar skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefull natur.

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

2.2 Projektets bakgrund & behov

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden byggs ut med kommunalt VA för att förbättra miljön och omvandlas för att kunna fungera för permanent boende. Arbetsmodell för förnyelseplaneringen 2008 anger att planläggning ska ske med ett långsiktigt hållbart perspektiv och med kommunalt huvudmannaskap i centrala områden avsedd att hålla 50-100 år. För sydöstra Boo har ett planprogram nyligen antagits. Projektet kommer genom planläggning och utbyggnad att genomföra planprogrammets intentioner vad gäller bebyggelse och trafikstruktur, natur och kulturmiljö, rekreation, vatten och avloppsförsörjning, dagvattenhantering mm.

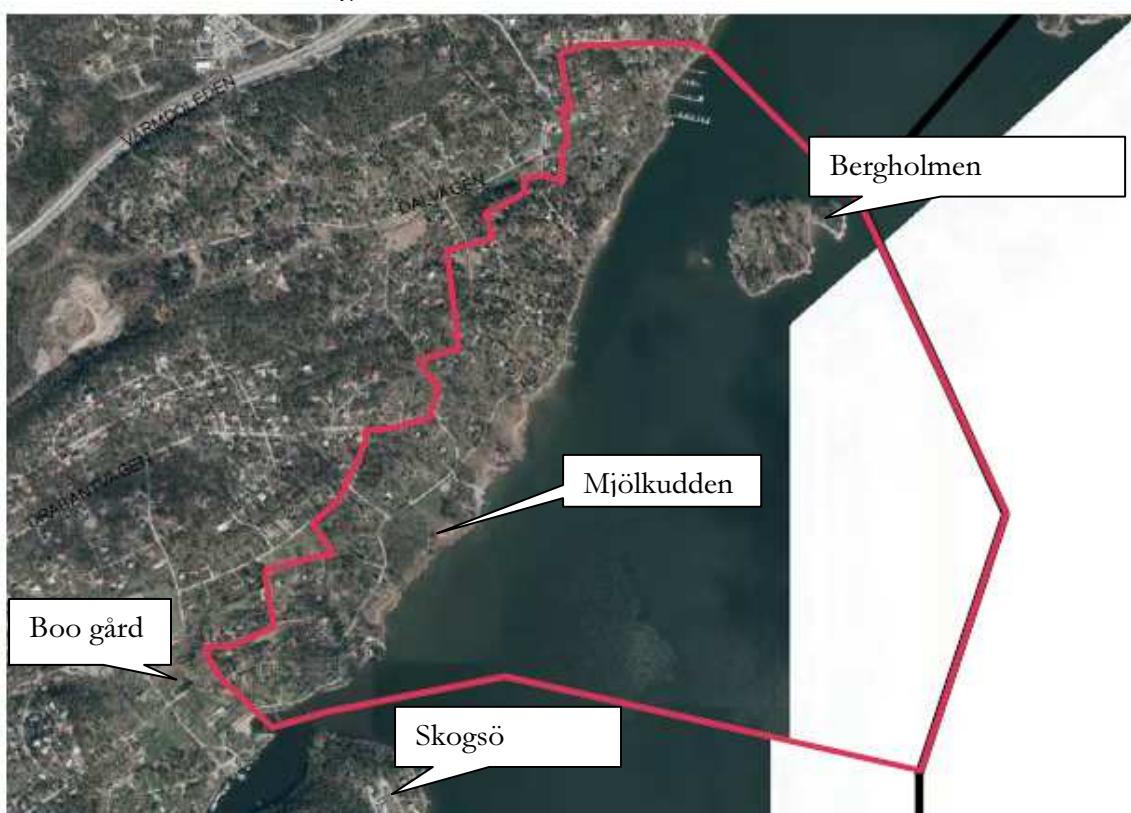
3 Förutsättningar

3.1 Område

Projektmrådet Mjölkudden – Gustavsvik utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i Boo. Kommunen har initierat och driver arbetet.

3.2 Projektmrådets preliminära avgränsning/ läge

Projektmrådet är beläget utmed Baggensfjärdens strand, med Mjölkudden, Gustavsviks Gård samt Bergholmen.



Flygfoto. Röd linje markerar projektmrådet och svart linje utgör kommungränsen.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiktsplan

Enligt översiktsplanen, ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012, anges markanvändningen ”*gles blandad bebyggelse*” för större delen av projektområdet. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad. Inriktningen för ny bebyggelse bör vara omkring två våningar. Projektområdet utpekas som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. Ön Bergholmen anges som *natur och större rekreationsområde*. Bergholmen anges som utredningsområde för framtida naturreservat. För projektområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att kompletteringar kan bli aktuella. Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

3.3.2 Kustprogram

Kustprogrammet antaget 2011 anger inriktningsmål för kustområdet. Relevanta mål för projektarbetet är:

- De samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Trygga den allémansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Möjliggör en utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar.

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekas med högt/visst naturvärde.

3.3.3 Grönstrukturprogram

Grönstrukturprogrammet antaget 2011 anger kommunala mål för kommunens grönstruktur. Relevanta mål för projektarbetet är:

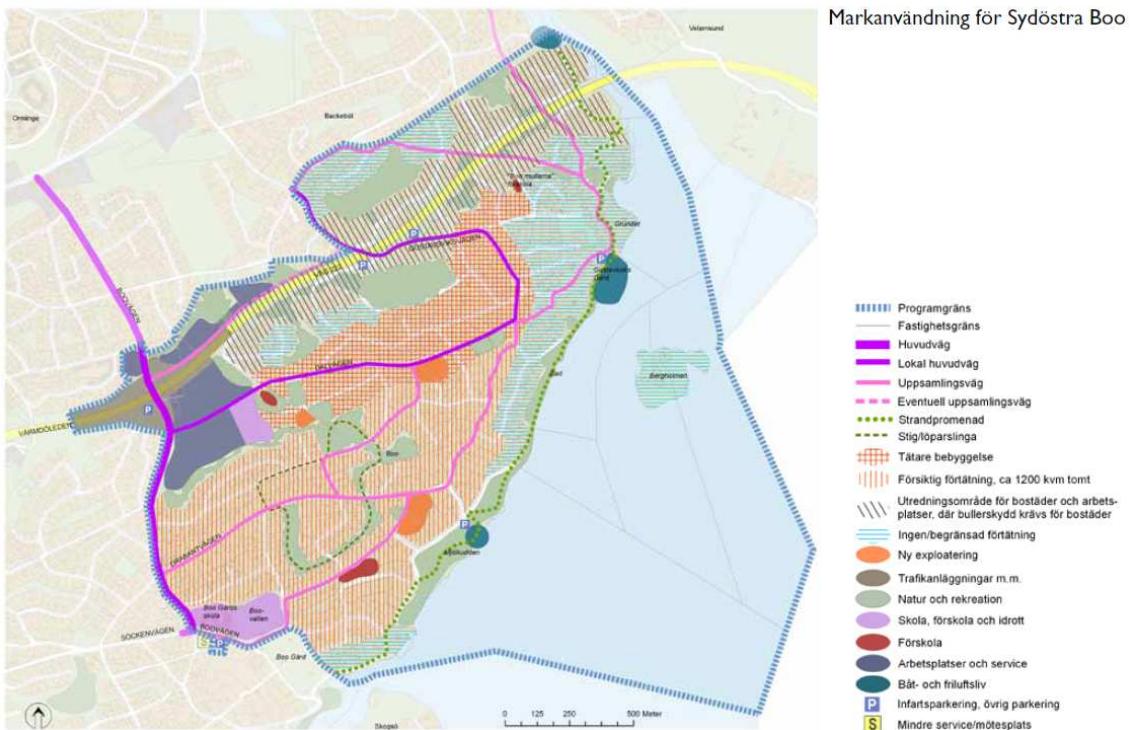
- Det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur.

Delar av strandnära mark inom planområdet klassificeras som ”grannskapspark och allmänning” i grönstrukturprogrammets indelning av olika typer av grönområden. Strandpromenaden/grönstråket vid vattnet utpekas som ett rekreativt samband. Mjöludden pekas ut som område med upplevelsevärde (klass 1).

3.3.4 Planprogram

Planprogram för Sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19.

Programmet ligger till grund för fortsatt planläggning när det gäller markens användning. Programmet, som omfattar ett större område med ca 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Mjölkudden – Gustavsviks Gård ligger i den andra etappen. Området utpekas som ett betydelsefullt rekreationsområde för boende och besökande. Planeringen av området prioriteras eftersom Sydöstra Boo i övrigt innehåller få grönytor för rekreation. Planprogrammet föreslår markanvändning enligt karta nedan.



3.3.5 Riksintressen

3.3.5.1 Kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet berörs av detta riksintresse. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringsslivet.

3.3.6 Strandskydd

Strandskydd gäller idag 100 meter på land och i vatten inom Sydöstra Boo. Det är dock upphävt på vissa ställen. Vid planläggning återinförs strandskyddet generellt och ett eventuellt upphävande måste hanteras i planarbetet.

3.3.7 Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) är sydöstra Boo markerat som ”regional stadsbygd med utvecklingspotential”.

3.3.8 Detaljplaner/områdesbestämmelser/fastighetsplaner

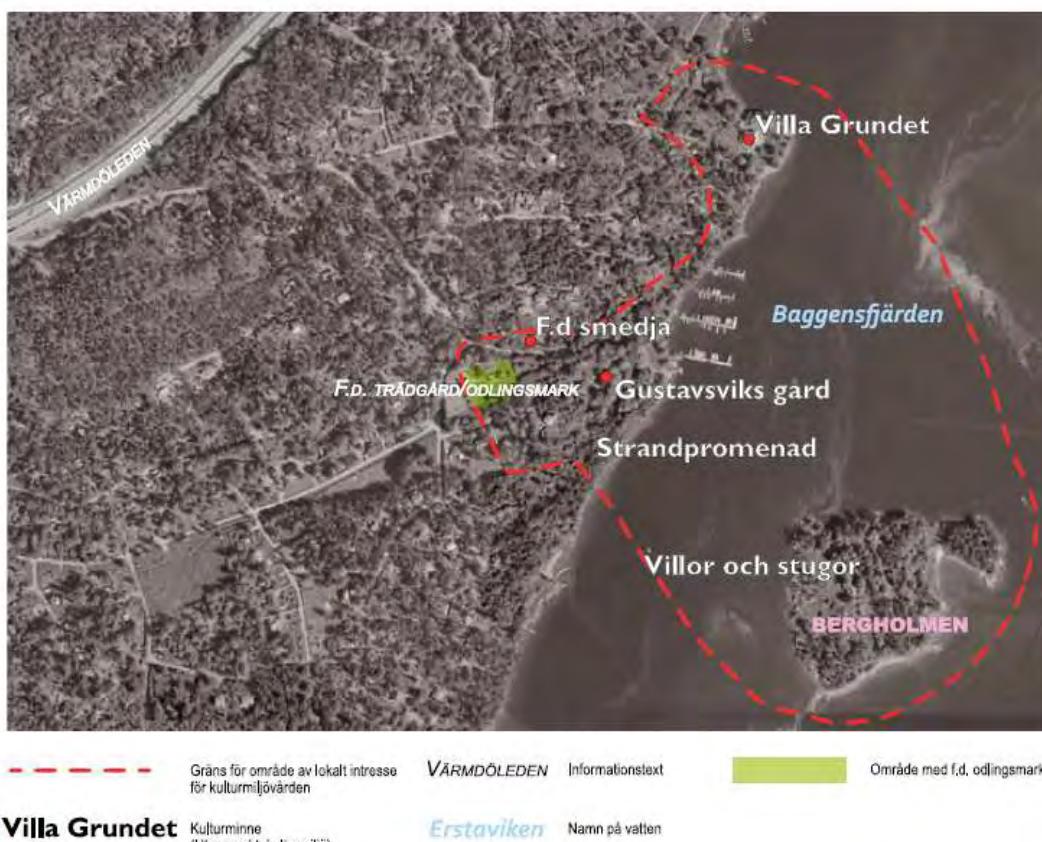
För planområdet gäller områdesbestämmelser som syftar till att reglera fritidshusens storlek och skydda kulturmiljön. Området kring Gustavsviks gård, Backebölvägen, med gårdsbyggnader och villafastigheter omfattas av områdesbestämmelser som innebär utökad lovplikt gällande rivning, tillbyggnad, fasadunderhåll, omfärgning, schaktning och fyllning samt trädfällning. Förvanskningsförbud gäller för gårdsbyggnaderna.

3.3.9 Reservat

Utdrning pågår för att upprätta kommunalt naturreservat för Bergholmen.

3.3.10 Kulturhistoriska intressen

Kulturmiljöprogrammet antaget 2011 pekar ut Gustavsviks gårdsmiljö med Bergholmen som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården, se nedan.



Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt vid förändringar av området:

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras.
- Tillbyggnader och tillägg får inte dominera.
- Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras.
- Strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn.
- Ny bebyggelse prövas med hänsyn till miljön och gällande planbestämmelser.
- Komplementbyggnader underordnas ursprung och tomtbild.
- Vägars karaktär respekteras.

Strax söder om planområdet finns kulturminnet Boo Gård som tillsammans med närområdet och delar av Skogsö utpekas som lokalt intresse för kulturmiljövården.

3.3.11 Fornlämningar

Boo Gård har sedan forhistorisk tid varit tongivande på Ormingelandet. Inom planområdet finns en fornlämning i form av en medeltida tegelugn som vittnar om Boo Gårds betydelse vid Stäket.

3.3.12 Andra politiska beslut/ställningstaganden

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 november 2011 att överlämna politikerinitiativ ”Ön Bergholmen som fritidsområde” till planenheten för att bedöma om det finns åtgärder som kan öka tillgängligheten till ön och sedan rapportera detta till nämnden.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

4.1.1 Markägoförhållanden

Inom planområdet är tomtmark för bostäder privatägda. Allmän mark i de södra delarna ägs av kommunen och i de norra delarna av Gustavsviks fastighetsägareförening. Huvudmannaskapet för vägar och naturmark är enskilt. Boo segelsällskap vid Mjölkudden arrenderar marken av kommunen.

4.1.2 Bebyggelse

Bebyggelsen består till stor del av äldre sommarvillor men det finns även mindre sommarstugor av varierande ålder. Området innehåller ca 130 fastigheter (på land). Tomterna är relativt stora och många är större än 2000 kvm. Enligt planprogrammet kan en ”försiktig förtätning” om ca 1200 kvm tomt ske i planområdets södra delar. För sydöstra Boo har det tidigare gjorts en översiktlig bebyggelseinventering. I planarbetet kommer en mer detaljerad fastighetsinventering att utföras som stöd till gatukostnadsutredningen och inför lösen av VA anläggningar.

Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen. Totalt bedöms ca 90 bostäder kunna tillkomma, varav ca 50 bostäder vid Drabantstigen/Riddarstigen. Då planområdet i huvudsak innehåller villabebyggelse kommer möjligheten till en kompletterande bebyggelse såsom flerbostadshus t ex gruppboende/åldreboende att studeras i planarbetet. Vid en större exploatering ökar krav på anpassning till omgivningen vilket medför höga gestaltningskrav. För exploateringen kan exploateringsavtal och gestaltningsprogram bli aktuellt.

4.1.3 Landskap, naturmiljö, grönstruktur

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder som stupar brant mot Baggensfjärden. Området är bebyggt med fritidshus och villor men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdpartier är bevarade som

naturmark och stora delar av strandområdet är obebyggt men svårframkomligt på grund av vegetation. Områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar, lummig lövvegetation ger tillsammans med de smala och lantliga vägarna stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Inom planområdet återfinns flera olika vegetationskaraktärer kring Gustavsviks gård, Mjölkudden och Bergholmen. Ekarna vid Mjölkudden bedöms ha stora lokala värden och ekskogen utmed Baggenvägen söder om Mjölkudden är en nyckelbiotop med regionalt värde. Sydöstra Boo upplevs som grönt men nästa all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark begränsad. Villagatorna fungerar som promenadgator och det finns ett antal ”släpp” mellan tomterna. Inom planområdet är naturmarken längs stranden av stor betydelse för hela Sydöstra Boo.

Nedan redovisas ett urval av foton från rapporten ”GRÖNSTRUKTUR SYDÖSTRA BOO – landskapsanalys och rekreationsanalys som underlag för planprogram” utförd av WSP 2011-03-17.


Baggenvägen

Mäktiga ekar vid Mjölkudden stärker områdets upplevelsevärden

Inom området finns värdefulla naturnitjöer bland annat: välutvecklade vassar och grunda bottnar.

strandskog-altsumpskog

och ekskog med hasselnär och gamla träd

Bergholmen består till största delen av hällmarkstallskog och blandskog samt ädellövträd i anslutning till bebyggelsen. I det före detta sundet växer vass.

Utmed kuststräckan Baggensstäket – Kilsviken finns skyddsvärda marina undervattensmiljöer. Vid utbyggnad av marinor och bryggor bör detta beaktas.

I planarbetet kommer naturen att inventeras med hänsyn till naturvärden kopplade till träd.

4.1.4 Rekreation

Stränderna är av stor betydelse för hela Sydöstra Boo men de är delvis oframkomliga på grund av vassvegetation och privata fastigheter. Ytor med tillhörande släpp mellan privatägda fastigheter bör iordningställas så att det blir tydligt vad som är allmän plats och vad som är privatägd mark.

Gustavsviksbadet är en mindre badplats. Badplatsen kan utvecklas och rustas till kommunal standard. Även de yttre klipporna på Bergholmen nyttjas för picknick och bad. Ön är tills törsta delen kommunalt ägd men privatiserad. Avsikten är att Bergholmen ska bli mer allmänt tillgänglig. Planområdet gränsar till Boobadet, Boo brygga, där sandstrand, bryggor, klipphällar, gräsytor och lekplatser finns.

Vid Mjölkudden har Boo segelsällskap föreningsverksamhet för barn och ungdomar med seglarläger, regattor, tränings- och tävlingsverksamhet. På området finns klubbstuga, förvaringsbyggnader och brygganläggning. Önskemål finns för att anlägga en sjösättningsramp (för att sjösätta båtar) i området. Mjölkudden har bedömts vara en lämplig plats för detta.

Vid Gustavsviks gård finns en midsommaräng. I övrigt saknas mötesplaster för vistelse och lekplatser inom planområdet. Lämpliga områden för lekplatser skulle kunna vara Gustavsviksbadet och Mjölkudden.

För att utveckla de rekreativa upplevelserna i området ska möjligheten att utveckla strandpromenaden studeras i planarbetet. Viktiga områden är:

- Skapa en sammanhängande strandpromenad genom planområdet
- Ta tillvara och utveckla Mjölkuddens värden
- Lusthuspark vid Gustavsviks gård
- Fler allmänna platser vid vattnet.



Flyfoto - Mjölkudden från öster.

4.1.5 Kulturmiljö

I norra delen av planområdet är Gustavsviks gård belägen. Gården har rötter i den medeltida gårdsbildningen Backeböl. Huvudbygget från 1860-talet är ombyggd på 1910 och 1940-talet. I anslutning till gården finns ekar, hassellundar och park. Baggensvägen och Boo strandväg utgör i sin helhet gamla vägsträckningar som förband Boo gård med Gustavsviks gård.



Gustavsviks gård, fasad mot sjön



Gustavsviks gårds lusthus vid allmänningen

Bergholmen har varit bebodd sedan 1850-talet. På holmen finns sommarnöjen från slutet av 1800-talet.

Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden utmed kusten och på Bergholmen ska i huvudsak bevaras. I planarbetet ska omfattningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser utredas. En bebyggelseinventering med hänsyn på bebyggelse- och kulturmiljövärden kommer att tas fram.

4.1.6 Trafik

Boovägen och Gustavsviksvägen utgör huvudsaklig angöring till planområdet. Genom dessa huvudvägar nås Värmdöleden. Då planområdet är ett äldre fritidshusområde är vägstandarden låg. På vissa platser finns backar, gupp och dålig sikt. Avsikten är att vägnätet ska byggas om till kommunal standard.

Bebygget inom området är glest och till stor del bilberoende. En genomgående busslinje vid Dalvägen planeras vilket kommer öka tillgängligheten för kollektivtrafik.

Inom planområdet saknas gång- och cykelvägar. En sammanhängande strandpromenad kommer utredas under planarbetets gång.

4.1.7 Teknisk försörjning

De flesta fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt VA. I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. I planarbetet kommer en inventering av fastigheternas VA-anläggningar att utföras. Avsikten är att samtliga fastigheter ska ansluta till kommunalt VA och anslutning finns framdraget i planområdets södra delar. VA-ledningssystemet ska förläggas i gatumark. Bergholmen kommer troligtvis inte att försörjas med kommunalt VA.

Området avvattnas idag till största delen av diken längs vägarna. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Förutsättningarna för infiltration är begränsade. För planområdet gäller lokalt omhändertagande av dagvatten. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området och det bedöms inte heller vara aktuellt med utbyggnad.

Insamling av hushållsavfall sker i huvudsak i kärl och med hjälp av sidlastare.

4.1.8 Service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo och nås med bil eller buss från planområdet. Vid Mjölkudden ska platsens lämplighet för servering/restaurangverksamhet studeras i planarbetet.

Sydväst om planområdet, vid Bovallarna, finns Boo Gårds skola och förskola. Nordväst om planområdet, på Baggenviksvägen, finns Boo-mullarna som är ett föräldrakooperativ. Med hänsyn till den förtäring som sker i sydöstra Boo planeras kommunen för fler skolor och förskolor i området. Planområdet gränsar till en av de nya förskolorna som planeras vid Galärvägen. I planarbetet kommer möjligheten att utöka Boo-mullarnas verksamhet att studeras.

4.1.9 **Miljö**

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning från 2010 är planområdet inte trafikbullerstört.

4.1.9.1 **Miljöbedömningar för planer**

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 **Delpunkt förstudie**

En förstudie/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av gator och VA.

Förstudien/systemhandlingen kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av gator och VA.

Förstudien kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av en konsult.

4.3 **Delpunkt gatukostnadsutredning**

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudie/systemhandling och projekteringen att användas. Uttag av gatukostnader kommer ske enligt kommunens policy.

4.4 **Delpunkt projektering**

Projekteringen av gator, VA och övriga allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen och ska vara klar innan granskning av gatukostnadsutredningarna för att kunna användas i kostnadsbedömningen.

Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Totalt är det ca 5km väg som ska projekteras och 4km VA-ledningar.

Projektering av strandpromenad och övriga kommunala anläggningar kommer genomföras när standard och läge är fastställda i planarbetet.

4.5 **Delpunkt utbyggnad**

Kommunen ska vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar som gator och VA. Behovet av anläggningar utöver vägar och VA som t.ex strandpromenad kommer också att byggas ut och bekostas av kommunen.

Omfattningen av allmänna anläggningar utöver väg och VA kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. Totalkostnaden för utbyggnaden kommer att bli hög eftersom det är många meter väg i kuperad terräng och bitvis svåra grundläggningsförhållanden. Detsamma gäller utbyggnad av VA-nätet då det är många meter ledning per fastighet.

4.6 **Delpunkt rättsligt genomförande**

Allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap inom planområdet vilket innebär att kommunen ska vara ägare till allmän platsmark. Vägområden kommer att breddas vilket innebär intrång på privatägda fastigheter. Inom den södra delen av planområdet

(gränsen går strax söder om vägen sjöbrinken) ägs allmän plats av kommunen men Boo gårds vägförening sköter drift och underhåll. I den norra delen planområdet ägs marken av Gustavsviks fastighetsägareförening och den marken ska tas över av kommunen. Genom en förrätning kommer berörda fastigheter undantas ur vägföreningar, intrång, ersättningar m.m. att fastställas

Avtal kommer att behöva tecknas med vägföreningarna inom planområdet för provborrningar etc. som är nödvändig för projekteringen.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

5.1 Detaljplan

Planområdet är ett stort geografiskt område som kräver noggranna undersökningar och inventeringar vilket resulterar i en hög kostnad för planarbete och projektledning. Utöver timmar för kommunens personal tillkommer ett antal utredningar, exempelvis dagvattenutredning, gatukostnadsutredning, naturvärdesinventering etc. Grundkarta måste också beställas vilket är en stor kostnad. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till 3,9 miljoner kronor.

5.2 Genomförande

5.2.1 Kostnader

Samtliga bedömningar och uppskattningar av kostnader och intäkter för projektet är överslagsmässiga och kommer att ändras. Bedömningar är baserade på uppgifter som tagits fram i arbetet med det övergripande samordningsprojektet med för sydöstra Boo och erfarenheter från tidigare genomförda förnyelseområden.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli ca **91,4** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnaderna hörrör ca **56,4** miljoner kronor från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrätning och gatukostnadsutredning) samt **35** miljoner från allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen och är ej ännu uppskattade. Planarbetet kommer att redovisa förslag på övriga allmänna anläggningar och kostnaderna kommer att uppskattas i ett senare skede.

5.2.2 Intäkter

För gator kan hela kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 56,4 miljoner Genomförda projekt i kommunen visar dock att kostnaden för utbyggnad aldrig täcks av gatukostnadsersättningen och att projektet därmed kommer att gå med underskott.

Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med 2014 års taxa skulle intäkterna bli ca 21 miljoner kronor. Vid debitering kommer debiteringsårets taxa att användas vilket gör att intäkten kan ändras.

5.3 Resultat

Kommunens underskott är uppskattat till **31,1** miljoner kronor och baseras på 2014 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma.

I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Kostnader

Detaljplan+PL+förstudie	3,9
Utbyggnad inkl marklösen, förrättning etc	91,4
Admin m.m genomförande	3,2
Totalt	98,5

Intäkterna i projektet är uppskattade till 67,4 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter

Gatukostnadsintäkter	45,1
VA-intäkter	21
Planavgifter	1,3
Totalt	67,4

6 Preliminär tidplan

Under detaljplaneringsfasen kommer kvartersdialoger att genomföras.

Detaljplanering	2014-2017
Förstudie	2014-2015
Gatukostnadsutredning	2015-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	<u>2017-2019</u>

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

David Arvidsson
Projektledare

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Rapport Studieresa stadsutveckling Stockholm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Studieresan är en del i arbetet med stadsutvecklingen i Nacka och syftet är att studera ett antal närliggande exempel där man byggt tät och blandad stad i Stockholmsområdet. Programmet är framtaget av Nacka kommunens stadsarkitekt Eva-Maria Persson och innehåller bl.a. besök till trähus i Solna, överdäckningar med bebyggelse, Hornsbergs strand och Norra Djurgårdsstaden. Se fullständigt program i bilaga.

Inbjudan gick till KSSUs ledarmöter och berörda tjänstemän och totalt deltog 26 personer, se deltagarlista i bilaga.

Bilagor

Program
Deltagarlista

Klara Palmberg Broryd
Stadsutvecklingsstrateg
Stadsledningskontoret

PM

Eva Maria Persson
Stadsarkitekt

Studieresa stadsutveckling i Stockholmsområdet

8:30 start fr Nacka STADSHUS.

STADSGÅRDEN MOT SLUSSEN. CENTRALBRON/VASAGATAN

I fonden LO-huset. Byggt som hyreshus, det sk Carlbergska huset, 1899-1900, ark Ferdinand Boberg. (Posthuset på Vasagatan).

Norra Bantorget har blivit torg med hotell Clarion som vägg mot väster.

TORSGATAN

Förtätningskvarter utmed Torsgatan med bevarande av Stationshuset. Lilla Bantorget, inget grönt och knappt ingen bakgård. En triangel med kontor mot järnvägsspåren.

Hyresrädder och bostadsrädder, priser i topp. 75,7 kvm accepterat pris 5,4 mille.

Bonniers konsthall, Maria BonnierDahlens stiftelse.

Gas- vattenledningsverket, gasklockan riven och ersatt av mediokert bostadsområde.

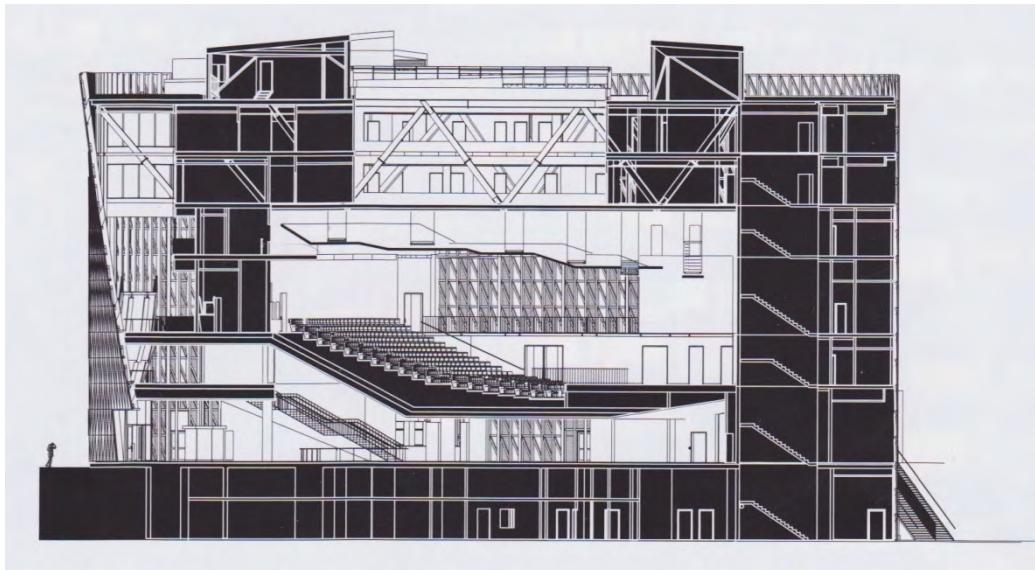
Karlbergsvägen ca 36m bred, Boulevard, tittparker, träd utmed gatan. Karlavägen lika bred men dubbel trädrad i mitten. Kallas då Esplanad. Jmf Drottningholmsvägen vid överdäckningen 46 m mellan fasaderna, 11m bred trottoar, träd i mitten och längs trottoaren, boulevardesplanad ?

Hagastaden med sin kommande portmarkering. Husen Helix vä och Innovation hö, 37 vån. 117 m högt. Oscar Properties har fått markanvisning. Bygglov väntas hösten -14.

Hagastaden skall innehålla 3000 bostäder i Sthlms stad. Kommungräns mot Solna nästan i sjukhusgräns.

Nya Karolinska, största bygget i regionen. Som mest jobbar 2000 pers, yrkesarbetare och tjänstemän här. Skanskas största projekt någonsin. (OPS offentlig-privat samverkan).

Vä KI, campusparken inne i området bevaras. Förtätning utmed Solnavägen. KI:s nya aula. Aula Medica. Tävling 2001, men svårfinansierat. 2007 donation fr Erling-Perssons stiftelse, 350 mille. Som mest lutar fasden 30 grader. Wingåards arkitekter
KI /KS fasadmateriel var tegel!



Aula Medica

Vä Folkhälsohuset. Tegelinfattning i betongelement. KOD arkitekter

I fonden den rivna Råsunda stadion. Fotbollsförbundets insats i Nationalarenan. PEAB köpte och bygger bostäder. Tvärbanan dragen hit. Under 2014 skall den färdigställas till Solna station/Pendeltåg. Råsunda ny stadsdel med bostäder och verksamheter mot Frösundaleden

SOLNAVÄGEN/FRÖSUNDALEDEN/TRITONVÄGEN(SUNDBYBERG)





9:30 Folkhemets trähus, ett inflyttat, ett under uppförande. Stomme i trä, fasad av trä, fjällpanel..

Arne Olsson, Folkhem tar emot.

TRITONVÄGEN/STORGATAN/ARMEGATAN

Området Ingenting med RPS nya huvudkontor i fonden. En helt sluten bottenvåning. Delvis glas, belyst bakifrån. Ett bostadshus klart, exempel på bottenvåning då bostäder ligger gatunivå. Bottenvåningarna ger livet åt gatan.

ARMEGATAN/EKELUNDSVÄGEN (i rondellen, under Pampaslänken. Nu stängd(?) pga Hagastaden). Arbetsmiljöverket, tomt. Ett präktigt Byggnadsstyrelsehus dock svårt konvertera till bostäder.

EKELUNDSVÄGEN/EKELUNDSBRON/HORNSBERGS STRAND (hö direkta efter bron).

Utmed kajen 8 vån höga bostadskvarteren. Hög exploatering. Behöver detta fantastiska offentliga rum som strandpromenaden är. Vattnet badbart. Möjliggör promenad runt hela Kungsholmen i båda riktningarna. (Bensträckare beroende på tid). Höga hus med fler än 16 våningar vilket ger ett extra brandsäkert trapphus.



KRISTINEBERGS STRAND/LINDHAGENGATAN

Verksamheter utmed gatan, 16 vån bostadshus innanför. T-banestation Stadshagen. SLs huvudkontor. Skanska och Nordea nya i området.

LINDHAGENS PLAN/DROTTNINGHOLMSVÄGEN



Överdäckning, 46 m mellan husfasaderna. Skanskas kvarter, Kv Iskristallen ritat av BrunnbergForshed. 168 lgh, 9 st butikslokaler, ett dagis 700 kvm (nästan utan gård) 3000kvm garage. Små innergårdar, lite parisiskt och LÄGET nära till Rålambshovsparken ! Intressanta planbestämmelser, 10 år innan det blev klart.

LUNCH/La Brezza, Drottningholmsvägen 46.

Promenad runt överdäckningen och kv Iskristallen (fr ”baksidan” kan man gå upp på terassgårdarna.

ST ERIKSGATAN/ODENGATAN/VALHALLAVÄGEN/LIDINGÖVÄGEN/
FISKARTORPSVÄGEN

Djurgårdsstaden, Projektkontoret, Anna-Stina Bokander tar emot, visar och leder en rundvandring. Fasadvariationer stor, jmf delar av Hammarby Sjöstad där man ville ha en gemensam färglåda. Dorph&Höög var förra sekelskiftets stora fasadarkitekter.

Åter till Nacka i rusningstrafik men med fantastiska bussfiler. Eva Maria stannar och studerar människor på väg hem i Djurgårdsstaden. Klara har telefonmöte. Buss 55 eller T-bana Hjorthagen om man vill stiga av och tex cityshoppa.

Eva Maria Persson och Klara Palmberg Broryd

PM

Klara Palmberg Broryd
Stadsledningskontoret

Deltagare studieresa Stockholmsområdet

Anders Börjesson

Anders Ekengren

Anders Fredriksson

Andreas Totschnig

Anna Green

Ann-Sofie Mårtensson

Bastian Vreede

Carl-Magnus

Gerenninger

Cathrin Bergenstråhle

Dag Björklund

Elisabeth Klingmark

Eva Maria Persson

Eva Öbom Ekdahl

Gunilla Grudevall Sten

Hans Peters

Jan-Eric Jansson

Klara Palmberg Broryd

Leif Holmberg

Marianne Möller

Mats Gerdau

Rolf Wasteson

Sidney Holm

Stefan Saläng

Susanne Nord

Sven Andersson

Åsa Engwall

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Rapport från stadsbyggnadsmässan MIPIM 2014

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Investerarmässan MIPIM i Cannes är världens största årliga mötesplats för fastighetsbranschen. Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Uppskattningsvis har Nackas delegation på nio personer haft 60 möten under dessa fyra dagar. För att sammanfatta intrycken från årets mässa: Vi har ett tydligt budskap om vad vi vill åstadkomma i Nacka; det finns ett stort intresse från aktörerna i fastighetsbranschen att vara delaktiga i utvecklingen i Nacka kommun; och det finns mycket inspiration att hämta och mycket att lära sig från andra städer, både svenska och internationellt.

Ärendet

Den 11-14 mars genomfördes Europas ledande investerarmässa för fastighetsbranschen MIPIM i Cannes. Nacka har sedan flera år varit representerat på mässan och nu fortsätter vi tillsammans med Stockholmsregionen vår gemensamma marknadsföringsatsning.

När Stockholm växer och vi bygger Nacka stad är det oerhört viktigt att vi samverkar med Stockholmsregionen, både för att locka utländska investerare och exploaterer och för att inspireras över hur andra städer växer och utvecklas.

Sammanfattning från årets fastighetsmässa

Det finns få arrangemang likt MIPIM, där så många internationella beslutsfattare samlas på en plats. Det ger unika möjligheter att effektivt kommunicera med denna målgrupp. Vid sidan om investerare finns ett stort antal europeiska regioner på plats, då dessa ofta äger mark och attraktiva fastigheter.



Nacka kommun deltog med följande nio representanter: kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau, miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande Cathrin Bergenstråhle, stadsdirektör Lena Dahlstedt, tillträdande stadsbyggnadsdirektör Gunilla Glantz, näringslivsdirektör Anders Börjesson, fastighetsdirektör Jenny Asmundsson, planenhetschef Andreas Totschnig, enhetschef mark och exploatering Ulf Crichton, samt stadsutvecklingsstrateg Klara Palmberg Broryd.

Vi har kommunicerat brett genom att delta på seminarier och olika aktiviteter. Framför allt jobbar vi med personliga möten med utgångspunkt i Stockholmsregionens gemensamma monter. Uppskattningsvis har Nackas delegation på nio personer haft 60 möten under dessa fyra dagar.

Personliga reflektioner från Nackas deltagare finns att läsa på blogg.nacka.se/nackabyggerstad. För att sammanfatta intrycken från årets mässa:

- Vi har ett tydligt budskap om vad vi vill åstadkomma i Nacka, både gällande staden i Nacka och den övriga utvecklingen.
- Det är ett stort intresse från aktörerna i fastighetsbranschen att vara delaktiga i utvecklingen i Nacka kommun.
- Det finns mycket inspiration att hämta och mycket att lära sig från andra städer, både svenska och internationellt.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Kostnaden för Nacka kommun per deltagare är cirka 15000:-. Samtliga deltagare från Nacka kommun bor i ett något enklare hotell strax utanför Cannes.

Nacka kommun betalar för allt själv, även vid möten och middagar med fastighetsinvesterare och exploater. Vi gör detta för att ingen ska kunna ifrågasätta grunderna för relationen mellan oss och andra aktörer. Nacka kommun bjuder inte heller någon på något enligt samma resonemang.

Klara Palmberg Broryd
Stadsutvecklingsstrateg
Stadsledningskontoret

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av mark till tekniska nämnden för återvinningscentral för del av fastigheten Älta 10:51 inom Ältabergs verksamhetsområde, DP 480

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen upplåta mark till tekniska nämnden inom del av fastighet Älta 10:51 för återvinningscentral inom Ältabergs verksamhetsområde.

Sammanfattning

- Anläggningsarrendeavtalet tecknas internt inom kommunen mellan kommunstyrelsen och tekniska nämnden.
- Avtalet innebär marken upplåts för en återvinningscentral.
- Tiden för upplåtelsen är på 10 år och kan förlängas med 1 år i taget.

Ärendet

Ältadalens verksamhetsområde är ca 10 ha stort med ett strategiskt läge intill Tyresövägen. För området gäller en detaljplan som vann laga kraft den 12 januari 2010. Området medger bebyggelse för småindustri, kontor och handel, som utgör ca 7 ha av verksamhetsområdet. Tillfart till området skall ske via Tyresövägens nya trafikplats Skrubba-Lindalen.

Del av fastigheten Älta 10:51 upplåts till tekniska nämnden för en så kallad mini återvinningscentral inom Ältabergs verksamhetsområde. Tanken är att denna mini återvinningscentral ska användas av invånarna i Älta som i dagsläget inte har någon möjlighet att lämna och sortera sitt grovavfall till återvinning och/eller återbruk i närområdet.

Markområdet som upplåts är ca 2 300 kvm och den årliga arrendeavgiften är satt till en summa som motsvarar tomträttsavgården i området, det vill säga 61 kr/kvm och år.



Bilagor

Bilaga 1 Arrendeavtal med tillhörande bilaga

Jonas Nylander

Markchef

Ulrika Almqvist

Markingenjör

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

§ 1 Parter

Upplåtare: Nacka kommun, Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka

Arrendator: Nacka kommun, VA/Afvalsenheten, 131 81 Nacka

§ 2 Arrendeställe mm

Arrendeområdet utgör en areal om ca 2 300 m² av fastigheten Älta 10:51. Området har på bifogad kartbilaga markerats med rött.

§3 Användning

Området skall av arrendatorn användas för Återvinningscentral. Området får stängslas in. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

§ 4 Arrendetid

Arrendetiden gäller fr.o.m. 2014-05-01 t.o.m. 2024-04-30. Om avtalet inte sagts upp senast 1 år före arrendetidens utgång fortsätter avtalet att gälla 1 år i sänder.

§ 5 Avgift, betalningssätt

Den årliga arrendeavgiften under perioden 2014-05-01 t.o.m. 2024-04-30 uppgår till (61 kr/kvm* 2 300 kvm) 140 300 kronor. Avgiften erläggs i förskott senast 30 april varje år efter fakturering av upplåtaren.

§ 6 Upplåtelse i andra hand

Arrendatorn får inte utan upplåtarens samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

§ 7 Överlåtelse

Arrendatorn får inte utan upplåtarens skriftliga medgivande överlåta arrenderätten.

§ 8 Arrendets skick och skötsel

Arrendestället utarrenderas i det skick det befinner sig på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas upplåtaren och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de



föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Upplåtaren äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om upplåtaren så kräver. Upplåtaren kallar till sådan besiktning.

§ 9 Tillstånd etc.

Arrendatorn ansöker och bekostar erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande.

I de fall arrendatorn ej ansökt om erforderliga myndighetstillstånd enligt vad som särskilt föreskrives i lag ansvarar arrendatorn för viten och avgifter som härvärd kan uppkomma.

§ 10 Miljöfarlig eller miljöstörande verksamhet

Arrendatorn ansvarar för miljöfarlig eller miljöstörande verksamhet som bedrivs på arrendestället. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt gällande miljö- och hälsoskyddslagstiftning samt för skada som arrendatorn genom sin verksamhet kan förorsaka, eller har förorsakat, grannar, omgivande mark och vatten jämvälv, sedan avtalet upphört att gälla eller avträde skett.

§ 11 Ledningar, intrång mm

Arrendatorn medger att upplåtaren eller annan som därtill har dennes tillstånd får framdraga och vidmakthålla ledningar inom arrendestället. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av anläggande och nyttjande men är berättigad till ersättning för direkta skador som härvärd kan uppkomma.

§ 12 Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 13 Avträdesersättning

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 14 Drift

Arrendatorn svarar för och bekostar arrendeställets drift och underhåll. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter samt vatten- avlopps och dagvattenledningar. Fastigheten Älta 10:51 är delägare i gemensamhetsanläggningarna Älta ga:77 och ga:82. Arrendatorn svarar för alla kostnader som upplåtaren åläggs tillföld av arrendeupplåtelsens del i gemensamhetsanläggningen.

§ 15 Återställande

Arrendatorn är vid frånträdet av arrendestället skyldig att om upplåtaren så påfordrar, senast inom tre månader efter avtalets upphävande på egen bekostnad ha tagit bort på området gjorda anläggningar och iordningställa arrendestället i skick som kan godtas av

upplåtaren. Arrendatorn äger inte rätt till ersättning för nedlagt arbete eller material på arrendestället.

Vid frånträde skall arrendatorn och upplåtaren göra gemensam besiktning, för vilken arrendatorn skall kalla upplåtaren (Mark- och exploateringsenheten).

§ 16 Besiktning

Upplåtaren, eller annan som upplåtaren anlitat, äger om så anses behövligt besiktiga arrendestället. Arrendatorn är ovillkorligen skyldig att inom utsatt tid ställa sig till efterättelse enligt vad som efter sådan besiktning skriftligen meddelats av upplåtaren. Arrendatorn svarar för samtliga åtgärder och övrigt som härvägsläge vid åläggas arrendatorn. Detta gäller även meddelande om marksanering.

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

Nacka datum
För Upplåtaren

Nacka kommun

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Nacka datum
För Arrendatorn

Nacka kommun
VA/Avfallsenheten
.....
Dag Björklund
Teknisk direktör

Mark- och exploateringsenheten

.....
Jonas Nylander
Markchef



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förvärv av bostadsrättslägenhet i Orminge för socialt ändamål

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner att ett belopp om maximalt 1,7 miljoner kronor används för förvärv av en bostadsrätt i Orminge. Investeringen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljade ramen för *förvärv av bostadsrätter* (huvudprojektnummer 98000078). Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En person som bor i en gruppstad med stöd av lagen om stöd och service till vissa personer med funktionsnedsättning(LSS), i Nacka kommun, behöver mer stöd i sitt boende. Att erbjuda personen en lägenhet där denne kan få stöd från personliga assistenter enligt 51 kap socialförsäkringsbalken ger det behov av stöd och service som krävs. Kommunens kostnader för insatsen minskar med cirka 1,5 miljoner kronor årligen och en lägenhet i gruppstadens frigörs. Priset för den storleken av bostadsrätter i området ligger i intervallet 1,4 miljoner kronor och 1,7 miljoner kronor beroende på läge och skick.

Ärendet

En person som bor i en gruppstad genom beslut om bistånd enligt lagen om stöd och service till vissa personer med funktionsnedsättning(LSS), i Nacka kommun, behöver mer stöd i sitt boende än vad som kan ges under nuvarande förutsättningar.

Olika insatser har prövats och stora resurser har tagits i anspråk utan att en fungerande lösning hittas som tillgodosör den enskildes behov. Social- och äldrenämnden bedömer att det är helt nödvändigt att personen flyttar från gruppstadens. Situationen är inte längre hållbar varken för personen, övriga boende eller för personalen, vars förutsättningar för att utföra god kvalité i boendet försvåras.



Att erbjuda personen en lägenhet där personen kan få stöd från personliga dygnet runt ses som en nödvändig lösning. Vid en flytt kommer lägenheten i gruppstaden frigöras och någon annan kan bo där. Det finns ett stort behov av ytterligare platser i gruppstäder.

Ekonomiska konsekvenser

Det finns behov av en lägenhet med tre rum och kök då det föreligger behov av assistent dygnet runt. Priset för den storleken av bostadsrätter i området ligger i intervallet 1,4 miljoner kronor och 1,7 miljoner kronor beroende på läge och skick. Vid en flytt till en särskilt anpassad bostad beräknas kostnaderna för insatserna minska då personlig assistans kommer att ansökas om hos Försäkringskassan och en stor del av kostnaden faller inom ersättning enligt 51 kap socialförsäkringsbalken.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Statsledningskontoret

Per Leckström
Strategisk fastighetsförsörjning
Statsledningskontoret

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för ombyggnation av NO-salar i Eklidens skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 700 000 kronor för ombyggnation av NO-salarna i Eklidens skola, som tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för *Skolor kundvalsanpassning* (huvudprojektnummer 98000006). Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Till följd av det ökade intresset för Eklidens skola räcker inte längre skolans befintliga undervisningslokaler till. En lösning på det är att bygga om ett vanligt klassrum till en kombinationssal för olika NO-inriktningar. En sådan ombyggnation innebär att undervisningen blir mer flexibel samtidigt som schemaläggningen underlättas för skolan. Ombyggnationen beräknas kosta maximalt 700 000 kronor och finansieras genom ett hyrestillägg om ca 64 000 kronor per år över en period om 15 år i förhållande till verksamheten. Den nya kombinationssalen beräknas vara färdigställd till slutet av sommaren.

Ärendet

Som en konsekvens av ökat intresse för Eklidens NO-profil på undervisningen räcker inte längre skolans befintliga undervisningslokaler till. En lösning på detta är att bygga om ett vanligt klassrum till en kombinationssal för olika NO-inriktningar. En sådan ombyggnation innebär att undervisningen blir mer flexibel samtidigt som schemaläggningen underlättas för skolan. Ombyggnationen förutsätter att lokalens dörrar öppnas upp och att all interiör flyttas om så att det går att cirkulera undervisningen i lokalens centrala del. Arbetet kommer innehålla förändringar i el, golv, innertak och VVS. Tidåtgången beräknas till ca fyra veckor och genomförs under sommaren 2014.



Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	15 år
Kostnad	64 000 kronor/år
Preliminärt underskott att hantera	0 kronor/år

Återstår i ramen för huvudprojektet efter detta startbesked:
3 800 000 kr.

Bilagor

b_investeringsskalkyl_ombyggnad_NO_salar_Eklidens_skola
c_bestallning_Eklidens_skola

Lars Nylund
Tf lokalenhetschef
Lokal enheten

Carsten Jensen
Förvaltare
Lokal enheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140011	Eklidens skola	Griffelvägen 17	2014-03-17
Beskrivning av åtgärder:			
<p>Lokalen är i behov av att lägga nytt golv, nytt undertak med nytt belysning med hängande el- uttag över varje skolbänk. Allt elinstallationer shall bytas ut eftersom man måste säkra upp lokalen därav behövs mer ström Installation av 3 utslag vaska shall monteras omläggning av vvs installationer, Ventilationen anpassning</p>			
<p> </p>			
<p> </p>			
<p> </p>			

Bedömd investeringskostnad	700 tkr
Årskostnader	
Nuvarande hyra	8 599
Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)	63 tkr/år
Driftkostnadsökning	0 tkr/år
Summa årskostnader	+ 8 662 tkr/år

Max hyra **1 628** kr/m² = **8 737** tkr/år från 1/7 201 OBS! hyreskontrakt basera

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg - **8 662** tkr/år **722** tkr/m² /mån

Aterstår att finansiera = underskott = **0** tkr/år

Hyresnivå före tillägg **8 599** tkr/år **1,602** tkr/m² **12** tkr/lelev
after tillägg **8 662** tkr/år **1,614** tkr/m² **12** tkr/lelev

Anm.

Projektet skall vara klart augusti 2014 och från 1/7 2014 är max hyra 1628 kr/m² till och med 1/7 2015

Hyrestillägget är preliminärt

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid **15** år gäller under tiden **2014-08-01** - **2029-08-01**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hy
Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning
drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den **2014-03-17**

Eklidens skola

Namn

Ansvarsckod

Hyresgäst

Byggenheten

Namn

Ansvarsckod

Hyresvård



2014-03-10

Beställning: Välfärd skola

Objekt: Ombyggnad av vanlig sal till NO-sal på Eklidens skola

Adress: Griffelvägen 17, 131 40 NACKA

Ansvarig person: Mats Strandler

Ansvarig förvaltare (FAK): Carsten Jensen

Datum för beställning: 2014 03 17

Beskrivning av behov:

Eklidens skolas NO-profil har många sökande och våra NO-salar räcker inte till. Ekliden har dessutom vuxit med 200 elever de senaste 5 åren och behöver även därför ytterligare en NO-sal.

FAK:s kommentar:

Tid:

Sommaren 2014 (140620 – 140730)

Ekonomi:

Fler elever till skolan innebär mer skolpeng som kan finansiera denna ombyggnad. Beräknad kostnad är 700 000 kr.



2014-03-17

TJÄNSTESKRIVELSE
 KFKS 2014/262-287

 Kommunstyrelsens
 stadsutvecklingsutskott

Startbesked för tillgänglighetsanpassning, ramp till entrén i Nacka stadshus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 1 276 000 kronor för tillgänglighetsåtgärder i Nacka stadshus, som tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för *tillgänglighetskrav gemensamt* (huvudprojektnummer 9201011101). Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Med hänsyn till gällande myndighetskrav för fastighetsägare har ett behov av vissa åtgärder i Nacka stadshus uppkommit. Den ramp som leder upp till stadshusets entré är provisorisk och uppfyller inte gällande myndighetskrav med avseende på bland annat måtten. En ny ramp behöver därför anläggas. Vidare behöver en ny trappa installeras i anslutning till huvudentrén samt en ledstång inmonteras i ett av trapphusen i stadshuset. Den totala kostnaden beräknas uppgå till 1 276 000 kronor.

Ärendet

Framför entrén till Nacka stadshus finns en ramp. Rampen som leder upp mot huvudentrén har idag felaktiga mått och den plattform som finns precis utanför entrédörren är en tillfällig konstruktion. Beträffande dörppartiet föreligger idag svårigheter med att entrédörren öppnas utåt vilket medför en påtaglig risk för den som använder rampen att kollidera med dörren. Rampen behöver med anledning av detta byggas om. En ny trappa måste också anläggas. Vidare behöver en ledstång sättas upp i anslutning till trappan. Ytterligare en tillgänglighetsåtgärd som aktualiseras mot bakgrund av gällande myndighetskrav är installationen av en ledstång i trapphus nr 13. I detta trapphus finns ledstänger endast på ena sidan av trappan men inte på den andra.



Tidplan

Byggstart	maj 2014
Avslut/färdigställande	november 2014

Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	50 år
Kostnad	1 276 000 kronor
Preliminärt underskott att hantera	49 000 kronor per år

Återstår i ramen för huvudprojektet efter detta startbesked:
1 304 000 kronor.

Bilagor

b_investeringskalkyl_tillganglighet_Nacka_stadshus
c_bild_1_ombyggnation
d_bild_2_ombyggnation
e_bild_3_fasad

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokal enheten

Birgitta Grönros
Förvaltare
Lokal enheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140171	Birgitta Grönros	Granitvägen 15	2014-03-27

Beskrivning av åtgärder:

Ta bort gammal ramp som inte håller tillgänglighetskraven och bygga en ny, bygga ut trappan, se till att belysningen är okej, byta tröskel i entrédörrarna så de blir tillgänglighetsanpassade för rullstolsburna. Byte av entréskytt.

Ny handledare i trapphall i entré 13 pga. att det sakna, tillgänglighetskrav

Bedömd investeringskostnad 1 276 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

Driftkostnadsökning

Summa årskostnader

42 150	tkr/år
50	tkr/år
0	tkr/år
+ 42 200	tkr/år

Max hyra 59 200 kr/per = 42 150 tkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på Pers

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg - 42 150 tkr/år 3 513 tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott = 49 tkr/år

Hyresnivå före tillägg 42 150 tkr/år 59,199 tkr/per #####
efter tillägg 42 150 tkr/år 59,200 tkr/per #####

Anm.

Hyran gäller för 2014

Hyrestillägget är preliminärt

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid 50 år gäller under tiden 2014-11-01 - 2064-10-30

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2014-03-27

Birgitta Grönros

Namn

Ansvarskod

Byggenheten

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum **14-03-27****9xxxxxxxxx**

Area	Befintlig	0 m ² BTA	+ 0 m ² BTA	= 0 m ² BTA
		0 m ² BRA	+ 0 m ² BRA	= 0 m ² BRA
		0 m ² LOAe	+ 0 m ² LOAe	= 0 m ² LOAe
Nuvarande hyra			+ 0 m ² LOAe ombyggnad	
		42 150 tkr/år		

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris **712** beräkning **712** kalkyl **712**

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning	0	0	0	= 0
Projektering	168	0	0	= 168
Byggverksamhet	1 108	0	0	= 1 108
Byggherrekostnader	0	0	0	= 0
Övrigt				= 0
Summa	1 276	0	0	= 1 276

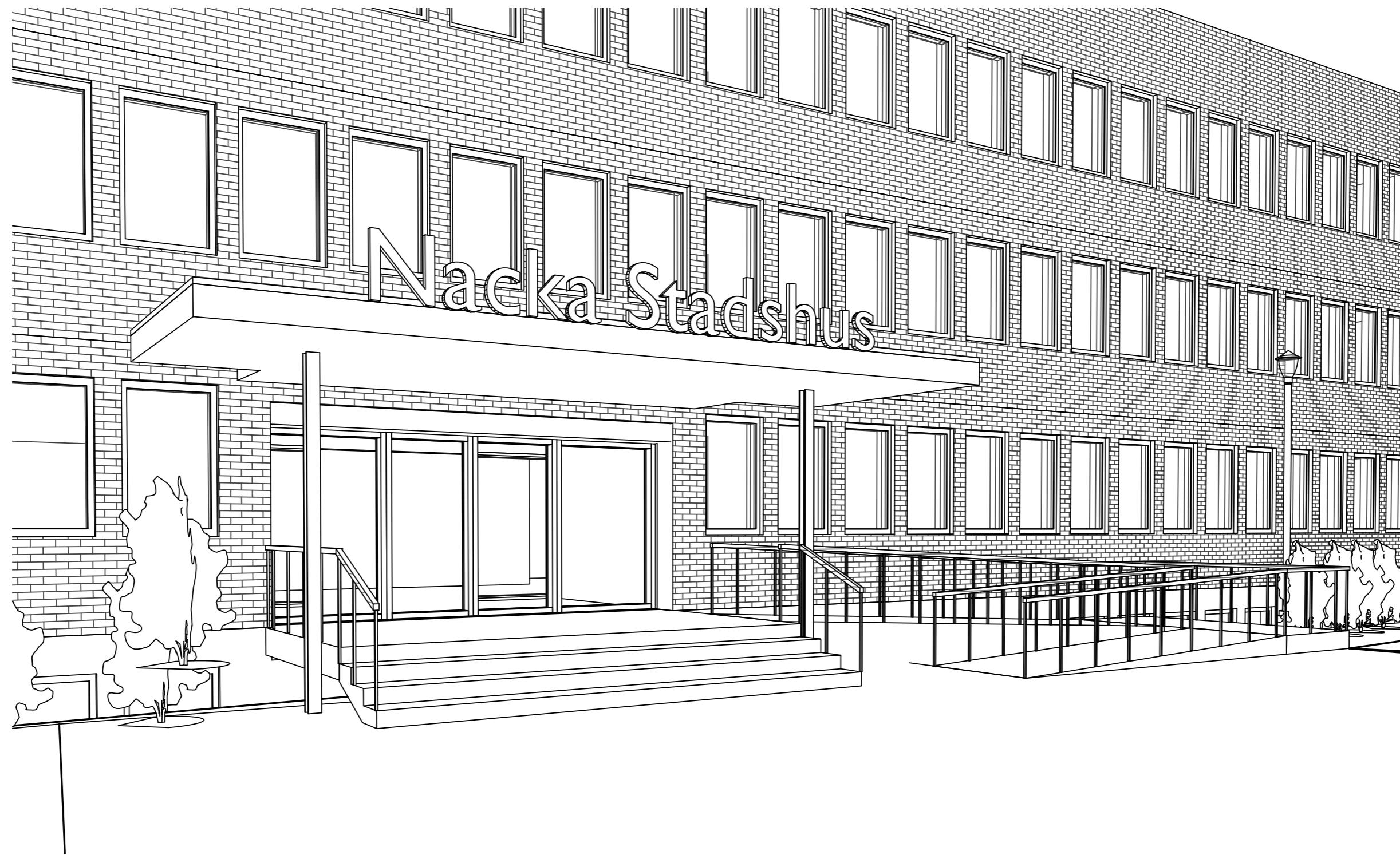
ÄRSKOSTNAD	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	3%				
Avskrivningstid	15 år	Arskostn procent			
		8,38%			
Avskrivningstid	5 år				
		21,84%			
Avskrivningstid	50 år				
		3,89%			
Drift och underhåll	450 kr/m ²	tkr			
Summa totalt	tkr/år	50	0	0	= 50

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	50	0	0	= 50
Återstår att finansiera	per år	49	49	49	= 148

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m ² BTA	##### tkr/m ²
Ny hyra tkr /år	42 200 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	0,0 st
m ² LOAe/ elev	##### m ² /elev

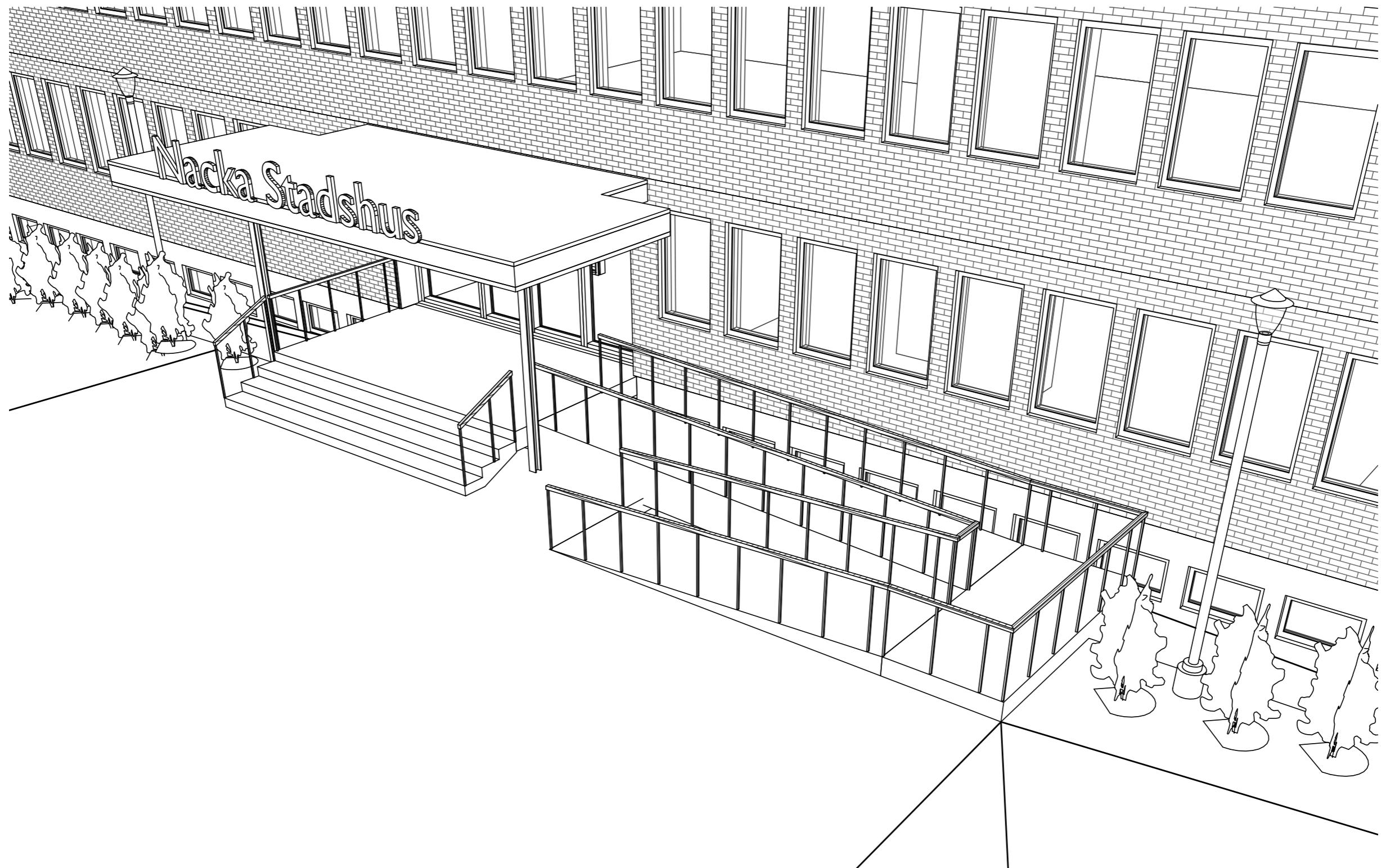
Huvudentré Nacka Stadshus
Bild 01

2013-11-04 Carlstedt Ark - LON



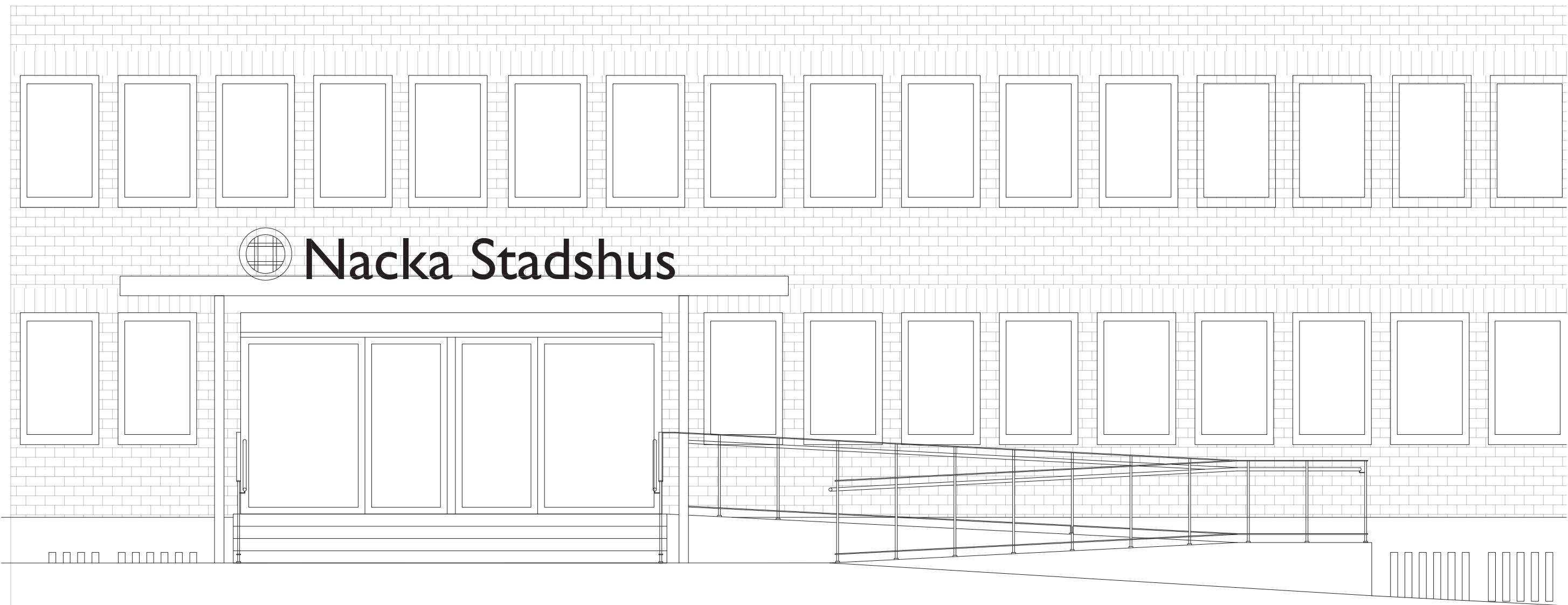
Huvudentré Nacka Stadshus
Bild 02

2013-11-04 Carlstedt Ark - LON



Huvudentré Nacka Stadshus
Fasad 1:50

2013-11-04 Carlstedt Ark - LON



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för uppgradering av det fysiska datanätet i Igelboda skola och Orminge skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 654 000 kronor för uppgradering av det fysiska datanätet på Igelboda skola, Orminge skola, som tas i anspråk från kommunfullmäktige den 27 augusti 2012, § 237 beviljad ram för uppgradering av datanätverk (huvudprojektnummer 98000079). Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Genom projektet MerIT ska kommunen få en effektivare IT-drift anpassad till nuvarande och kommande behov av tillgänglighet och service.

I syfte att tillgodose skol- och förskoleverksamheternas behov av stabila lokala nätverk och för att kunna bygga ut det trådlösa nätverket genomförs under våren 2014 en uppgradering av det fysiska datanätet i Igelboda skola och Orminge skola.

Ärendet

Bakgrund

Kraven på att kommunens IT-system ska vara tillgängliga dygnet runt ökar. Det ställer krav på att ha en service och support som är tillgänglig merparten av dygnets timmar under alla dagar. Genom projektet MerIT ska kommunen få en effektivare IT-drift anpassad till nuvarande och kommande behov av tillgänglighet och service.

I projektet övertog lokal enheten ansvaret för verksamheternas befintliga passiva lokala datanät, inklusive kablar och datauttag i och mellan byggnader inom samma fastighet. I samband med MerIT-projektet växte även antalet datorer till det dubbla i verksamheterna, vilket gör att det befintliga datanätet i byggnaderna inte längre har tillräcklig kapacitet för det ökade antalet datorer.



Tidplan

Planering maj 2014

Projektstart

Igelboda skola maj 2014
Orminge skola maj 2014

Projektavslut

Samtliga juni 2014

Ekonомiska konsekvenser

Åtgärderna för uppgradering av datanätet i Igelboda skola och Orminge skola uppgår till totalt 654 000 kronor. Kommunfullmäktige beviljade den 27 augusti 2012, § 237, en budgetram om 3 miljoner kronor för uppgradering av datanätverk, huvudprojektnummer 98000079. Investeringsmedel för dessa uppgraderingar tas i anspråk ur denna ram. Finansiering sker enligt den nya finansieringsmetoden för IT-kostnader som trädde i kraft den 1 januari 2014 och som innebär att kommunens IT-enhet fakturerar samtliga verksamheter som fått IT-uppgraderingar enligt fastställda belopp och där efter erlägger ersättning till lokal enheten enligt särskild betalningsplan.

Återstår i ramen efter detta startbesked:
0 kronor.

Bilagor

b_oversikt_uppgradering_datanat_Igelboda_och_Orminge_skola

Lars Nylund
tf enhetschef
lokalenheten

Peter Holm
projektledare
lokalenheten

Namn på enhet	Investeringeskostnad per objekt från Tieto	OK på kostnader från skolan	Projekt planering	Planerad uppstart hos enhet	Utförande tid	LAN - SLA level	WLAN - SLA level
Igelboda skola & fsk	489000	JA	Maj	Maj	3 veckor	SLA 4	SLA 4
Orminge skola + Bringen	165000	JA	Maj	Maj	3 veckor	SLA 4	SLA 4
654000							

Adress	Ansvar
Vinterbrinksvägen 4	52221
Sandövägen 4	
<hr/>	

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för uppgradering av det fysiska datanätet i Skuru skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 802 000 kronor som tas i anspråk från beviljad ram för uppgradering av datanätverk (huvudprojektnummer 98000079) enligt kommunfullmäktiges beslut den 27 augusti 2012, § 237, för uppgradering av det fysiska datanätet på Skuru skola. Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Genom projektet MerIT ska kommunen få en effektivare IT-drift anpassad till nuvarande och kommande behov av tillgänglighet och service. I syfte att tillgodose Skuru skolas behov av ett stabilt lokalt nätverk och för att kunna bygga ut det trådlösa nätverket genomförs en uppgradering av det fysiska datanätet.

Ärendet

Kraven på att kommunens IT-system ska vara tillgängliga dygnet runt ökar. Det ställer krav på att ha en service och support som är tillgänglig merparten av dygnets timmar under alla dagar. Genom projektet MerIT ska kommunen få en effektivare IT-drift anpassad till nuvarande och kommande behov av tillgänglighet och service.

I projektet övertog lokal enheten ansvaret för verksamheternas befintliga passiva lokala datanät, inklusive kablar och datauttag i och mellan byggnader inom samma fastighet. I samband med MerIT-projektet växte även antalet datorer till det dubbla i verksamheterna, vilket gör att det befintliga datanätet i byggnaderna inte längre har tillräcklig kapacitet för det ökade antalet datorer.



Tidplan

Planering	april 2014
Projektstart	maj 2014
Projektavslut	maj 2014

Ekoniska konsekvenser

Åtgärderna för uppgradering av datanätet i Skuru skola kommer att uppgå till totalt 802 000 kronor. Kommunfullmäktige beviljade den 27 augusti 2012, § 237, en budgetram om 3 miljoner kronor för uppgradering av datanätverk, huvudprojektnummer 98000079.

Investeringsmedel för denna uppgradering tas i anspråk ur denna ram. Finansiering sker enligt den nya finansieringsmetoden för IT-kostnader som träder i kraft den 1 januari 2014 och som innebär att kommunens IT-enhet fakturerar samtliga verksamheter som fått IT uppgraderingar enligt fastställda belopp och där efter erlägger ersättning till lokal enheten enligt särskild betalningsplan.

Återstår i ramen efter detta startbesked:

654 000 kronor.

Lars Nylund
tf enhetschef
lokal enheten

Peter Holm
projektledare
lokal enheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Vägval för trafik- och parkeringslösning samt evakuering och omlokalisering av Kyrkviken förskola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet och uppdrar åt byggenheten att fortsätta förstudien enligt alternativ nummer 1 i byggenhetens tjänsteskrivelse, som i korthet innebär att den provisoriska förskolepaviljongen placeras till väster om Gula villan, att den större parkeringen anläggs öster om paviljongen och att det anläggas en cykelparkering i anslutning till matsalsbyggnaden.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar dessutom åt byggenheten att till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 29 april 2014 återkomma med förslag till arrendeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till det område som berörs av alternativ 1 enligt punkten ovan.

Sammanfattning

På Planiavägen 7 i Sickla ligger i dag Kyrkvikens förskola. Förskolan, som består av paviljoner, har ett tillfälligt bygglov som löper ut till sommaren 2014. Det finns också ett föreläggande om att åtgärda de höga ljud- och bullernivåerna som omgärdar förskolan. Dessa åtgärder skulle ha företagits innan den 31 december 2013 men har inte föranlett någon åtgärd. Av denna anledning behöver en ny provisorisk paviljong anläggas i området. Den placering som anses bäst lämpad för detta ändamål är inom den fastighet som ägs av det kommunalägda bolaget Nysätra Fastighets AB. I samband med installationen av den nya förskolepaviljongen finns det stora samordningsvinster med att också se över den bristfälliga trafik- och parkeringsplaneringen i området kring Planiavägen och Gillevägen samt i förhållande till Sickla skola och Växthusets förskola.

Mot bakgrund härav har kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att ta ställning till två alternativa lösningar på det ovan sagda. Gemensamt för de båda lösningarna är att de omfattar åtgärder inom Nysätra Fastighets AB:s fastighet och att de innehåller anläggandet av parkeringsplatser och en ny förskolepaviljong. De båda lösningarna skiljer sig från varandra främst avseende den geografiska placeringen av parkeringsplatserna och förskolan



inom området samt beträffande antalet parkeringsplatser. Även den ekonomiska aspekten särskiljer alternativen från varandra.

Ärendet

Bakgrund

Området kring Planiavägen och Sickla skola befinner sig idag i en mycket expansiv fas. Det pågår ett planarbete i området och många större investeringar kommer i framtiden att företas under planens genomförande. Området är centralt beläget på västra Sicklaön och därmed även en betydelsefull del i byggandet av Nacka stad. Två frågor som nu står inför kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts ställningstagande handlar om trafik- och parkeringslösningen i området, främst i förhållande till Sickla skola och Växthusets förskola, samt evakueringen av Kyrkvikens förskola och placeringen av ersättningspaviljong för densamma.

Kyrkvikens förskola

På Planiavägen 9 ligger förskolan Kyrkviken. Fastigheten arrenderas av en extern fastighetsägare men lokalerna, som består av paviljoner, ägs av kommunen. Dessa paviljoner har ett tillfälligt bygglov som löper ut under juni månad 2014. Det finns också ett föreläggande från miljö- och stadsbyggnadsnämnden som innebär att ljudmiljön behöver åtgärdas med ett bullerplank. Detta bullerplank skulle ha anlagts senast den 31 december 2013. Med anledning av det nu sagda behöver en ny provisorisk förskolepaviljong, innehållande sex avdelningar, uppföras i området.

Sickla skola och Växthusets förskola

På Gillevägen 5-7 ligger Sickla skola och Växthusets förskola. Både fastigheten och byggnaderna ägs av kommunen. Skolan inrymmer i dagsläget 412 elever och förskolan ca 100 förskolebarn. Personalen är ca 100 personer till antalet.

Nysätra Fastighets AB

Mot bakgrund av att det idag föreligger brister i trafiksäkerheten kring Sickla skola och de två förskolorna (Planiavägen/Gillevägen) samt att en ny förskolepaviljong måste anläggas i området, finns det stora samordningsvinster med att en kommande trafiklösning på bästa sätt harmoniseras och att ett helhetsperspektiv anammas. Oavsett hur trafik- och förskolelösningen organiseras kräver det kommande projektet att delar av den fastighet på Planiavägen 28-32 som ägs av Nysätra Fastighets AB i olika mån nyttjas av kommunen. Användandet av Nysätra Fastighets AB:s mark förutsätter vidare att det mellan bolaget och kommunen ingås ett avtal om arrende.

På den del av bolagets fastighet, Planiavägen 28-32, som berörs av projektet ligger idag en äldre byggnad som ska rivas. Byggnaden – som kallas *Gula villan* – lider av eftersatt underhåll och har sedan en tid tillbaka ett negativt driftnetto. De hyresgäster som alltjämt huserar i byggnaden har alla hyresavtal som löper om 3 månader i sänder och har alla avställt



från besittningsskydd, vilket innebär att bolaget har rätt att säga upp hyresgästerna för avflytning utan att behöva erbjuda ersättningslokaler eller utge ersättning. Det projekt kring trafik- och förskolelösning vars samordning ovan beskrivits har i stora drag mynnat ut i två olika alternativ där byggenheten och planenheten, samt skolverksamheten och trafikenheten föreslår olika lösningar. Alternativen presenteras nedan som alternativ 1 och 2.

Vägval - alternativ

Alternativ 1

Det första alternativet innebär att den nya provisoriska förskolan placeras till väster om det område där Gula villan idag ligger. Byggenheten har uppdragit åt ramavtalade entreprenörer att göra en inmätning och lämna anbud/kostnadskalkyl avseende förskolepaviljongen och dess placering inom det föreslagna området. Idag anses trafiksäkerheten vid Sickla skola vara bristfällig. Elever som kommer och går från skolan öster om fastigheten nödgas passera infarten tillsammans med personbilar, sopbilar och varutransporter. Både Stockholms lokaltrafik och boende i närheten har under en längre tid kritiserat trafiksituationalen längs Gillevägen. Eftersom Sickla skola till höstterminen 2014 ökar sitt elevintag med 68 elever kommer behovet av en säkrare trafiklösning att bli än större.

Genom att placera förskolepaviljongen på det markerade området (bilaga 1) möjliggörs en förskolegård som är anpassad till sex förskoleavdelningar. Genom dess placering behövs inte heller något bullerplank eftersom avståndet till Planiavägen blir tillräckligt stort. Enligt denna lösning placeras parkeringsplatsen i sådant fall till öster om förskolepaviljongen och inbegriper ett måttligt antal parkeringsplatser (38 stycken), både nu och på sikt, inte minst med hänsyn till den kommande planläggningen. Skulle fler parkeringsplatser behövas framöver finns det sannolikt förutsättningar att anlägga ytterligare cirka 15 parkeringsplatser bakom KKV-byggnaden. Alternativ 1 innehåller ett lägre antal parkeringsplatser än vad trafikenheten och skolverksamheten anser behövs. Sannolikt kan det lägre antalet parkeringar i alternativ 1 jämfört med alternativ 2 medföra att skolverksamheten behöver genomföra insatser för att minska den totala samtidiga trafiken vid lämningsperioden på morgnarna.

I anslutning till den befintliga matsalsbyggnaden för Sickla skola anläggs en cykelparkering istället för en parkeringsplats vilket minimerar mötet mellan bil och person. De enda fordon som då passerar i närheten av matsalsbyggnaden är varutransporterna. Från Gillevägen kommer då endast bussar att angöras.

I alternativ 1 kan ett antal ekar belägna främst mot Gillevägen sparas, vilket även är tanken i det kommande planprogrammet. I alternativ 2 måste dessa sågas ner för att rymma förskolebyggnaderna på tomten.



Alternativ 2

I det andra alternativet placeras förskolepaviljongen på det område där Gula villan idag ligger. Till väster om byggnaden anläggs den större parkeringsplatsen och i anslutning till den matsalsbyggnaden, som ligger på samma plats som i alternativ 1, uppförs den mindre parkeringsplatsen. Antalet parkeringsplatser enligt detta alternativ uppgår till 93 stycken. Byggenhetens uppfattning är att detta antal riskerar att vara väl tilltaget, inte minst med hänsyn till arbetet med *Nacka bygger stad* som uttrycker en ambition om färre personbilar i de centrala delarna av Nacka. Vidare innebär placeringen av parkeringsplatser i anslutning till matsalsbyggnaden en ökad risk för möten mellan bil och person. Alternativet att bygga förskolan intill Planiavägen innebär också ökade risker för föroreningar samtidigt som det måste byggas ett bullerplank.

Efter konsultation med den kommunala produktionen Välfärd skola kan också konstateras att det med all sannolikhet kommer att krävas en paviljong som inrymmer minst sex avdelningar i den kommande förskolan i syfte att kunna täcka upp det kommande behovet av förskoleplatser i området. Placeringen av förskolan intill Planiavägen enligt alternativ 2 begränsar denna möjlighet eftersom endast maximalt fyra avdelningar får plats inom detta område. Ytterligare en omständighet som försvårar genomförandet av alternativ 2 är det faktum att det finns flertalet äldre ekar längs Gillevägen och inom det område där parkeringen planeras anläggas. Någon eller några av dessa ekar skulle i så fall behöva tas ner.

Alternativen ovan har presenterats för planenheten som tillsammans med byggenheten tillstyrker alternativ 1.

Sammanfattande jämförelse av alternativ 1 och 2

	Alternativ 1	Alternativ 2
Förskola	6 avdelningar möjligt	Max 4 avdelningar
Parkeringsplatser	38 st	93 st
Utemiljö förskola	Rimlig/acceptabel	Liten yta
Bullerplank mot Planiavägen	Krävs ej	Krävs
Trafiksituation	Förbättrad/minskad risk	Förbättrad/minskad risk
Förskolan	Långt från högtrafikerade Planiavägen. Rimlig utformning av förskolegård som avser 4-6 avdelningar.	Ligger nära bullerutsatt och högtrafikerat läge. (För?) liten förskolegård vid utformning av max 4 avdelningar på höjden (hiss krävs).
Kostnad (mycket grov bedömning)	16 miljoner kronor	19 miljoner kronor
Övrigt	Ekar mot Gillvägen bevaras	Ekar tas bort



Avslutande kommentarer

För det fall kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt byggenheten att fortsätta med antingen alternativ 1 eller 2, behöver kommunen i nästa steg nå en överenskommelse med Nysätra Fastighets AB avseende arrendering av marken. Eftersom villkoren i en sådan överenskommelse i dagsläget är svåra att överblicka uppdrar stadsutvecklingsutskottet till byggenheten att till dess sammanträde den 29 april 2014 återkomma med förslag till arrendeavtal. Det bland annat mot bakgrund av att en kommande arrendeavgift påverkas av vem som står för rivningskostnaden av Gula villan. Om kommunen svarar för den kostnaden innebär det en lägre arrendeavgift och vice versa.

Miljö och markföroringar

Marken i området innehåller föroringningar, bland annat i form av förhöjda värden av bly, koppar och krom, samt förorenat grundvatten. Kostnaderna för marksanering kommer att vara mycket svåra att uppskatta. För det fall kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt byggenheten att fortsätta med antingen alternativ 1 eller 2 kommer en geoteknisk undersökning att genomföras. I projektet avses planeras för att minimera ingreppen i mark i syfte att minimera saneringsbehovet.

Tidsplan

Den nya provisoriska förskolan planeras stå klar till slutet av september 2014. Den bristande säkerheten i kring den nuvarande trafiklösningen för Sickla skola är mycket angeläget att åtgärda snarast möjligt.

Ekonomiska konsekvenser

Förstudien avses att genomföras inom ramen för lokalenhets budget för förstudier. För det fall kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt byggenheten att driva projektet vidare avses investeringsmedel sökas ur huvudprojekt 98000013, *förskolor ospecificerat*.

Bilagor

- b_trafikutredning_alternativ_1
- c_trafikutredning_alternativ_2
- d_budgetkalkyl_och_kalkylforutsattnigar_sickla_skola

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Ronia Shakir
Projektledare
Byggenheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140171	Birgitta Grönros	Granitvägen 15	2014-03-27

Beskrivning av åtgärder:

Ta bort gammal ramp som inte håller tillgänglighetskraven och bygga en ny, bygga ut trappan, se till att belysningen är okej, byta tröskel i entrédörrarna så de blir tillgänglighetsanpassade för rullstolsburna. Byte av entréskytt.

Ny handledare i trapphall i entré 13 pga. att det sakna, tillgänglighetskrav

Bedömd investeringskostnad 1 276 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

Driftkostnadsökning

Summa årskostnader

42 150	tkr/år
50	tkr/år
0	tkr/år
+ 42 200	tkr/år

Max hyra 59 200 kr/per = 42 150 tkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på Pers

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg - 42 150 tkr/år 3 513 tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott = 49 tkr/år

Hyresnivå före tillägg 42 150 tkr/år 59,199 tkr/per #####
efter tillägg 42 150 tkr/år 59,200 tkr/per #####

Anm.

Hyran gäller för 2014

Hyrestillägget är preliminärt

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid 50 år gäller under tiden 2014-11-01 - 2064-10-30

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2014-03-27

Birgitta Grönros

Namn

Ansvarskod

Byggenheten

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd

Konsekvensbedömning alt 3:

Plus:

- + Ekarna kan bevaras
- + Rimligt antal parkeringsplatser

+ Stor förskolegård

+Stort antal cykelparkeringsplatser

+Hämta-/lämnaficka för större effektivitet

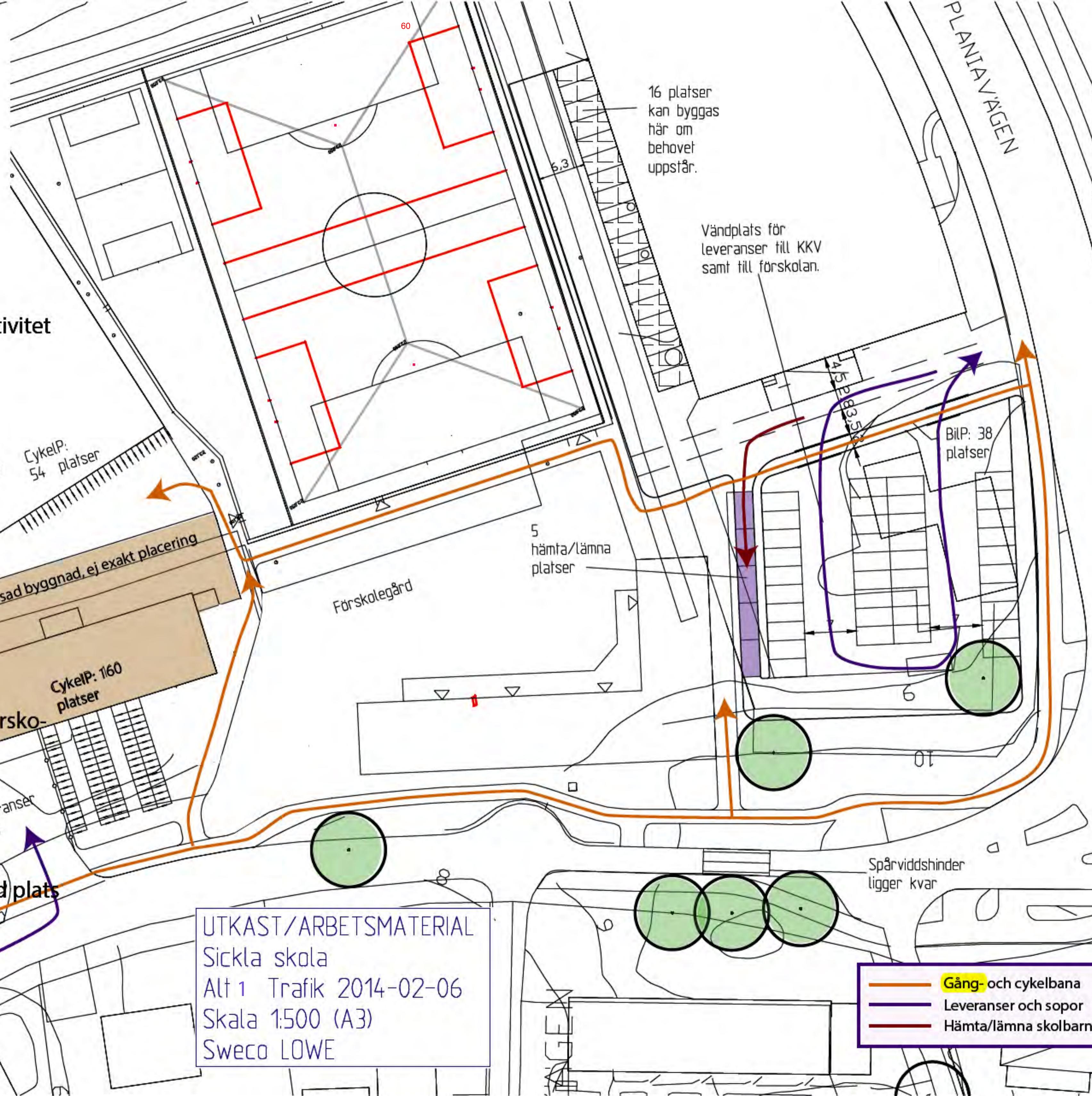
+Gen gångväg in till förskolan från
Planiavägen

+ Förskolan längre från bullerutsatta
Planiavägen

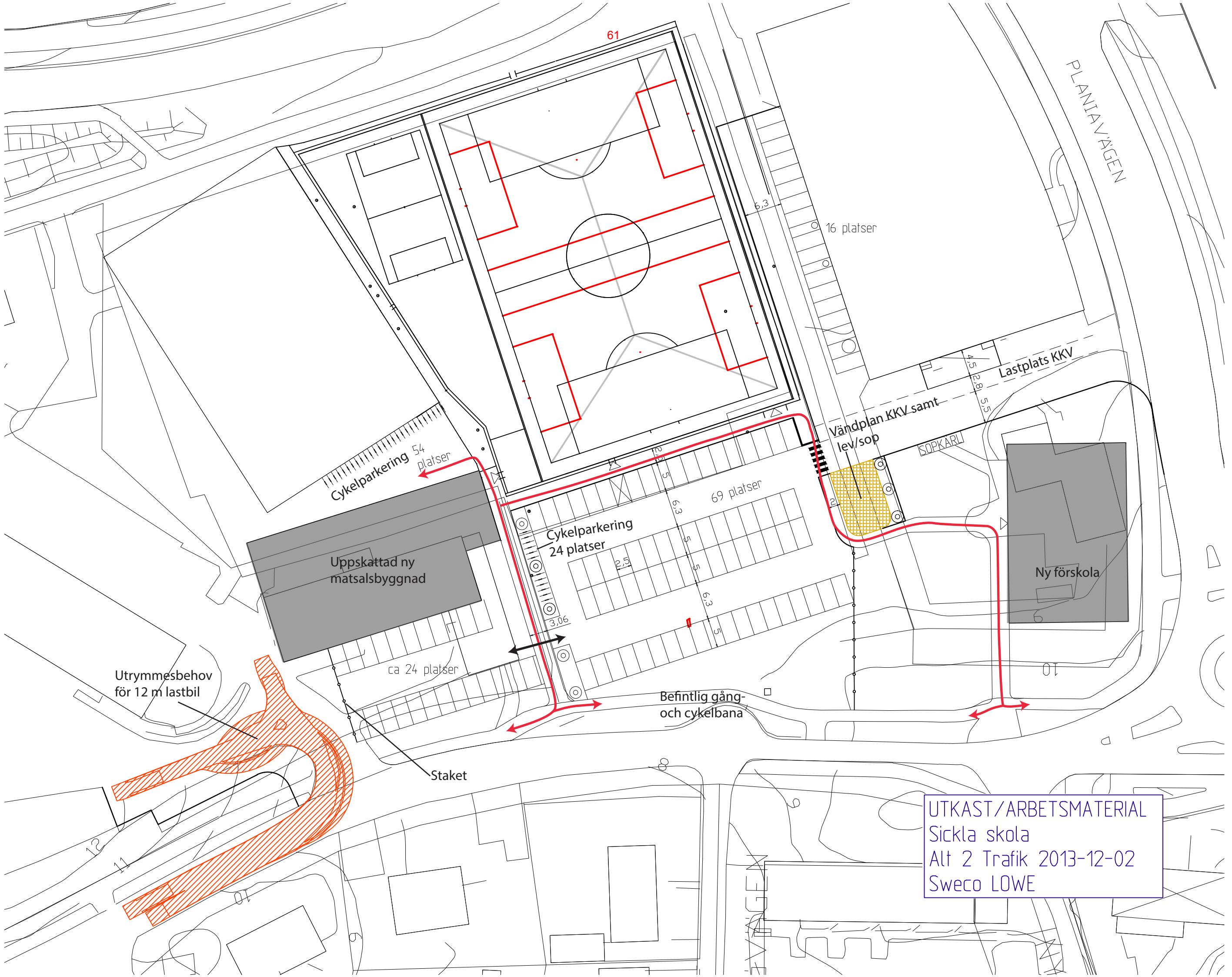
Minus:

-inte optimalt läge för leverans till försko-
lan och hämtning av sopor

- Vändyta för leveranser blandas med plats
för bilparkering



UTKAST/ARBETSMATERIAL
Sickla skola
Alt 1 Trafik 2014-02-06
Skala 1:500 (A3)
Sweco LOWE





Datum: 2014-01-26

Rev:

**Brunna Mätarvägen
Grov budgetkalkyl Parkering
P 8080-011**

Budgetkalkyl/ Grov Kostnadsuppskattning Parkering Sickla skola

Beställare

**Sweco TransportSystem AB
Emma Wiklund
Box 50 720
202 70 Malmö**

Kalkylförutsättningar

Allmänna kalkylförutsättningar:

Som grund ligger kalkyl daterad 2014-01-26, upprättad av Frank Projektpartner AB.
Anders Dahlstedt har ansvarat för upprättande av kalkylen.

Handlingar som legat till grund för kalkylen:

	Datum	Rev datum
Plan Utkast Sickla skola Alt 2 upprättad av Sweco	2013-12-02	-

Kalkylen är en mycket grov kostnadsuppskattning i ett tidigt skede, för anläggande av ca. 3500 m² personbilsparkering inklusive cykelplatser för Sickla skola.

Schakt har förutsetts som jordschakt och mängdberäknats lika med ny överbyggnads-tjocklek.
Ledningar har antagits för ny dagvattenledning D160 med tillhörande dagvattenbrunnar.

Kalkylförutsättningar:

- Upprättande av riskanalys, vibrationsmätning samt besiktning av fastigheter ingår ej.
- Undersökningar av geoteknik (jord och berg), geohydrologi, miljöföroringar, befintliga ledningar och grundkonstruktioner ingår ej
- Asfaltsbeläggning dimensionerad för personbilstrafik.
- Motorvärmare eller stopplankor är ej medräknade.
- Stängsel, grindar eller vägräcken ingår ej.
- Inga detaljkalkyler eller offerter har utförts eller begärts in i denna grova kostnadsuppskattning.
- Deponikostnader för eventuella markföroreningar ingår ej.
- Eventuella åtgärder för grundvattensänkning eller grundförstärkning ingår ej.
- Befintliga vägar i anslutning till arbetsområdet har rätt körbarhetsklass och ej behöver åtgärdas.
- Drift och skötsel av anläggningen under och efter garantitiden ingår ej.

Byggherreomkostnader

Inga kostnader är medräknade för exempelvis

- Byggherreadministration
- Mark- och tomträttskostnader
- Ej beskrivna arbeten åt ledningsägare.
- Kapitalkostnader
- Ränte- och kreditivkostnader
- Försäkringar
- Indexökningar
- Mervärdesskatt

Kostnadsläge:

- Kalkylen är baserad på kostnadsläget 2014-01-26
- Kalkylen förutsätter upphandling av utförande entreprenad i konkurrens.
- Kalkylen förutsätter att arbetet kan bedrivas rationellt under lämpliga årstider och på normal arbetstid.

Oförutsett:

- El-kostnader är antagna. Ny belysning endast medräknat 6 st låga parkbelysningar.

Sammanställning kalkylposter	Mängd	Enhet	Å-pris	Netto		Brutto
				T-kr	T-Kr	
Markarbeten	1	st		2.802		3.705
El-arbeten belysning	1	st		241		320
Projektering och projektledning	15	%				605
Oförutsett	10	%				470
SUMMA TOTALT						5.100.000

Mervärdesskatt:

Bilagor: Sammandrag, å-prislista och komprimerad nettokalkyl

Anders Dahlstedt Frank Projektpartner AB



På uppdrag av Sweco TransportSystem AB

Sammandra

Projektnamn Sickla skola	Projektstatus 1. KOMMUNDE PROJEKT Ej fastställd	Entreprenadform: Sweco	Kund
Beskrivning Kostnadsuppskattning	Projektansvarig [0]	Start datum 2014-01-26	Slut datum 2014-01-27
		Projekttyp Anläggningsprojekt	Br

Kostnader	Kod	Belopp	Nyckeltal		Värdering					
			%	SEK/m2	Min	Min %	Trolig	Max %	Max	Medel
Rivning	02	3 661	0%	1	2 929	80%	3 661	120%	4 393	3 661
Mark - sammansatta	10	64 619	2%	18	51 695	80%	64 619	120%	77 542	64 619
Röjning, rivning, flyttning	11	144 398	4%	40	115 519	80%	144 398	120%	173 278	144 398
Schakt, fyllning	12	911 388	23%	253	729 110	80%	911 388	120%	1 093 665	911 388
Markförstärkning, dränering	13	43 186	1%	12	34 548	80%	43 186	120%	51 823	43 186
Ledningar, kulvertar, tunnlar	15	356 094	9%	99	284 875	80%	356 094	120%	427 313	356 094
Vägar, planer	16	1 276 394	32%	355	1 021 115	80%	1 276 394	120%	1 531 672	1 276 394
Trädgård	17	66 134	2%	18	52 907	80%	66 134	120%	79 361	66 134
Markutrustning, stödmurar	18	149 360	4%	41	119 488	80%	149 360	120%	179 232	149 360
Mark - övrigt	19	28 160	1%	8	22 528	80%	28 160	120%	33 792	28 160
Platsorganisation	91	379 800	9%	106	303 840	80%	379 800	120%	455 760	379 800
Etablering	92	3 950	0%	1	3 160	80%	3 950	120%	4 740	3 950
Avetablering	93	6 580	0%	2	5 264	80%	6 580	120%	7 896	6 580
Tillfälliga byggnader/vägar, el, vatten, ven	94	20 270	1%	6	16 216	80%	20 270	120%	24 324	20 270
Maskiner, verktyg, redskap mm	96	100 380	2%	28	80 304	80%	100 380	120%	120 456	100 380
Projektering, konsulter	98	10 000	0%	3	8 000	80%	10 000	120%	12 000	10 000
Omkostnader - övrigt	99	88 815	2%	25	71 052	80%	88 815	120%	106 578	88 815
SUMMA Kostnader		3 653 188	91%	1 015	2 922 550	80%	3 653 188	120%	4 383 825	3 653 188
Entreprenadarvoden / Påslag		372 475	9%	103	297 980	80%	372 475	120%	446 970	372 475
Just., allm.kost, avrundn.		-662	0%	0	-530	80%	-662	120%	-794	-662
Kalkylerad kostnadsbedömning		4 025 000	100%	1 118	3 220 000	80%	4 025 000	120%	4 830 000	4 025 000

Anmärkningar

Se kalkylförutsättningar

	Projektnummer Projektnamn Projekt Beskrivning	8080-011 Sickla skol 8080-010 Skurubron Parkerings Sickla skola Kostnadsuppskattning	65	Aprislista AMA Datum Tid	2014-01-26 14:00	Sida Valuta	1(3) SEK
Kod		Benämning	R/OR	Mgd	Enh	Åpris	Total
		Aprislista					4 025 000
BBB		UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR O D					
BBB.32		Befintliga ledningar. Antaget i omkostnadskalkyl	R	0 omg		26 053,00	
BBE		UTSÄTTNINGAR					
BBE.1		Utsättning för anläggningar och för grundläggning .Prissatt i omkostnadskalkyl.	R	0 omg		10 882,00	
BCB		HJÄLPARBETEN I ANLÄGGNING					87 402
BCB.2		Tillfälliga åtgärder på angränsande byggnad eller anläggning. prissatt i omkostnadskalkyl.	R	0 omg		14 839,00	
BCB.31		Åtgärd för ledning. Framschaktning befintlig ledning.	R	1 x		20 000,00	20 000
BCB.31		Åtgärd för rörledning i mark. Korsning <30 grader. Friläggning, schakt parallellt med befintliga ledningar.	R	50 m		615,00	30 750
BCB.32		Åtgärd för el- och telekablar o.d. i mark, åtgärd för elkabel. Korsning v> 30 grader. Antag 5 st	R	5 st		1 550,00	7 750
BCB.32		Åtgärd för el- och telekablar o.d. i mark, åtgärd för elkabel. Korsning v<30 grader. Avser stråk av kablar. Antag 2st	R	2 st		5 951,00	11 902
BCB.32		Åtgärd för el- och telekablar o.d. i mark, åtgärd för elkabel. Korsning v<30 grader. antag 50m	R	50 m		340,00	17 000
BCB.4		Tillfälliga skydd av mark, vegetation, mätpunkt m m. Prissatt i omkostnadskalkyl.	R	0 omg		17 476,00	
BCB.45		Åtgärd för mätpunkt o d. Prissatt i omkostnadskalkyl.	R	0 omg		1 855,00	
BCB.7		Åtgärd för allmän trafik. Prissatt i omkostnadskalkyl.	R	0 omg		22 365,00	
BEB		FLYTTNING					14 000
BEB.1102		Flyttning av diverse enheter.	R	3 st		2 800,00	8 400
BEB.1101		Flyttning av enheter bestående av stolpfundament, skyltstolpe och skylt.	R	4 st		1 400,00	5 600
BED		RIVNING					33 790
BED.1214		Rivning av bitumenbunda lager, hela lagertjockleken Tj <50	R	150 m2		192,00	28 800
BED.12142		Rivning av bitumenbundna lager, del av lagertjockleken Tj 0 - 50 . Anslutningsfräsning	R	40 m2		76,00	3 040
BED.1502		Rivning av enheter bestående av stolpfundament, belysningsstolpe och belysningsarmatur e d	R	1 st		1 500,00	1 500
BED.1502		Rivning av kantstöd.	R	6 m		75,00	450
BFB		TRÄDFÄLLNING					76 750
BFB.2		Fällning av enstaka träd.	R	50 st		1 535,00	76 750
BFD		BORTTAGNING AV STUBBAR					71 500
BFD.1		Stubbrytning inom område för väg, plan o.d. inklusive borttransport till tipp	R	50 st		1 430,00	71 500
CBB		JORDSCHAKT					1 648 331
CBB.14		Jordschakt vegetationsyta Fall B . Tillägg för trädgropar 8 st	R	6,5 m3		944,00	6 136
CBB.3111		Jordschakt för dagvatten-ledning .Komplett rörggrav. Antag centriskt i P-ytor och väg. 185 m	R	185 m		1 513,00	279 905
CBB.11		Jordschakt Kategori B för väg, plan od . Fall B. Schakt för väg. Här ej medräknat vegetationsavtagning utan endast schakt Fall B för ny överbyggnad tj=600mm	R	2 160 m3		544,00	1 175 040
CBB.32		Jordschakt för el och telekabel o.d. komplett bottenbredd 0,3-1,0 m. inkl. böjar, skarp och kabel	R	250 m		749,00	187 250
CEB		FYLLNING FÖR VÄG, BYGGNAD, BRO M M					23 600



Mängdat av
AnDa

Handläggare
AnDa

Kalkylansvarig
AnDa

Prissatt av
AnDa

Projektansvarig

MAP		Projektnummer Projektnamn Projekt Beskrivning	8080-011 Sickla skol 8080-010 Skurubron Parkering Sickla skola Kostnadsuppskattning	66	Aprislista AMA Datum Tid	2014-01-26 14:00	Sida Valuta	2(3) SEK
Kod	Benämning		R/OR	Mgd	Enh	Åpris	Total	
CEB.112	Fyllning för hårdgjord yta, jord Fall B < 100 m3. Kompletterande fyllning. Antaget		R	50 m3		472,00	23 600	
DBB	LAGER AV GEOTEXTIL						57 600	
DBB.1224	Materialskiljande lager av geotextil under fyllning för väg, plan o.d. bruksklass N3		R	3 600 m2		16,00	57 600	
DBC	LAGER AV GEONÄT							
DBC.2	Armerande lager av geonät		R	0 m2		105,00		
DCB	OBUNDNA ÖVERBYGGNADSLAGER FÖR VÄG, PLAN O D						1 017 330	
DCB.212	Förstärkningslager kategori B till överbyggnad med flexibel konstruktion och med bitumenbundet slitlager, betongmarkplattor m.m. t=420		R	1 512 m3		415,00	627 480	
DCB.3	Obundet bärlager för väg, plan o.d. Tj 150		R	3 450 m2		113,00	389 850	
DCC	BITUMENBUNDNA ÖVERBYGGNADSLAGER FÖR VÄG, PLAN O D						469 200	
DCC.2411	Slitlager kategori B av tät asfaltbetong (ABT), stora ytor 40 mm ABT8/11/16/ B70/100.		R	3 450 m2		136,00	469 200	
DCG	MARKBELÄGGININGAR AV GATSTEN, BETONGMARKPLATTOR, BETONGMARKSTEN, MARKTEGEL O D						121 304	
DCG.32	Beläggning av marktegel .Vändplan KKV		R	120 m2		853,00	102 360	
DCG.31	Beläggning av gräsarmeringsplattor av betong Tj 95 . Här räknat runt nya träd. 8 st		R	32 m2		592,00	18 944	
DCL	ÖVERBYGGNADER FÖR VEGETATIONSYTOR						32 136	
DCL.111	Växtbädd typ 1, påförd jord gräsyta Fall B+B < 200 m2 . Anslutningar mot befintligt inkl. återställande av berörda ytor		R	150 m2		158,00	23 700	
DCL.25	Avjämning m.m. av växtbädd		R	150 m2		14,00	2 100	
DCL.13	Växtbädd typ skelettjord		R	8 m3		792,00	6 336	
DDB	SÄDD, PLANTERING M M						51 580	
DDB.111	Sådd av gräs, 3 kg/100 m2		R	150 m2		10,00	1 500	
DDB.22	Plantering av träd, omplantering stamomfång 16 - 18 cm		R	8 st		6 260,00	50 080	
DDC	STÖD OCH SKYDD FÖR VÄXTER						4 088	
DDC.11	Stöd för stamträd typ 2		R	8 st		511,00	4 088	
DEC	KANTSTÖD						42 650	
DEC.11	Kantstöd granit RV1 satta i grus med motstöd av grus inkl. schakt		R	10 m		1 070,00	10 700	
DEC.26	Kantstöd av betong, spikade typ A		R	225 m		142,00	31 950	
DEE	VÄG- OCH YTMARKERINGAR						33 478	
DEE.111	Extruderad markeringsmassa på trafikyta, pilsymbol		R	6 st		338,00	2 028	
DEE.111	Extruderad markeringsmassa på trafikyta, heldragen linje H (0.1). P-platser		R	850 m		37,00	31 450	
DEF	FÖRTILLVERKADE FUNDAMENT, STOLPAR, SKYLtar M M						143 110	
DEF.33	Fundament , stolpe e.d. för ljusarmaturer, belysning. Komplett inkl.elarbeten 4-6m		R	6 st		22 215,00	133 290	
DEF.11	Fundament för stolpe för vägmärke, gatunamnskyt m.m.		R	5 st		1 964,00	9 820	
DEF.361	Fundament för stolpe till bilvärmaruttag		R	0 st		965,00		
DEG	RÄCKEN, STÄNGSEL, STAKET, PLANK M M							
DEG.32	Gunnebo industristängsel H 2000 förzinkat		R	0 m		1 313,00		



Projektnummer 8080-011 Sickla skol
 Projektnamn 8080-010 Skurubron
 Projekt Parkering Sickla skola
 Beskrivning Kostnadsuppskattning

67

Aprislista

AMA

Datum

2014-01-26

Sida

Tid

14:00

Valuta

3(3)

SEK

Kod	Benämning	R/OR	Mgd	Enh	Åpris	Total
DEG.1111	Stålbalksräcken, vägräcke BYA typ EU, stolpar c 2,0 m	R	0	m	984,00	
DEG.4	Stopplankor för fordon, typ Hags 199450	R	0	m	1 002,00	
DEK	FASTA UTRUSTNINGAR OCH UTSMYCKNINGAR I MARK					54 396
DEK.5	Pollare av granit H 700	R	2	st	8 571,00	17 142
DEK.6	Cykelställ 4 platser Lappset Ströget NF9002	R	6	st	6 209,00	37 254
PCB	ANSLUTNINGAR AV RÖRLEDNING TILL RÖRLEDNING M M					2 468
PCB.1	Anslutning PVC markavloppsrör	R	1	st	2 468,00	2 468
PDC	BRUNNAR PÅ SKYDDSLEDNING FÖR VA-LEDNING M M, TÖMNINGSLÄDNING E D					3 028
PDC.1131	Justering av brunn	R	2	st	1 514,00	3 028
PDF	AVSKILNINGSSBRUNNAR					
PDF.2	Oljeavskiljare inkl. schakt och fyll	R	0	st	156 973,00	
YCE	UNDERLAG FÖR RELATIONSHANDLINGAR FÖR ANLÄGGNING					24 071
YCE.111	Underlag för relationshandlingar för väg, plan o.d.	R	1	st	24 071,00	24 071
YCQ	KONTROLLPLANER FÖR ANLÄGGNING					13 188
YCQ.1111	Kontrollplaner för väg, plan o.d.	R	1	st	13 188,00	13 188

	Frank Projektpartner AB Sankt Göransgatan 63 11238	Projektnummer Projekt namn Projekt Beskrivning	8080-011 Sickla skol 8080-010 Skurubron Parkering Sickla skola Kostnadsuppskattning		Nettokalkyl Kalkylering\AMA (std) Datum 2014-01-26 Tid 13:49					Sida Valuta	1(2) SEK	
			Läge	BD	Arbete timmar		Material		Maskin MF		UE	Total summa
					AMA	Etapp	OR/R	Mängd	Enhet	Pris/enh	Total	
	Nettokalkyl				740		1 354 338			985 333		406 353 3 043 393
BBB	UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR O D									0		
BBE	UTSÄTTNINGAR									0		
BCB	HJÄLPARBETEN I ANLÄGGNING				54		19 371			23 819		64 619
BEB	FLYTTNING				5					8 560		10 535
BED	RIVNING				1		3 182			19 714		2 318 25 478
BFB	TRÄDFÄLLNING				21					49 393		57 857
BFD	BORTTAGNING AV STUBBAR						19 225			34 964		54 189
CBB	JORDSCHAKT				314		477 953			639 842		1 245 541
CEB	FYLLNING FÖR VÄG, BYGGNAD, BRO M M				5		11 750			4 109		17 834
DBB	LAGER AV GEOTEXTIL				29		26 482			5 328		43 186
DBC	LAGER AV GEONÄT									0		
DCB	OBUNDNA ÖVERBYGGNADSLAGER FÖR VÄG, PLAN O D				144		534 809			178 596		770 190
DCC	BITUMENBUNDNA ÖVERBYGGNADSLAGER FÖR VÄG, PLAN O D									0		357 075 357 075
DCG	MARKBELÄGGNINGAR AV GATSTEN, BETONGMARKPLATTOR, BETONGMARKSTEN, MARKTEGEL O D				74		59 141			2 812		91 131
DCL	ÖVERBYGGNADER FÖR VEGETATIONSYTOR				20		9 646			6 500		24 065
ddb	SÄDD, PLANTERING M M				7		34 637			1 480		38 984
ddc	STÖD OCH SKYDD FÖR VÄXTER				3		2 031			0		3 084
dec	KANTSTÖD				15		17 341			833		8 150 32 248
dee	VÄG- OCH YTMARKERINGAR									0		25 750 25 750
def	FÖRTILLVERKADE FUNDAMENT, STOLPAR, SKYLSTAR M M				29		89 151			6 080		108 126
deg	RÄCKEN, STÄNGSEL, STAKET, PLANK M M									0		

	Frank Projektpartner AB Sankt Göransgatan 63 11238	Projektnummer Projektnamn Projekt Beskrivning	8080-011 Sickla skol 8080-010 Skurubron Parkering Sickla skola Kostnadsuppskattning	Nettokalkyl Kalkylering\AMA (std) Datum 2014-01-26 Tid 13:49	Sida 2(2) Valuta SEK						
		Läge	BD	Arbete timmar	Material		Maskin MF		UE		Total summa
				AMA	Etapp	OR/R	Mängd	Enhet	Pris/enh		
DEK	FASTA UTRUSTNINGAR OCH UTSMYCKNINGAR I MARK			6		23 980		1 824		13 060	41 234
PCB	ANSLUTNINGAR AV RÖRLEDNING TILL RÖRLEDNING M M			3		640		0			1 837
PDC	BRUNNAR PÅ SKYDDSLEDNING FÖR VA-LEDNING M M, TÖMNINGSSLEDNING E D			2				1 480			2 270
PDF	AVSKILJUNGSBRUNNAR							0			
YCE	UNDERLAG FÖR RELATIONSHANDLINGAR FÖR ANLÄGGNING			8		15 000		0			18 160
YCQ	KONTROLLPLANER FÖR ANLÄGGNING					10 000		0			10 000

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Slutredovisning av investeringsprojekt Vilans skola ombyggnad kök med servering och sophantering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av ombyggnaden av köket i Vilans skola med tillhörande servering och sophantering, investeringsprojekt 98100132. Detta beslut fattas med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Underhållet av köket i Vilans skola var under 2011 kraftig eftersatt vilket lett till att fukt och mögel hade trängt igenom väggar och golv. Dessutom hade flera kakelplattor lossnat och ramlat ner från väggen. Vidare var kökets kapacitet undermåligt och kraven på en god arbetsmiljö kunde vid denna tidpunkt inte anses uppfyllda. Det inte minst då sophanteringen var feldimensionerad i förhållande till verksamhetens behov mot bakgrund av bland annat det ökade antalet elever som i omgångar sökt sig till skolan. Resultatet av investeringsprojektet blev ett modernt tillagningskök, med tillhörande servering och sophantering, anpassat för skolans utökade behov. Tidigare producerades ca 365 matportioner men med det nya köket produceras istället ca 550 portioner. Det nya köket blev större till ytan, med nya funktioner såsom disklinlämning, grovdisk och en ny servering i matsalen. Dessutom byggdes ett nytt sophus. Med den nya köksutrustningen blir köket mer effektivt och håller en god arbetsmiljö, dessutom förbättras logistiken i lokalens väsentlighet. En av kommunens ramavtalade byggentreprenörer upphandlades som generalentreprenör för denna ombyggnad och slutkostnaden blev 11,2 miljoner kronor. Byggproduktionen startade i början av april 2013 och överlämning till verksamheten skedde i slutet av september 2013.

Ärendet

Bakgrund

Vilans skola/förskolas kök, som byggdes 1968, var i sådant dåligt skick att ett föreläggande om utredning av fukt utfärdades den 7 december 2011 av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nämnden konstaterade att det fanns misstanke om fukt i väggar och golv och ställde krav på att en åtgärdsplan skulle tas fram. Efter att fukt konstaterats i



köket togs denna åtgärdsplan fram av verksamheten tillsammans med lokal enheten, som därefter överlämnade den till miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 januari 2012.

Underhållet av köket var kraftig eftersatt vilket lett till att fukt och mögel hade trängt igenom väggar och golv. Dessutom hade flera kakelplattor lossnat och ramlat ner från väggen. Vidare var kökets kapacitet undermåligt och kraven på en god arbetsmiljö kunde vid denna tidpunkt inte anses uppfyllda. Det inte minst då sohanteringen var feldimensionerad i förhållande till verksamhetens behov.

Underdimensioneringen berodde på att antalet elever i skolan/förskolan vuxit i omgångar. Under 2007 tillkom ca 80 nya barn och 2010 ytterligare ca 60 barn. Under 2014 beräknas ytterligare en ökning av barn ske i och med att Vilans förskola byggs ut.

Projektbeskrivning

Entreprenadform:	Utförandeentreprenad
Generalentreprenör:	H. Aronssons Byggnads AB
Projektledare:	Pierre Fällström, byggenheten
Starttidpunkt (produktion)	2013-04-17
Slutbesiktning	2013-09-26
Överlämning till verksamheten:	2013-09-27
Area (kök/matsal):	LOA 324 kvm, BTA 356 kvm

Ekonomi

Beslutad ram:	11,7 miljoner kronor (delegationsbeslut januari 2012, 8,5 miljoner kronor och februari 2013, 3,2 miljoner kronor)
Slutkostnad:	11,2 miljoner kronor

Finansiering

Preliminärt hyrestillägg:	614 000 kr/år (innan nya hyresmodellen infördes)
Preliminärt underskott att hantera:	223 000 kr/år (innan nya hyresmodellen infördes)
Slutligt hyrestillägg:	0 kr
Slutligt underskott att hantera:	803 000 kr/år
Avskrivningstid:	10 år för maskiner och 20 år för resterande delar
Internränta:	3 %

Nyckeltal

Kapacitet lagade portioner:	utökas med ca 200st
Produktionskostnad totalt:	31 460 kr/kvm

Ekonomiska konsekvenser

Ingen ökad kostnad för drift och underhåll eftersom inga nya ytor tillkommit. Eftersom den nya hyresmodellen, som baseras på ett poängsystem, inte ger den här typen av ombyggnad några höjda poäng, blir resultatet att lokal enheten får hantera hela underskottet för investeringen enligt ovan.



Bilagor

b_investeringunderlag_vilans_skola_ombyggnad_kok
c_foreliggande_misstankt_fukt

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Pierre Fällström
Projektledare
Byggenheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140004	Christer Johansson	Danviksvägen 4	2013-02-10

Beskrivning av åtgärder:*Ombyggnad av tillagningskök med ny servering och sophantering.***Bedömd investeringskostnad****11 200** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

5 776

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

803

kkr/år

Driftkostnadsökning

0

kkr/år

Summa årskostnader

+

6 579

kkr/år

Max hyra**1 719** kr/m²**5 776** kkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LO/

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

5 776

kkr/år

481 tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott

=

803

kkr/år

Hyresnivå

före tillägg

5 776

kkr/år

1,719 tkr/m²**481** tkr/elev

efter tillägg

5 776

kkr/år

1,719 tkr/m²**481** tkr/elev**Anm.***Skolans poäng enligt nya hyresmodellen påverkas inte av denna typ av renovering. Detta innebär att lokal enheten inte kan ta ut någon högre hyra av verksamheten så hela investeringen läggs som ett underskott för lokal enheten att hantera.*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** **20** år gäller under tiden**2014-04-01** - **2034-03-30**

Om hyresgästen lämnar lokalens tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdet. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2013-02-10

Christer Johansson

Namn

Ansvars kod

Lokalenheten

Namn

Ansvars kod

HyresgästHyresvärd

A



2011-12-07

M 2011-000054

§ 1429 MSN

Vilans Skola
Rmra
Danvikshemsvägen 4-6
131 31 NACKA

Sicklaön 37:38, Vilans Skola, Danvikshemsvägen 4-6

Föreläggande om utredning av misstänkt fukt

Beslut

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutar att förelägga Vilans Skola med organisationsnummer: 212000-0167 ska:

1. utreda förekomsten av misstänkt fukt bakom ytskikt i diskutrymmet i livsmedelsanläggningen.
2. redovisa utredningen av misstänkt förekomst av fukt för miljöenheten **senast den 29 februari 2012**.

Beslutet om att förelägga om att utreda förekomsten av fukt tas med stöd av artikel 54, 2 a i förordningen (EG) nr 882/2004 om offentlig kontroll för att säkerställa kontrollen av efterlevnaden av foder och livsmedelslagstiftningen samt bestämmelserna om djurhälsa och djurskydd samt 22§ Livsmedelslagen (SFS 2006:804).

Beslutet är taget med stöd av Bilaga II, Kapitel 1.2b och Kapitel 2.1b i (EG) nr 852/2004 av den 29 april 2004 om livsmedelshygien

Detta beslut kan överklagas, se sida 2.

Bakgrund och motivering till beslut

Miljöenheten utförde en oanmäld inspektion på livsmedelsanläggningen Vilans skola den 6 december 2011. Vid inspektionen uppmärksammades miljöenheten på att underhållet av bland annat väggarna i diskutrymmet hade eftersatt underhåll och att risk för att fukt trängt genom ytskiktet. Personal beskriver tillväxt av mögel som ofta måste tas bort från väggen.

Enligt Kapitel 1 och 2 i Bilaga II i förordningen (EG) nr 852/2004 om livsmedelshygien framgår att väggytor skall hållas i gott skick och vara lätt att rengöra och, när det är nödvändigt, desinficera. Detta kräver användning av ogenomträngliga, icke absorberande, tvättbara och giftfria material samt att ytan är slät upp till en höjd som är lämplig för verksamheten i fråga.

Miljöenheten bedömer att risk för det eftersatta underhållet i diskutrymmet kan utgöra en risk att fukt leder till att mögel kan tillväxa och påverka livsmedelssäkerheten. Behovet av



att utreda statusen av lokalen bedöms befogad för att kunna utesluta risken att skolans konsumenter kan drabbas.

Detta beslut har fattats av handläggare vid miljöenheten med stöd av miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, M55.

Miljöenheten


Jon Elfving
Livsmedelstekniker
08-718 93 36
jon.elfving@nacka.se

Hur man överklagar detta beslut

Detta beslut överklagas hos länsstyrelsen. Överklagandet ska lämnas eller skickas till miljöenheten i Nacka kommun. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna kommit miljöenheten tillhandा senast tre veckor från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit i rätt tid skickas handlingar vidare till länsstyrelsen, om inte miljöenheten själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

I överklagandet ska anges vilket beslut ni överklagar, varför ni anser att beslutet är oriktigt samt vilken ändring ni önskar. Namn, personnummer, postadress och telefonnummer bör stå angivet på skrivelsen.

Om något är oklart vänd er till miljöenheten, tfn 08-718 80 00.
Adressen är: Nacka kommun, miljöenheten, 131 81 Nacka

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Slutredovisning av investeringsprojekt Stavsborgsskolan ombyggnad förskola och lågstadium samt reinvestering Stavsborgsskolan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av ombyggnationen av gamla fritidsgården till nya skollokaler och skolgård för F-3 (förskoleklass till och med årskurs 3) på Stavsborgsskolan, (investeringsprojekt 90000206) samt reinvestering på Stavsborgsskolan (investeringsprojekt 90000081). Detta beslut fattas med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ombyggnad av gamla fritidsgården för att bli en skola från förskoleklass till och med årskurs 3, så kallat F-3, har löpt parallellt med reinvesteringsprojekt på Stavsborgsskolan och ombyggnad av ventilation (investeringsprojekt 90000038 som slutredovisades den 26 november 2013). Ombyggnad F-3 och reinvestering redovisas tillsammans eftersom de utförts samtidigt och av samma entreprenör och såväl tekniskt som ekonomiskt flätats samman.

Stavsborgsskolans gamla fritidsgård flyttade till Älta Centrum sommaren 2011 i syfte att göra plats för Strandparksskolans elever i Stavsborgsskolan. I oktober 2011 beslutade den kommunala produktionen (dåvarande FFS och numera Välfärd skola) att Strandparksskolans elever skulle flytta ner till Stavsborgsskolan till höstterminen 2012. Skollokalerna för F-3 stod klara till höstterminen 2012 och togs i drift några månader senare. Finansieringen för gården var inte med i ursprungligt projekt, varför endast delar av gården färdigställdes under hösten 2012 (fallskydd runt bergknallen utfört genom konstnärlig utsmyckning/lekinstallation och stängsel). I januari 2013 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att skjuta till medel till projektet, total projektbudget 14,5 miljoner kronor. Gården slutbesiktades i november 2013. Slutkostnaden för projektet är 14,28 miljoner kronor.



Reinvesteringsprojektet omfattar upprustning av lokaler utanför F-3 till följd av ombyggnationen av värme och ventilation för F-3, byggarbeten som föranletts av ventilationsombyggnaden samt även ombyggnad av omklädningsrum och toaletter mfl mindre arbeten.

Ärendet

Bakgrund

Stavsborgsskolans och Strandparksskolans rektorsområde slogs ursprungligen ihop i syfte att effektivisera och få ner kostnaderna för verksamheten. Formerna för denna effektivisering har varit föremål för diskussion under ett flertal år och i samband med att Älta Kulturknut byggdes initierade dåvarande Fastighetskontoret en flytt av Älta Fritidsgård från Stavsborgsskolans lokaler upp till Älta Centrum, så att Älta Kulturknut och Älta Fritidsgård skulle kunna samverka om publik/verksamhet och i viss mån om lokaler. Denna flytt syftade även till att frigöra yta i Stavsborgsskolan så att man i förlängningen skulle kunna flytta ner eleverna från Strandparksskolan till Stavsborgsskolan.

I oktober 2011 beslut skolproduktionen att Stavsborgsskolan skulle bli en F-9 skola och byggenheten fick uppdraget att bygga om den gamla fritidsgården till moderna och ändamålsenliga lokaler för F-3. I samråd med pedagoger och ledning tog ramavtalade arkitekter fram en yteffektiv planlösning som tillgodosåg verksamhetens krav på lokalerna. Ytorna som renoverades utökades av tekniska skäl, från ca 380 m² för gamla fritidsgården till ca 750 m² för hela husdelen fram till ljusgården. Detta eftersom omfattande ingrepp krävdes som ett resultat av ombyggd ventilation/värmesystem. Även omklädningsrummen i källarvåningen renoverades i samband med ventilationsombyggnaden, liksom nya toaletter i ljusgården. Stora avloppsstammen under huset renoverades genom relining, fönster med PCB byttes och ett flertal belysningsarmaturer byttes ut. Dessutom lades ett nytt golv i matsalen och ett antal andra mindre åtgärder genomfördes.

Parallelt med detta tog landskapsarkitekter och konstnären Birgitta Muhr fram ett skissförslag till gården. Omdaningen av gården sköts dock på framtiden på grund av oklar finansiering och ändrade beslutsgångar inom lokal- och byggenheterna. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 7 januari 2013 att skjuta till ytterligare medel till projektet för att färdigställa gården. Arbetet med att färdigställa gården inleddes i september 2013 och slutbesiktning av gården hölls i november 2013.

Projektbeskrivning

Projektet omfattar ombyggnad av den gamla fritidsgården till F-3, total renovering av resterande lokaler fram till ljusgården, renovering av omklädningsrummen och toaletter i ljusgården samt en ny skolgård för F-3. Gårdsprojektet har utförts etappvis för att i möjligaste mån begränsa ianspråktagen yta. Lokalerna är effektiva och håller hög normalstandard, gården innehåller möjligheter till varierade upplevelser och fri lek, elever obehindrat kan röra sig över gårdens olika delar.



Entreprenadform:	Utförandeentreprenad
Generalentreprenör:	SSEAB
Projektorganisation:	Projektledare Michael Gustafsson, byggenheten och Hanna Aldegren, CMAB
Starttidpunkt (bygg):	2012-05-07
Slutbesiktning:	2012-08-21
Entreprenadfrom mark:	Utförandeentreprenad
Generalentreprenör:	PMA Mark och Anläggning AB
Projektorganisation:	Projektledare Michael Gustafsson, byggenheten
Starttidpunkt (gård):	2013-09-02
Slutbesiktning:	2013-11-27

Ekonomi

Beslutad budgetram F-3	5 000 000 kr
Justerad budgetram F-3, 7 januari 2013:	14 500 000 kr
Slutkostnad F-3:	14 284 000 kr
Beslutad ram Reinvestering	10 000 000 kr
Slutkostnad Reinvestering	8 306 000 kr.
Administrationskostnad:	735 tkr

Finansiering

Bakgrund

Den företagna ombyggnationen av F-3 beställdes av Stavsborgsskolan genom den kommunala produktionen (dåvarande FFS). Projektet skulle finansieras fullt ut genom att projektets totala kostnader skulle belasta hela skolans hyra. Under projektets gång infördes emellertid den reviderade hyresmodellen, varför den nya värderingen gjordes på hela skolan inklusive ombyggda lokaler innan nytt hyreskontrakt tecknats. Ursprunglig kalkyl för ombyggnad F-3 låg på 10 000 000 kr.

Preliminärt hyrestillägg

Investeringskalkyl för justerad budgetram F-3 visade på tillkommande ytor om 377 m² LOA, från 5014 m² till 5391 m² LOA.

Bashyra före ombyggnad	6 829 000 kr/år (1362 kr/m ² LOA)
Max hyra efter ombyggnad	8 626 000 kr/år (1600 kr/m ² LOA)
Hyra efter ombyggnad	8 626 000 kr/år (1600 kr/m ² LOA)
Internränta	3 %
Avskrivningstid	20 år



Slutlig hyra

Kostnaderna för reinvesteringen hyressätts inte direkt då de inte är del av hyresgästens projekt. I den mån reinvesteringen medför standardförbättringar som tagits med i bedömningen inom ramen för den reviderade hyresmodellen har dessa hyressatts indirekt. I samband med inventeringen för den nya hyresmodellen har ytan ökat till 5399 m² LOA.

Hyra (from 1 juli 2013)	8 087 702 kr/år (1498 kr/m ² LOA)
Hyra (from 1 juli 2014)	8 626 400 kr/år (1600 kr/m ² LOA)

Projekt F-3 är således fullt ut finansierat även inom ramen för den reviderade hyresmodellen.

Reinvesteringsprojektet finansieras till 30 %, då dessa bedöms vara hyresrelaterade kostnader. 70 % av reinvesteringsprojektet aktiveras men hyresläggs inte, då dessa avser reinvesteringar i komponenter.

Investeringskalkylen visar att med hänsyn tagen till hyresrelaterade kostnader krävs en hyra om 1507 kr/m² LOA, eller ett underskott att hantera motsvarande 37 793 kr/år till och med den 1 juli 2014. Därefter är den hyresrelaterade delen av reinvesteringsprojektet fullt ut finansierad.

Resterande reinvesteringskostnader ger en hyra om 1577 kr/m² LOA eller 426 521 kr/år att hantera till och med 1 juli 2014. Därefter är även den icke hyresrelaterade delen av reinvesteringsprojekten fullt ut finansierad.

Avskrivningstid	20 år.
Internränta	3 %.

Nyckeltal

Fyra klasser, totalt 80-100 elever. Gården har 38-31 m²/barn beroende på antal elever, vilket är godkänt då förskolerekommendationerna anger målsättningen 40 m²/barn, minst 20 m²/barn.

Ekonomiska konsekvenser

Projekt F-3 (projektnummer 90000206) finansieras fullt ut inom ramen för den reviderade internhyresmodellen.

Reinvesteringsprojekt (projektnummer 90000081) medför ett underskott att hantera om 37 793 kr/år tom den 1 juli 2014. Därefter finansieras den hyresrelaterade delen fullt ut. Den icke hyresrelaterade delen av reinvesteringen medför ett underskott att hantera motsvarande 426 521 kr/år tom den 1 juli 2014.



Kommentarer

Stavsborgsskolan har idag fungerande och välplanerade undervisningslokaler i F-3 och en högkvalitativ skolgård för F-3.

Bilagor

b_slutrapport_ombyggnad_och_reinvestering_Stavsborgsskolan

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Michael Gustafsson
Projektledare
Byggenheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 140319

Stavsborgsskolan F-3 och Reinvestering

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad		Ny area	
	5 566	m ² BTA	+ 417	m ² BTA	= 5 982	m ² BTA
	0	m ² BRA	+ 0	m ² BRA	= 0	m ² BRA
	5 014	m ² LOAe	+ 377	m ² LOAe	= 5 391	m ² LOAe
			+ 0	m ² LOAe ombyggnad		

Nuvarande hyra 6 829 tkr/år

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning		0	0	0	=	0
Projektering		1 500	tkr/år	0	=	1 500
Byggverksamhet		13 000	0	0	=	13 000
Byggherrekostnader		0	0	0	=	0
Övrigt		2 400	5 600		=	8 000
Summa	tkr	16 900	5 600	0	=	22 500

ÅRSKOSTNAD	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%	Årskostn procent					
Avskrivningstid	20 år	6,72%	tkr	22 000	0	0	
Avskrivningstid	15 år	8,38%		1 479	0	0	= 1 479
Avskrivningstid	33 år	4,82%		0	0	0	
Drift och underhåll	450 kr/m ²			500	0	0	
Drift och underhåll				24	0	0	= 24
Summa totalt	tkr/år		1 672	0	0	=	1 672

FINANSIERING	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år		1 672	0	0	1 672
Återstår att finansiera	per år		0	0	0	0

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m ² BTA	3 761 kr/m ²
Ny hyra tkr/år	8 501 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	0,0 st
m ² LOAe/ elev	##### m ² /elev

1 362 kr/m² LOA ursprunglig hyra
1 577 kr/m² LOA total kostnad för investering och reinvest.

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140003	Stavsborgsskolan	Almvägen 3	140319

Beskrivning av åtgärder:

Ombyggnad av F-3 i gamla fritidsgårdens lokaler samt ny skolgård för F-3. Reinvestering i befintligt skola som ett resultat av ombyggnad, av ventilationsprojekt och för att allmän reinvestering behövs. Hyrespåverkande delar av reinvesteringen (2400 tkr) har tagits upp i raden "övrigt" under flik 3.2 Kostnadsunderlag Investering, övriga delar ligger under reinvestering (5600 tkr)

Bedömd investeringskostnad 22 500 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra	6 829
Kapital (ränta och avskrivning)	1 503 tkr/år
Driftkostnadsökning	170 tkr/år
Summa årskostnader	+ 8 501 tkr/år

Max hyra 1 600 kr/m² = 8 626 tkr/år (Den hyra som gäller idag)

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg	- 8 501 tkr/år	708 tkr/mån
Äterstår att finansiera = underskott	= 0 tkr/år	

Hyresnivå före tillägg 6 829 tkr/år 1,362 tkr/m² 13658 tkr/elev
 efter tillägg 8 626 tkr/år 1,600 tkr/m² 14376 tkr/elev

Anm.

Hyran är satt enligt den nya hyresmodellen och gäller från och med 1/7-2014

Hyrestillägget är preliminärt

Slutigt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid 20 år gäller under tiden 2013-01-01 - 2033-12-31

Om hyresgästen lämnar lokalens tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2014-03-19

Stavsborgsskolan

Namn

Ansvarskod

Fastighetskontoret

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd