

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 29 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.	Exploatörerna medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana KFKS 2014/179-219	
6.	Startpromemoria stadsbyggnadsprojekt 9431, Boo Gårds skola – Galärvägen <i>Antagande</i> KFKS 2013/660-214	
7.	Startpromemoria stadsbyggnadsprojekt 9233, Nacka strand, Norra branten <i>Antagande</i> KFKS 2014/112-214	
8.	Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo <i>Upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen</i> KFKS 2010/64-214	

	Mark- och fastighetsärenden	
9.	Försäljning av fastigheten Lännersta 1:255, Lännersta gårdsväg KFKS 2014/324-253	
10.	Uppsägningen av tomträttsavtal för Bergs oljehamn <i>Lägesrapport</i>	
11.	Kvarholmsförbindelsen etapp 1 <i>Kvartalsrapport kvartal 1 år 2014</i> KFKS 2011/611-259	
12.	Investeringsbeslut för upphandling av ett nytt fastighetssystem KFKS 2014/319-044	
13.	Investeringsbeslut för två huvudprojekt; köks- och matsalsombyggnader och kundvalsanpassning skolor KFKS 2014/325-044	
14.	Investeringsbeslut och startbesked för åtgärder vid Nacka stadshus parkering KFKS 2014/267-287	
15.	Investeringsbeslut och startbesked för energibesparande åtgärder 2014-2017 KFKS 2014/326-289	
16.	Startbesked för taksäkerhetsåtgärder på två skolor och två förskolor KFKS 2014/327-289	
17.	Startbesked för konvertering av oljeanläggning till värmepump Älta skola KFKS 2014/328-289	
18.	Startbesked för pilotprojekt reducering av partikelhalter i luften vid skolor och förskolor KFKS 2014/330-299	
19.	Lokalenheten ekonomisk utblick 2015-2017 KFKS 2014/240-041	
20.	Delrapportering - strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning KFKS 2013/228-280	
21.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka enligt tabell 2 och övriga förutsättningar i denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal. För åren fram till 2020 reduceras beloppen i en fallande skala. För det befintliga fastighetsbeståndet kan bidrag tillkomma genom särskild förhandling.

Ärendet

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun (nedan kallad kommunen), Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-03 § 28. Avtalet benämns nedan Tunnelbaneavtalet.



Inledning

I Stockholmsregionen finns nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad och länet har en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av Sveriges yta. Befolkningen växer med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,5 miljoner år 2022. Den höga befolkningstätheten möjliggör resurseffektiva lösningar och en effektiv arbetsmarknadsregion. Det regionala transportsystemets snabbhet och tillförlitlighet är av central betydelse för näringslivets möjlighet att utveckla sin internationella konkurrenskraft och därmed motivera sin verksamhet i landet. Tillväxten i regionen ställer således krav på utbyggnad av transportinfrastrukturen och effektiva kollektivtrafiktransporter.

Spårkapaciteten i tunnelbanan utnyttjas under högtrafik i stort sett maximalt redan idag. Tunnelbanan är det mest utnyttjade färdmedlet i Stockholm och är hårt belastad i de centrala delarna. Vid störningar uppstår lätt överbelastningar. Effekterna av att Stockholm växer syns också på bostadsmarknaden. I länet finns en brist på bostäder.

Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet är sålunda en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta utvecklas på ett positivt sätt.

En tunnelbaneutbyggnad i denna omfattning möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka sker med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Centrum. Slutlig sträckning avgörs inom ramen för planläggningsarbetet.

Kommunens åtaganden

Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari) i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Kommunen ska betala ut de 850 miljoner kronorna som ett årligt bidrag till tunnelbanan mellan åren 2016 och 2025. Kommunen ska själv eller genom annan markägare/bostadsexploator uppföra cirka 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030. Av dessa bostäder ska 8 200 bostäder ha tillkommit på västra Sicklaön senast år 2025. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014. Kommunen ska verka för att nya detaljplaner, som möjliggör utbyggnad av tunnelbanan, antas och vinner laga kraft i enlighet med tidplan. Kommunen ska göra en tidig inbetalning/förskottering av medel för tunnelbaneutbyggnaden, genom att erlægga 200 miljoner kronor år 2020 och 133 miljoner kronor år 2021. Under förutsättning att kommunen uppfyller sina åtaganden återbetalar Staten 166,5 miljoner kronor år 2025 och 166,5 miljoner kronor år 2030. Förskottrade medel betalas dock under alla omständigheter ut av Staten till berörd part senast 2035. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Utöver detta har kommunen en målsättning att skapa minst 10 000 nya arbetsplatser till 2030.



Tidplan

Tabell 1: Kungsträdgården – Gullmarsplan/Söderort och Kungsträdgården - Nacka

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Planering *	Start senast 2014											
Detaljplaner/Järnvägsplan												
Tillståndsprövn vattenverksamhet												
Upphandling/utbyggnad	Start senast 2018											
Trafikstart	Cirka 2025											

* Avser Lex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling

Bild från Bilaga 3, Tidplan för projekten, vilken utgör bilaga till Delprojektavtal – tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort, vilken utgör bilaga till Huvudavtal, Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

Justering av tidplanen kan komma att ske till följd av processer i anslutning till besvär/överklagande i samband med plan- och tillståndprocesser samt övriga rättsprocesser.

Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 2. För projektet Danvikshem avslutades förhandlingarna innan nyår och för Kvarnholmen finns ett ramavtal sedan tidigare. För studentbostäderna i Alphyddan är tomträttsavgälden bestämd sedan tidigare. Dessa tre projekt med 2 380 bostäder behöver därför inte bidra med ytterligare finansiering till infrastrukturen. Medfinansiering kan därför tas ut av minst 10 000 arbetsplatser och cirka 11 120 bostäder.

Tabell 2 – Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hyresrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Kontor	1 000 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Eftersom kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nyttan för exploatörerna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas



2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

Exploatörerna ska till kommunen erlägga belopp enligt Tabell 2 senast 30 dagar efter att respektive detaljplan vunnit laga kraft. Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

Nivå för medfinansiering från exploatörer är beräknat utifrån att kommunen ska få in 850 miljoner kronor. Vidare ska kommunens markförsäljning täcka räntekostnaderna som beräknas till 180 miljoner kronor. Bostadsrätter som tillkommer på markanvisad kommunal mark ska även medfinansiera enligt Tabell 2 i samma utsträckning som bostadsrätter och ägarlägenheter som tillkommer på privat mark. En snittlägenhet på västra Sicklaön antas bli cirka 75 kvm stor, vilket ger 100 kvm BTA/lägenhet. För kontor antas en arbetsplats vara cirka 15 kvm BTA och för handel cirka 50 kvm/BTA. Kommunen vill främja tillkomsten av hyresrätter på kommunal och privatägd mark, varför hyresrätter bidrar med en lägre summa än bostadsrätter. Medfinansiering från hyresrätter på kommunal mark sker via del av tomträttsavgälden.

I Nacka strand finns två befintliga kontorshus som ska konverteras till bostadsrätter. Bebyggelsen är befintlig, men även detta projekt tar del av de fördelar som tunnelbaneutbyggnaden och förtätningen av västra Sicklaön medför. Då bebyggelsen är befintlig är det dock skäligen att de betalar en lägre summa. Även eventuella kommande projekt där det blir aktuellt att konvertera befintliga byggnader till bostäder på västra Sicklaön ska medfinansiering enligt Tabell 2 tillämpas. Förutsättningar för kontor och handel förbättras på västra Sicklaön med bättre kollektivtrafik, ökad befolkningensmängd och därmed ökad omsättning. Kommunen vill främja tillkomsten av handel på västra Sicklaön för en levande stadsdel, varför de bidrar med en lägre summa än kontorsbebyggelse. Det är främst olika kommersiella lokaler i bottenvåningarna på bostadsfastigheter som avses.

Exploatörer som medfinansierar i tidigt skede är med och delar risken med kommunen om projektet av någon anledning inte skulle fullföljas. Kommunen avser att fatta ett beslut angående återbetalning om kommunen har fått in mer medfinansiering från exploatörerna än vad som har betalats ut enligt Tunnelbaneavtalet.

Medfinansiering från befintliga fastighetsägare

Nyttan av tunnelbana till Nacka är ju stor även för det befintliga beståndet av fastigheter på Västra Sicklaön. I samband med detaljplanläggning av mark i nära anslutning till tunnelbaneuppbyggnaden finns möjligheter att forma lösningar som starkt bidrar till att öka värdet i det befintliga fastighetsbeståndet. Det är då naturligt att hitta förhandlingslösningar som gör att det ekonomiska värdet av den ökade nyttan också direkt kan bidra till kommunens medfinansiering av tunnelbanan. Detta bidrag blir då utöver det som normalt



ingår i fastighetsägarens/exploatörens ansvar att vara med att bekosta utbyggnaden av allmänna platser etc inom planområdet.

Exploateringsbidrag för yttre infrastruktur

Utöver de åtgärder som krävs på kommunens allmänna anläggningar på grund av utbyggnaden av tunnelbanan kommer åtgärder på de allmänna anläggningarna att krävas på grund av den ökade befolkningmängden som de 13 500 tillkommande bostäderna samt 10 000 nya arbetsplatser bidrar med. Infrastrukturåtgärder som är direkt kopplade till ett stadsbyggnadsprojekt ska finansieras via gatukostnader som regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtal. De infrastrukturåtgärder som är till nytta för fler än ett stadsbyggnadsprojekt eller programområde ska finansieras via ett exploateringsbidrag för yttre infrastruktur som tas ut från samtliga exploatörer på västra Sicklaön. Exploateringsenheten utreder underhand vilken nivå exploateringsbidraget för yttre infrastruktur ska läggas på och vilka projekt som ska bekosta vilken åtgärd.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt föreslagen nivå enligt Tabell 2 kommer kommunen att få in cirka 850 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbanan från exploatörerna, förutsatt att 13 500 bostäder och minst 10 000 nya arbetsplatser tillkommer på västra Sicklaön. Försäljning av kommunal mark avses täcka kostnaderna för kommunens ränteutgifter. Merparten av exploatörernas medfinansiering kommer att betalas ut till kommunen efter 2018. De årliga bidragen till utbyggnaden av tunnelbanan betalas ut mellan år 2016 och 2025, varför kommunen sannolikt kommer att behöva förskottera pengar de första åren. Medfinansiering från exploatörerna enligt Tabell 2 ska räknas upp med hänsyn till förändringen i KPI från januari 2013, vilket är samma uppräkningsmetod som ska ske enligt tunnelbaneavtalet. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Boo Gårds skola, Boovallen, Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 31 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektet syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Projektet ska även möjliggöra en utveckling av skol- och idrottsområdet och mindre närservice samt organisera trafik- och parkeringssituationen i området. I detaljplanearbetet ska byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att eventuellt möjliggöra mindre förtätning. En första preliminär kalkyl är att projektet går med cirka 7 miljoner i underskott.

Ärendet

Aktuellt område är beläget i sydöstra Boo och omfattar Boo gårds skola, Boovallen, den så kallade Booladantomten samt cirka 160 privatägda bostadsfastigheter.

Projektet syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Projektet ska även möjliggöra en utveckling av skol- och idrottsområdet och mindre närservice samt organisera trafik- och parkeringssituationen i området. Befintliga släpp till grönområden ska tydliggöras och förutsättningarna för att anordna en lekplats och en motionsslinga för områdets lokala behov ska utredas.

Bostadsfastigheterna i området har sedan tidigare byggrätter för permanentbostadshus och kommunalt VA finns utbyggt i området. I detaljplanearbetet ska dock byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att eventuellt kunna möjliggöra mindre förtätning.



Enligt program för Sydöstra Boo föreslås vägområden på 8 meter för lokalvägar och 9-10 meter för uppsamlingsvägar. Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar i området. En förstudie, som kommer att ligga till grund för den nya detaljplanen, ska göras för att utreda mer ingående vilka förändringar som måste ske av befintligt vägnät såsom vägbredder, gångvägar med mera. Standarden på vägarna planeras att motsvara vad som behövs för områdets lokala behov. Det innebär att kostnaderna för utrustningen kommer att bekostas av områdets fastighetsägare genom en gatukostnadsutredning som ska upprättas i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy.

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

Ekonomiska konsekvenser

En första total kostnadsbedömning av projektet är cirka 65 miljoner kronor. Utbyggnaden av allmänna vägar och parkmark är schablonmässigt beräknat till cirka 57 miljoner kronor. Kostnadsbedömningen utgår från nyanläggning av vägar. Förstudien och projekteringen av vägarna får visa om några av de befintliga vägkropparna kan utgöra grund för de nya vägarna, vilket i så fall medför att kostnaderna för ombyggnaden minskar.

Området bedöms inte ha några kostnader för VA då fastigheterna redan är anslutna till det kommunala ledningsnätet. I det kommande arbetet ska det dock utredas om några åtgärder krävs på lednings- eller dagvattennätet.

Detaljplanen och övriga kostnader uppskattas till cirka 8 miljoner kronor.

En första uppskattning av totala intäkter och inkomster i projektet är cirka 58 miljoner kronor. Vägutbyggnaden bedöms kunna finansieras av gatukostnadsersättningar om cirka 57 miljoner kronor. Erfarenhetsmässigt är det dock inte troligt att gatukostnadsersättning täcker samtliga kostnader för utbyggnaden.

Fastigheterna i området har redan idag byggrätter som möjliggör permanentboende och endast ett fåtal nya fastigheter bedöms tillkomma. Därmed uppskattas intäkterna från planavgifter endast till cirka en miljon kronor.

I projektkalkylen ingår inte kostnader för nya anläggningar för skola/idrott eller byggandet av parkeringsplatser för skolans och idrottsplatsens behov.

Projektet bedöms gå med cirka 7 miljoner kronor i underskott.



Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Sara Bolander
Projektledare

Therese Sjöberg
Delprojektledare detaljplan

Översikt Boo gårds skola - Galärvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-04-02	MSN	Protokoll
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	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	

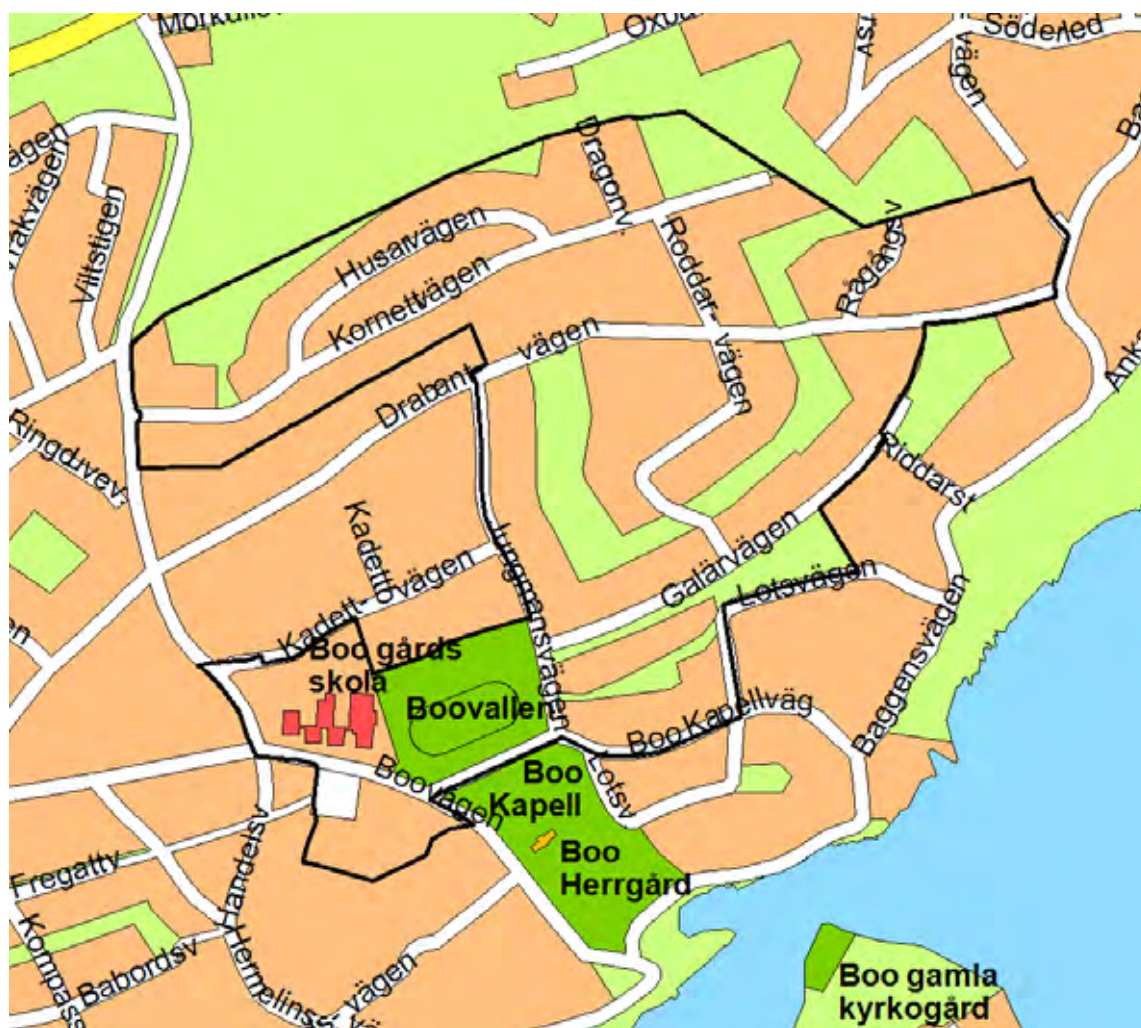


STARTPROMEMORIA
Boo Gårds skola/Galärvägen

Dnr KFKS 2013/660-214
Projekt 9431

Boo Gårds skola – Galärvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Boo gårds skola, Boovallen, Galärvägen och Kornettvägen
m.fl vägar i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Gränserna kan komma att justeras under planarbetet. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Projektet syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Projektet ska även möjliggöra en utveckling av skol- och idrottsområdet, mindre närservice samt organisera trafik- och parkeringssituationen i området.

Befintliga släpp till grönområden ska tydliggöras och förutsättningarna för att anordna en lekplats och en motionsslinga för områdets lokala behov ska utredas.

De privatägda fastigheterna i området har sedan tidigare byggrätter för permanentbostadshus och kommunalt VA finns redan utbyggt i området. I detaljplanearbetet ska dock byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att eventuellt kunna möjliggöra mindre förtätning av området.

En förstudie, som kommer att ligga till grund för den nya detaljplanen, ska göras för att utreda vilka förändringar som måste ske av befintligt vägnät. Standarden på vägarna planeras att motsvara vad som behövs för områdets lokala behov. Det innebär att kostnaderna för upprustningen kommer att bekostas av områdets fastighetsägare genom en gatukostnadsutredning som ska upprättas i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar i området.

Kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats i området efter detaljpaneläggning. Detta medför att en lantmäteriförrättning krävs för att lyfta ur de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet från Bo gemensamhetsanläggning, Bo ga:2, som förvaltas av Boo gårds vägförening.

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:

- Möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området
- Möjliggöra en utveckling av skol- och idrottsverksamheten samt mindre närservice i området
- Pröva lämpligheten av att infoga den sk Booladan-tomten i skol- och idrottsområdet
- Organisera trafik- och parkeringssituationen i området kring Boovallen och Boo gårds skola
- Pröva lämpligheten av mindre förtätning av området
- Bekräfta förskolan vid Galärvägen i enlighet med programmet för sydöstra Boo
- Utveckla lek- och rekreationsmöjligheterna i området

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Upprätta en detaljplan som möjliggör kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och en utveckling av skol- och idrottsområdet
- Förbättrad trafik- och parkeringssituation i anslutning till Boo gårds skola och Boovallen bland annat genom att strukturera parkeringen i området med tydligt markerade parkeringsplatser
- Detaljplan antagen under 2016
- Iordningställa befintliga släpp till grönområden för att tydliggöra vad som är allmän plats.
- Iordningställa en lekplats för områdets lokala behov

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: I samband med genomförande av detaljplanen kommer andel hårdgjorda ytor att öka. Projektet ska utreda vilka fördröjnings- och reningsåtgärder som krävs för att området trots ökningen av hårdgjorda ytor ska ha en hållbar dagvattensituation.
- Effektiv mark- och resursanvändning: Dagens skol- och idrottsområdet med kringliggande parkeringar ska utnyttjas på ett bättre sätt för att kunna tillgodose de ökade behov som kommer med en förtätning i omkringliggande områden.
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur: Boo gårds skola och Boovallen ligger inom planområdet. Genom projektet förbättras trafiksäkerheten bland annat genom att vissa vägar kompletteras med gångbanor, vilket förbättrar förutsättningarna för att både barn och vuxna enkelt ska kunna ta sig till dessa områden till fots eller med cykel.
- Nära till grön- och vattenområden: Området ligger nära Baggensfjärden och bland annat Boobadet samt omfattar och angränsar till mindre grönområden som är viktiga för närrekreation. Projektet ska tydliggöra befintliga släpp till grönområdena och ner till vattnet. I projektet ingår även att utreda möjligheten att iordningställa en motions slinga/gångstig samt en mindre lekplats för områdets lokala behov.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Planområdet är en del av programmet för sydöstra Boo. Området har sedan tidigare kommunalt vatten och avlopp samt byggrätter för permanentbostadsbebyggelse. Huvudmannaskapet för allmän plats är dock enskilt. Huvudmannen, Boo Gårds vägförening, har begärt att kommunen ska ta över huvudmannaskapet. För att detta ska vara möjligt krävs en ny detaljplan. I detaljplanarbetet ska även byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att möjliggöra mindre förtätningar. Planområdet omfattar

även Boo gårds skola och intilliggande Boovallen. Boovallen saknar idag detaljplan och Boo gårds skola är i behov av att kunna utöka verksamheten. Trafik- och parkeringssituationen kring skol- och idrottsområdet är inte planerad och behöver ses över i samband med detaljplanarbetet.

3 Förutsättningar

3.1 Fastighet/Område

Området är ett sedan tidigare permanentbebyggt område med enskilt huvudmannaskap för allmän plats (vägar och park-/naturmark). Fastigheterna i området är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Områdets vägförening, Boo Gårds vägförening, har ansökt om att kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats. I området ingår även Boo gårds skola, Boovallen och området där den så kallade Booladan tidigare låg.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Den röda linjen visar projektområdets preliminära avgränsning.

I projektområdet ingår fastigheter vid Husarvägen, Kornettvägen, Dragonvägen, Roddarvägen, Rågångsvägen, Galarvägen, Jungmansvägen, Drabantvägen och Boo kapellväg. I projektområdet ingår även Boo gårds skola, Bovallen och det område där den så kallade Booladan tidigare låg. Områdets gränser är preliminära och kan komma att ändras under framtagandet av detaljplanen.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiktsplan

I Nackas översiktsplanen, Hållbart framtid i Nacka (antagen 2012), ligger planområdet inom en del av Nacka där markanvändningen betecknas som ”Gles blandad bebyggelse”. Dessa områden domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor och andra verksamheter som inte innebär betydande störning samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Översiktsplanen anger att verksamheten på Boovallens idrottsplats bör tryggas och ges möjlighet att utvecklas. Enligt översiktsplanen föreslås området kring Boovägen i anslutning till kollektivtrafik och skol- och idrottsområdet kunna utvecklas för mindre service och som mötesplats. Projektet bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

3.3.2 Arbetsmodell för förnyelseplaneringen

Projektet ska bedrivas med utgångspunkt i Nacka kommuns arbetsmodell för förnyelseplaneringen. Området föreslås planläggas långsiktigt med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Området är upplagt som två projekt i den senaste tidplanen för förnyelseplaneringen som antogs av kommunstyrelsen i maj 2013. Enligt tidplanen avsågs Boo gårds skola-Boovallen starta under hösten 2013 och Galärvägen-Kornettvägen skulle starta under våren 2014. Det har dock bedömts lämpligt att slå ihop dessa två etapper till ett projekt.

3.3.3 Program

Planområdet är en del av programmet för sydöstra Boo som antogs i mars 2012. Planområdet är en sammanslagning av programmets två delområden Boo Gårds skola-Boovallen och Galärvägen-Kornettvägen. Programmet ligger till grund för kommande detaljplanering. Enligt programmet ska ett helhetsgrepp tas över skol- och idrottsområdet bland annat för att förbättra trafiksituationen i området. Användningen av fastigheten där den så kallade Booladan tidigare låg bör diskuteras. Programmet anger även att en ändring av huvudmannaskapet för allmän plats ska göras inom Galärvägen-Kornettvägen då Boo Gårds vägförening begärt att kommunen ska ta över huvudmannaskapet. Ett övertagande innebär att en översyn av befintliga vägar och parker ska göras för att uppmärksamma eventuella behov av åtgärder. Programmet anger att en omprövning kan ske av befintliga byggrätter och fastighetsindelning i syfte att få en mer flexibel plan som kan medge viss förtätning. I programmet föreslås även en ny förskola vid Galärvägen. Programmet anger även att om en större utbyggnad kommer till mellan Riddarstigen och Drabantvägen skulle en utbyggnad av vägnätet för att möjliggöra för busstrafik även på Boo Kapellväg och Galärvägen vara motiverad. Området Riddarstigen/Drabantvägen ligger inom ett angränsande stadsbyggnadsprojekt, Mjolkudden/Gustavsviks gård. I arbetet med projekt Boo gårds skola/Galärvägen ska bevakas att en framtida bussväg inte omöjliggörs.

3.3.4 Detaljplaner

Planområdet omfattas av ett antal olika detaljplaner. Den ursprungliga planen för området kring Kornettvägen är en byggnadsplan, B 99, från 1940-talet. Därefter har flera tillägg (dp 242, dp 317, dp 367) gjorts till den ursprungliga byggnadsplanen som delvis justerar och kompletterar byggrätterna. Idag är byggrätten i området 150 kvm för envåningshus.

Tvåvåningshus får uppta högst 200 kvm bruttoarea ovan mark, dock får byggnadsarean på mark inte uppta mer än 120 kvm. Uthus får uppta högst 40 kvm byggnadsarea.

Den ursprungliga planen för området kring Galärvägen är en byggnadsplan, B82, från 1940-talet. Därefter har flera tillägg (dp 233, dp 299, dp 366) gjorts till den ursprungliga byggnadsplanen som delvis justerar och kompletterar byggrätterna. Idag är högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad 200 kvm ovan mark, dock får byggnadsarean på mark inte uppta mer än 120 kvm. Uthus får uppta högst 40 kvm byggnadsarea.

För detaljplanerna i området kring Galärvägen och Kornettvägen pågår genomförandetiden till 2015.

För fastigheten Bo 1:921 gäller detaljplan, dp 484, som anger att största byggnadsarean för huvudbyggnaden är 135 kvm med en högsta nockhöjd på 8,0 meter. Uthus och garage får inte uppta en större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm.

Skolområdet omfattas av en stadsplan, S 308, från 1980 som anger att byggnader får uppföras i högst en våning med en byggnadshöjd på högst 8,0 meter.

Idrottsområdet Boovallen är idag planlöst.

Området där den så kallade Booladan tidigare låg omfattas av en detaljplan från 2007, vars genomförandetid går ut i maj 2015. Den detaljplanen anger att delar av området får bebyggas med bostäder, föreningslokaler, café, hantverk, handel och dylikt. Övriga delar av planområdet anges som naturområde. Det är idag inte aktuellt att genomföra Booladanprojektet, som innebar bostäder i kombination med ett allaktivitetshus, vilket var grunden för utformningen av den gällande detaljplanen.

3.3.5 Andra politiska beslut/ställningstaganden

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 24 september 2013, § 187 om investeringsmedel och starbesked för att bygga en ny förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen. Fem av de åtta avdelningarna är en ersättning för den förskoleverksamhet som idag finns vid Boo gårds skola, där de flesta avdelningarna är uppförda med tidsbegränsade bygglov. Förskolan vid Galärvägen byggs med stöd av gällande detaljplan som anger ”allmänt ändamål”. Förskolan planeras tas i drift hösten 2015, det vill säga innan detaljplanen med tillhörande utbyggnad är klar. Utbyggnaden av förskolan innebär därför att en provisorisk gång- och cykelväg måste anläggas längs med Galärvägen, Jungmansvägen och Boo kapellväg samt att överenskommelse om detta måste tecknas med Boo gårds vägförening som idag är huvudman för vägarna.

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.

Samordning krävs med angränsande stadsbyggnadsprojekt vad avser plangränser, gatukostnader med mera samt med projektet för förskoleutbyggnaden vid Galärvägen.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna i området är privatägda. Nacka kommun äger naturområden och gatumarken i området samt Boo gårds skola, Boovallen och Booladantomten.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i huvudsak av friliggande villor i ett till två plan. Tomtstorlekarna varierar mellan cirka 1500 kvadratmeter och 4500 kvadratmeter, men merparten är under 2000 kvadratmeter. Husen är i många fall placerade en bit in på tomten. Inom vissa fastigheter finns områden med värdefulla ekar och tallar. I det kommande planarbetet ska behovet av skydd för värdefulla träd utredas.

Natur, rekreation och lek

Inom planområdet finns endast mindre sammanhängande grönytor som dock är viktiga för de boende som närrekreationsområden. Ytorna med tillhörande släpp mellan privatägda fastigheter bör därför iordningställas så att det blir tydligt vad som är allmän plats och vad som är privatägd mark. Möjligheterna att anordna en närlekplats och en motionsslinga/gångstig ska utredas i projektarbetet.

Grönområdet i projektområdets östra del är en del av ett spridningssamband, främst för barrskogsarter, norrut mot Abborrträsk och Velamsund som ska bevaras.

Kulturmiljö

I anslutning till områdets sydvästra del ligger Boo gård som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kommunens kulturmiljöprogram (antaget 2011). I arbetet med detaljplanen ska behovet av eventuella kulturhistoriska bestämmelser för angränsade fastigheter i gårdens närmiljö bedömas.

Trafik

I huvudsak har vägarna den uppbyggnad som krävs för kommunal standard men de behöver breddas och vissa ska förses med gångbana eller gång- och cykelbana. I anslutning till Boo gård skola finns en parkeringsplats. Tomten där den så kallade Booladan tidigare låg används även den som parkeringsplats för besökare till Boovallen även om området inte är planlagt för parkering. I planarbetet ska behovet av infartsparkeringar och cykelparkeringar i anslutning till skol- och idrottsområdet utredas.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp (VA) är utbyggt i området. Inom området finns kommunala VA-ledningar som passerar över privatägda fastigheter. Planförslaget bör förses med lämpliga planbestämmelser för att säkra dessa. På fastigheten Bo 1:922 finns ett påslag för en tunnel för VA-ledningar som ingår i kommunens huvudledningsnät, fastigheten ska därför lämnas obebyggd.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra ökade hårdgjorda ytor. Lämpliga fördröjningsåtgärder för dagvatten ska utredas i planarbetet.

Befintlig återvinningsstation bör finnas kvar inom området. Lämplig placering ska utredas i samband med översynen av parkeringsytorna vid skol- och idrottsområdet.

Service

I områdets sydvästra del ligger Boo gårds skola som har ca 520 elever från förskoleklass till årskurs 6. I anslutning till skolan finns även fem förskoleavdelningar som har tidsbegränsade bygglov. Politiskt beslut finns om att flytta förskoleverksamheten till en ny förskola vid Galärvägen. I planarbetet ska förutsättningarna för att utöka skolan med fler klasser i respektive årskurs samt förutsättningarna för att komplettera skolan med en högstadiesedel utredas.

Öster om Boo gårds skola ligger Bovallen som är ett idrottsplatsområde med två konstgräsplaner för 11-manna spel och en sjuanna grusplan.

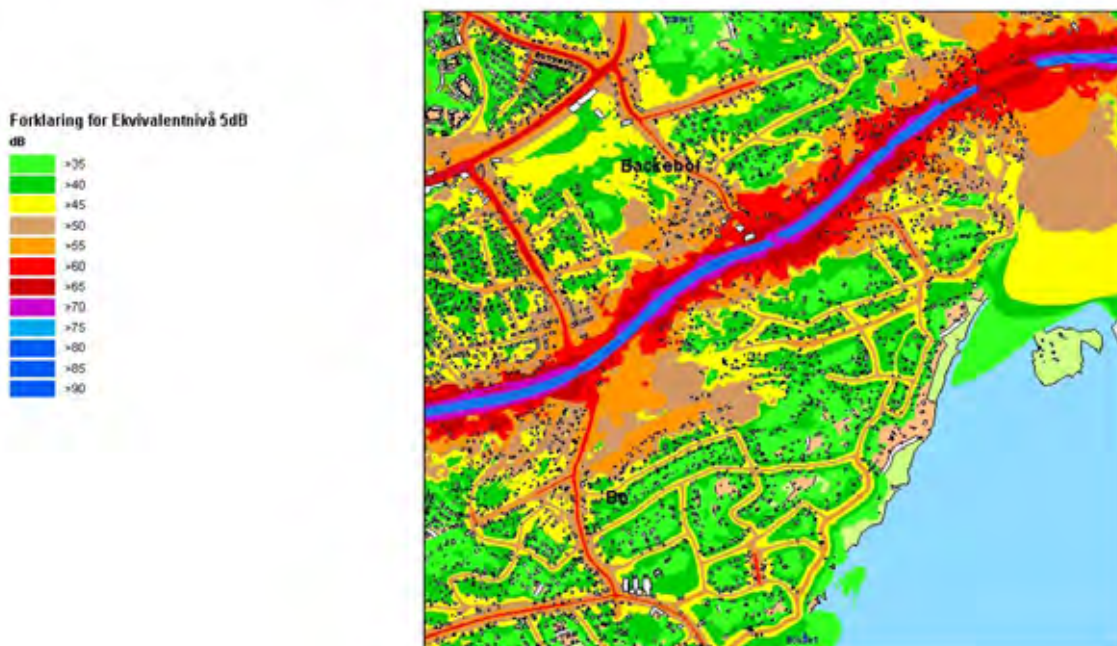
I anslutning till skol- och idrottsområdet finns busshållplatser som trafikeras av bussar in till Slussen.

Kommunal och kommersiell service finns i Orminge centrum som ligger cirka 4 kilometer från projektområdet. Lämpligheten av en utveckling av mindre närservice i anslutning till skol- och idrottsområdet bör prövas.

Miljö

Inom den så kallade Booladan-tomten kan det förekomma markföroreningar. Detta bör undersökas vidare.

Viss bullerproblematik kan finnas för fastigheterna vid Husarvägen samt i anslutning till Lotsvägen. Detta ska utredas vidare i planarbetet.



Översiktlig trafikbullerutredning år 2010, karta från programmet för sydöstra Boo

Miljöbedömningar för planer och program

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 Delprojekt förstudie

En förstudie kommer att genomföras i syfte att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar samt för att utreda om åtgärder krävs på befintliga VA-ledningar. Förstudien kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av anläggningarna. Förstudien kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av en konsult.

4.3 Delprojekt gatukostnadsutredning

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudien och projekteringen att användas. Uppsamlingsvägar inom området får körbanor som är minst 4,5 meter breda och utrustas med en gångbana. I dagsläget finns inga planer på utbyggnad med en högre standard än vad som behövs för områdets behov. Därför kommer hela kostnaden för utbyggnad av gata att finansieras genom gatukostnader. Kommunens gatukostnadspolicy kommer att användas som underlag vid gatukostnadsutredningen.

4.4 Delprojekt projektering

Projekteringen av gator och andra allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen och tanken är att den ska vara klar innan granskning av gatukostnaderna för att kunna användas i kostnadsbedömningen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Vid projektering av gatorna ska i möjligaste mån hänsyn tas till befintlig terräng och vegetation.

4.5 Delprojekt utbyggnad

Kommunen planeras vara huvudman för - och ansvara för utbyggnaden av - allmänna anläggningar, såsom gator och motionsslingor och lekplatser. Parkeringsplatser för skol- och idrottsverksamhet samt nya anläggningar för skola/idrott byggs ut och finansieras av ansvariga enheter på kommunen.

4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar i området. Sophantering ska studeras under planläggningen av området. Eventuella vändplaner kan kräva inlösen av mark. Inlösen av mark sker genom lantmäteriförrättning.

Mindre områden av kommunal mark har privatiserats och tagits i anspråk med privata anläggningar och gräsmattor. Kontakt kommer att tas med berörda fastighetsägare om bortförande av anläggning och återställande av mark.

Vägnätet och fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår idag i Bo gemensamhetsanläggning, Bo ga:2, som förvaltas av Boo gårds vägförening. Då kommunen planeras vara huvudman för vägarna och parkmarken i området behöver Bo ga:2 omprövas i en lantmäteriförrättning, så att samtliga anläggningar och fastigheter inom detaljplaneområdet inte längre hör till gemensamhetsanläggningen. Föreningen har idag även vägar som ingår bland annat i detaljplaneområdena för Mjölkkudden/Gustavsviks gård samt Område Y och Z.

Det finns ett antal äldre avtalsservitut på fastigheter i området. I många fall berör dessa rättigheter som är uppenbart inaktuella. Under detaljplanearbetet behöver det utredas vilka fastigheter som berörs samt hur dessa servitut ska hanteras.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

En första total kostnadsbedömning av projektet är cirka 65 miljoner kronor. Utbyggnaden av allmänna vägar och parkmark är schablonmässigt beräknat till cirka 57 miljoner kronor. Kostnadsbedömningen utgår från nyanläggning av vägar, flertalet gator i området har dock enligt uppgift redan bra vägkroppar. Förstudien och projekteringen av vägarna får visa om några av de befintliga vägkropparna kan utgöra grund för de nya vägarna, vilket i så fall medför att kostnaderna för ombyggnaden minskar.

Området bedöms inte ha några kostnader för VA då fastigheterna redan är anslutna till det kommunala ledningsnätet. I det kommande arbetet ska det dock utredas om några åtgärder krävs på lednings- eller dagvattennätet.

Detaljplanen och övriga kostnader uppskattas till cirka 8 miljoner kronor.

En första uppskattning av totala intäkter och inkomster i projektet är cirka 58 miljoner kronor. Vägutbyggnaden och upprustning/utbyggnad av allmänna parkanläggningar samt iståndsättning av naturmark bedöms kunna finansieras av gatukostnadsersättningar om cirka 57 miljoner kronor. Erfarenhetsmässigt är det dock inte troligt att gatukostnadsersättning täcker samtliga kostnader för utbyggnaden.

Fastigheterna i området har redan idag byggrätter som möjliggör permanentboende och de har tillgång till kommunalt VA, varför området redan är förtätat och majoriteten av fastigheterna är permanentbebodda. Endast ett fåtal nya fastigheter bedöms tillkomma och därmed uppskattas intäkterna från planavgifter till cirka en miljon kronor.

I projektkalkylen ingår inte kostnader för nya anläggningar för skola/idrott eller byggandet av parkeringsplatser för skolan och idrotten då dessa kostnader ska finansieras av respektive kommunal enhet.

Projektet bedöms således gå med cirka 7 miljoner kronor i underskott. Bättre underlag för uppskattningar av projektets budget kommer att tas fram i det fortsatta arbetet och nya kalkyler kommer att upprättas. Budgeten för projektet kommer att justeras framöver.

6 Preliminär tidplan

Detaljplanering	2014-2017
Förstudie	2014-2015
Gatukostnadsutredning	2015-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2019

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Sara Bolander
Projektledare

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nacka strand, norra branten, del av fastigheten Sicklaön 13:79 och 369:32

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 31 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att, genom framtagande av två separata detaljplaner, möjliggöra konvertering av två kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand, möjliggöra en förbättrad allmän koppling för allmänheten mellan torget och kajen och möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området.

Stadsbyggnadsprojektet är ett led i en mer omfattande utveckling och förtätning av Nacka strand, vilken föreslås i ett detaljplaneprogram som är under framtagande. En förskola planeras i en av kontorsbyggnaderna för att möta behovet av förskoleplatser och inslag av kommersiella lokaler ska prövas. Parkering för befintliga bostadsrätter på Fabrikörvägen och tillkommande lägenheter ska studeras i projektet.

Detaljplanerna bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Nacka strand utgör ett av Nackas största arbetsplatsområden. Inom området är ca 4 000 personer verksamma, det finns ca 2 000 elever i olika åldrar och drygt 300 lägenheter samt hotell, restauranger och mäss- och konferenslokaler.

I början av 2012 sålde Vasakronan Nacka strand till The Carlyle Group. Särskilt kontorsfastigheterna, som dominerar området, har haft höga vakanser efter att stora



arbetsgivare som Telia Sonera, Ericsson och Apoteket har flyttat. Den rådande marknaden efterfrågar mer flexibla kontorsytor som även passar små och medelstora företag. Samtidigt som det i Stockholmsområdet i dagsläget finns ett stort överskott på kontorslokaler råder det en stor brist på bostäder. Fastighetsägaren har uttryckt en önskan om att utveckla Nacka strand till en attraktiv och levande stadsdel, där bostäder, verksamheter och service kan samsas.

Ett detaljplaneprogram är under framtagande och föreslår att fler bostäder tillskapas i området genom ny bostadsbebyggelse och konvertering av kontorsbebyggelse.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att, genom framtagande av två separata detaljplaner, möjliggöra konvertering av två kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand, möjliggöra och utföra en förbättrad, kapacitetsstark allmän koppling mellan kajen och torget, och därmed även förutsättningarna för ett effektivt byte mellan buss och båt. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser ska vara möjligt när området är förtätat enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand. En utredning som beskriver hur samutnyttjandet ska fungera ska tas fram för att säkerställa att parkeringsplatserna i detta projekt genomförs på ett sätt så att ett samutnyttjande kan uppnås. En förskola med 4-5 avdelningar ska inrättas i en av de nuvarande kontorsbyggnaderna för att möta behovet av förskoleplatser när boende flyttar in i husen. Även inslag av kommersiella lokaler ska prövas. Vidare ska det även utredas hur kommande delområden enligt program Nacka strand ska kopplas till kommunalt VA-nät och om några åtgärder behöver göras i detta projekt när del av Fabrikörvägen övertas av kommunen.

Projektet ska förbereda för ett kommunalt övertagande av de allmänna anläggningarna i Nacka strand och hantera de genomförandefrågor som är gemensamma för detta och kommande projekt i Nacka strand.

Ekonomiska konsekvenser

Ett planavtal ska upprättas och undertecknas av exploatören och kommunen. Kostnaden för arbetet uppskattas till ca 1,8 miljoner kronor och belastar fastighetsägaren. Innan antagande av detaljplan ska ett exploateringsavtal upprättas. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.



Utredning kring vilka anläggningar som ska anläggas inom detaljplaneområdena ska vidtas och förprojektering ska därefter ske för att få en kostnadsuppskattning på åtgärderna. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Sara Bolander

Projektledare

Jerk Allvar

Delprojektledare detaljplan

Översikt Konvertering NÖ Nacka strand, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	Protokoll
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		MSN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



2014-03-19

STARTPROMEMORIA
Nacka strand, norra branten

Dnr KFKS 2014/112-214
Projekt 9233

Nacka strand, norra branten

Stadsbyggnadsprojekt för Nacka strand, norra branten, del av Sicklaön 13:79 och 369:32, i Nacka strand, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Det är av stort allmänt intresse att fler bostäder tillkommer i Stockholmsområdet och detta stadsbyggnadsprojekt syftar till att möjliggöra konvertering av två kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand. Vidare syftar projektet till att iordningsställa kopplingen mellan kajen och JV Svenssons torg, möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom detaljplaneområdena, möjliggöra ett effektivt resursutnyttjande genom en bredare användning av befintliga byggnader samt att hantera de genomförandefrågor som är gemensamma för detta och kommande projekt i Nacka strand enligt det detaljplaneprogram som är under framtagande för Nacka strand.

Stadsbyggnadsprojektet ska utreda olika alternativ och lösningar på kopplingen för att säkerställa en god tillgänglighet för allmänheten mellan kajen och JV Svenssons torg. Vidare ska terrassparken och användning av hus 101, dvs. terrassbyggnaden under trappan, samordnas och studeras.

Stadsbyggnadsprojektet ska, genom framtagande av två separata detaljplaner, pröva möjligheten för bostäder i det som idag är två kontorsbyggnader. Totalt beräknas konverteringen som mest kunna innebära ca 420-500 nya lägenheter, antalet är till stor del beroende av vilka lägenhetsstorlekar som slutligen blir aktuellt. Även lägen för förskola och kommersiella lokaler ska prövas. Utöver de befintliga volymerna är inriktningen att pröva en påbyggnad på de två byggnaderna, främst är det de nord-sydliga flyglarna där en påbyggnad är aktuell. Till viss del, om än inte helt, ryms en sådan utbyggnad inom redan gällande detaljplaner.

Ett exploateringsavtal ska upprättas för att bland annat reglera ansvar- och kostnadsfördelningen för allmänna anläggningar.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Möjliggöra konvertering av två kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand, då bristen på bostäder i Stockholmsområdet är stort och det är av stort allmänt intresse att nya bostäder tillkommer.
- Möjliggöra och utföra en förbättrad allmän koppling för allmänheten mellan kajen och J V Svenssons torg för att bland annat förbättra förutsättningarna för pendling och effektivt byte mellan båt och buss.
- Möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området
- Möjliggöra ett effektivt resursutnyttjande genom en bredare användning av befintliga byggnader
- Inrätta en förskola för att möta behovet av de som flyttar in i den konverterade bebyggelsen
- Utredda hur samutnyttjandet av parkeringsplatser ska kunna genomföras när Nacka strand förtäts och hur detta stadsbyggnadsprojekt ska kunna genomföras så att en bra parkeringslösning kan nås för hela Nacka strand
- Förbereda för ett kommunalt övertagande av de allmänna anläggningarna i Nacka strand och hantera de genomförandefrågor som är gemensamma för detta och kommande projekt i Nacka strand enligt program Nacka strand

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Upprätta två detaljplaner som möjliggör konvertering av två kontorshus till bostäder och förskoleverksamhet, då bristen på bostäder i Stockholmsområdet är stort och det är av stort allmänt intresse att nya bostäder tillkommer. Detaljplanerna möjliggör kommunalt huvudmannaskap för allmän plats
- Få till stånd en väl fungerande koppling mellan kajen och J V Svenssons torg
- Tillkommande parkeringslösningar ska inte motverka ett samutnyttjande av parkeringslösningar för ett färdigexploaterat Nacka strand

- Möjliggöra för kommande etapper att kopplas på till kommunalt VA-nät
- Upprätta ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, exploateringsbidrag för yttre infrastruktur med mera
- Detaljplan antagen under 2015

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För programarbetet beslutade Nacka kommun och den dominerande fastighetsägaren att fokusera på fyra målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka strand under programarbetet. Samma målområden gäller även för detta stadsbyggnadsprojekt. De fyra målområdena är:

- Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Det kommer även vara viktigt att projektet verkar för att komma längre när det gäller hållbart resande med tanke på det goda läget samt kopplingen mellan buss- och båttrafik.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Ett program för Nacka strand har arbetats fram och är planerat att antas under 2014. Syftet med programmet är bland annat att få till en mer levande och blandad stadsdel i Nacka strand och därför föreslås bland annat att kontorsbyggnader konverteras till bostäder.

För att få en mer levande stadsdel är det önskvärt att fler lägenheter färdigställs i området så snart som möjligt, då stadsdelen idag endast har ca 300 lägenheter. Kontorsytorna som ingår i detta projekt har hög vakansgrad och under programsamrådet har en konvertering inte varit någon kontroversiell fråga varför det sammantaget är lämpligt att starta detta projekt innan program Nacka strand är antaget.

3 Förutsättningar

3.1 Område

Projektområdet ligger i Nacka strand är uppdelat i två delar, dels mellan Augustendalsvägen och kajen, del av fastigheten Sicklaön 13:79 (hus 13 och hus 101) och dels mellan Fabrikörvägen och kajen, fastigheten Sicklaön 369:32 (hus 15). Se kartan nedan. På fastigheterna, som är privatägda, finns storskaliga kontorsbyggnader uppförda 1995 och 1997 samt omgivande gator, grönområden och andra anläggningar. I nuläget är det inte utrett exakt vilka delar av fastigheterna som kommer att ingå i detaljplanerna, dock kommer själva kontorsbyggnaderna och de övriga delar som behövs för att säkerställa att området blir långsiktigt fungerande att ingå. Eventuella restfastigheter samt övriga angränsande områden ska planläggas i samband med det fortsatta genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Det är fastighetsägaren som har tagit initiativ till planläggning för att möjliggöra konvertering till bostäder i befintliga kontorsbyggnader. Initiativet har kommit under programarbetet för Nacka strand.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning och läge



De röda linjerna visar ungefärlig avgränsning av projektområdet



Preliminär avgränsning för detaljplan för Sicklaön 13:79, de svarta linjerna visar gällande fastighetsgränser



Preliminär avgränsning för detaljplan för Sicklaön 369:32, de svarta linjerna visar gällande fastighetsgränser

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiktsplan

Nackas översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" anger tät stadsbebyggelse för området. I begreppet tät stadsbebyggelse anges alla funktioner som är typiska för en blandad stad – bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kultur och vård och anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning.

I den nya översiktsplanen lyfts en mer tät och blandad stad på västra Sicklaön fram som en strategi för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. I den täta staden finns goda förutsättningar för "Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem", då tät bebyggelse skapar förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Där finns även möjlighet att skapa "En attraktiv och hållbar byggd miljö" med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi "Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald" trots ökad befolkning. En omvandling från kontor till bostäder som en del i utvecklingen och förtätningen av Nacka Strand ligger således i linje med översiktsplanens ambition, även om översiktsplanen inte uttryckligen pekat ut just Nacka Strand som ett förtätningsområde.

3.3.2 Program

Ett program för Nacka strand har arbetats fram och var ute på samråd 22 nov – 23 dec 2013. Programmet är planerat att antas under 2014. Programmet föreslår bland annat att kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar i området såsom gator, torg och grönområden och att parkering behöver samutnyttjas. Syftet med programmet är bland

annat att få till en mer levande och blandad stadsdel i Nacka strand och föreslår därför bland annat att kontorsbyggnader konverteras till bostäder.

3.3.2.1 Parkering

Utvecklingen av Nacka strand förutsätter att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas. I samband med att kommunen övertar huvudmannskapet för gatorna övergår också ansvaret för parkeringsutbud och reglering på allmän plats. Markparkeringarna i Nacka strand som helhet reduceras enligt beräkningar från ca 500 platser till ca 200 platser på grund av förändrade trafikflöden och ändrad prioritering i gaturummet. Tids- och avgiftsreglering på gatorna förändras sannolikt till förmån för korttidsparkering och besöksparkering. Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i området visar att både parkeringsplatser för bil och cykel måste tillkomma i Nacka strand. Cykelparkering av god standard behövs framförallt vid bostad och arbetsplats samt vid hållplats för båtpendling och buss.

I detaljplaneringen i Nacka strand ska det säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodoser sitt eget parkeringsbehov för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage. Det kommande parkeringsbehovet i Nacka strand beräknas uppgå till ca 2 700 platser, samtidigt som utbudet beräknas vara ca 2 250 platser. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser ska därför studeras.

3.3.2.2 Möjliggöra busslinga ner till kajen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott angav i sitt samrådsyttrande som beslutades den 21 januari 2014 att planprogrammet för Nacka strand bör möjliggöra att bussar kan angöra bryggorna nere vid Saltsjön, så att resenärer kan stiga om enkelt till båttrafik, t.ex. Sjövägen. Möjligheten att anordna en busslinga ner till kajen har således utretts inom ramen för detaljplaneprogrammet. För detta projekt innebär det att åtgärder inom planområdena inte ska försvåra utvecklingen av en eventuell busslinga ned till kajen.

3.3.3 Riksintressen

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar farledsmiljön som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning, rekreativliv och levnadsbetingelser för innerskärgårdens befolkning sedan medeltiden. Ett starkt uttryck närmast inloppet utgörs av industrimiljöer från sekelskiftet 1900. Projektet kan påverka riksintresset och frågan behöver därför bevakas under hela processen.

3.3.4 Strandskydd

Strandskyddet är upphävt genom tidigare planläggning på kvartersmark. Frågan om hur strandskyddets syften ska säkerställs vid ny planläggning behöver bevakas under processen.

3.3.5 Detaljplaner

Området är detaljplanelagt i sin helhet.

För Sicklaön 13:79 gäller detaljplan 75 (DP 75) som vann laga kraft 1992 samt tillägget DP 438 som vann laga kraft 2008. Genom tillägget förlängdes genomförandetiden med 10 år och pågår därför till 2018-02-22. Även en liten del av detaljplan 182 (DP 182) för J V Svenssons torg kan komma att beröras.

För Sicklaön 369:32 gäller detaljplan 4 (DP 4) som vann laga kraft 1988 samt tillägget DP 439 som vann laga kraft 2008. Genom tillägget förlängdes genomförandetiden med 10 år och pågår därför till 2018-02-22.

3.3.6 Kulturhistoriska intressen

Nacka strand är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Programområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Nacka strand tillhör den del av riksintresset vars kärnvården främst utgörs av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer med tillhörande bostadsdelar, samt vissa inslag av f d sommarvillor närmare vattnet. Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet med branta bergssidor som skapat förutsättningarna för bebyggelseetableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för ”påtaglig skada” enligt miljöbalken, Länsstyrelsen utövar tillsyn vid planläggning så att detta inte sker.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

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

Sicklaön 13:79 (hus 13 och hus 101)

I det pågående programarbetet är kopplingen mellan kajen och torget utpekad som huvudstråk i Nacka strand. För att förbättra kopplingen mellan torget och kajen, och därmed även förutsättningarna för ett effektivt byte mellan buss och båt, så behövs en kapacitetsstark förbindelse. Dagens bergbana räcker inte till och är relativt långsam. Den behöver därför kompletteras eller bytas ut, troligen till en hisslösning. Hissen behöver vara tillräckligt stor för att tillgodose en ökande mängd användare samt effektivt inrymma fotgängare, cyklister, barnvagnar, rullstolar etc. Att cyklar får tas med kan innebära förändrade rese mönster och goda möjligheter att locka nya och fler resenärer till att resa kollektivt. Området utformas som en terrasserad parkmiljö, som binder samman torg och kaj, både fysiskt och visuellt. Den befintliga bergbanan är sammanbyggd med hus 101, där även motorrummet till bergbanan är beläget. Anläggningen sitter enligt uppgifter från exploatören inte ihop med hus 14, som är ett kontorshus väster om detaljplaneområdet. Vidare är delar av torget och trappan beläget ovanpå hus 101. Kopplingen behöver utredas noggrant i planarbetet och alternativa lösningar som exempelvis rulltrappor bör studeras.

I detaljplanen ska möjligheten för bostäder i det som idag är kontorslokaler prövas, detaljplanen ska även ge möjlighet till kommersiella lokaler i anslutning till gatan. Utöver de befintliga byggnadsvolymer är inriktningen att även pröva en påbyggnad i en våning, främst är det de nord-sydliga flyglarna där en påbyggnad är aktuell. Till stor del ryms en sådan utbyggnad inom gällande detaljplan då dagens byggrätt inte är fullt utnyttjad. Utökad byggnadsvolym på taken är alltså delvis möjlig redan idag. En tidig uppskattning anger att ca 240-280 bostäder kan inrymmas, antalet lägenheter kan dock ändras beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutligen blir aktuella.

Planområdet omfattar ca 11-12 000 kvm och är till stor del bebyggt. Gårdarna är utförda som delvis planterade terrasser och gårdar. Byggnaden är komplicerad och konstruktionen är exempelvis sammanbyggd med angränsande parkeringsgarage och trappan ned till kajen. Byggnaden har upp till 11 plan varav upp till ca 7 plan i souterräng, på så sätt tas de stora nivåskillnaderna upp. Mot Augustendalsvägen uppfattas huset som ett 3-4-våningshus. Parkering för planområdets egna behov bedöms kunna lösas inom befintlig byggnad. Byggnadens dagvattenhantering behöver utredas under planarbetet. Åtgärder inom planområdet får inte försvåra utvecklingen av en eventuell busslinga mellan torget och kajen.

Sicklaön 369:32 (bus 15)

VA-ledningsnät är utbyggt i området och är dimensionerat för befintlig bebyggelse. Huvudledningarna i Augustendalsvägen tillhör Nacka kommun medan merparten av resterande VA-ledningsnät är i privat ägo. Enskilda VA-ledningar är belägna under det privata torggaraget och leds därefter vidare genom kontorsbebyggelsen på Sicklaön 369:32 och vidare ut i Fabrikörvägen. Bostadsrättsföreningen på Fabrikörvägen har enskilda VA-ledningar där spillvattnet leds ner till kajen och vidare till den kommunala pumpstationen. Kommunala VA-ledningar saknas således i Fabrikörvägen där ny bebyggelse planeras i det pågående detaljplaneprogrammet för Nacka strand. En översyn av VA-lösningar för ny och befintlig bebyggelse behöver genomföras för att säkerställa att åtgärder inom planområdet inte försvårar utbyggnaden av det kommunala ledningsnätet.

Del av Fabrikörvägen planeras som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. En del av vägen är underbyggd av torggaraget samt infart till garaget i hus 15. Torggaraget bör om möjligt hanteras i sin helhet i en detaljplan, varför det exakta läget för detaljplanegräns ska studeras i det kommande arbetet.

Eftersom den befintliga byggnaden avviker något från gällande detaljplans bestämmelser avses detaljplanen justeras så att verklighet och planbestämmelser överensstämmer. Ursprungligt bygglov för befintlig byggnad beviljades 1995, avvikelserna från gällande detaljplan avser byggnadens läge, höjd och utbredning men bedömdes vara vad som då kallades för mindre avvikelse från detaljplanen. Enligt bygglovbeslutet gjordes denna bedömning i dialog med länsarkitektkontoret och länsantikvarien. Utöver de befintliga volymerna är inriktningen att även för denna byggnad pröva en påbyggnad i en våning, främst är det de nord-sydliga flyglarna där en påbyggnad är aktuell. Till viss del rymms en sådan utbyggnad inom gällande detaljplan då dagens byggrätt inte är fullt utnyttjad. Utökad byggnadsvolym på taken är alltså delvis möjlig redan idag.

I detaljplanen ska möjligheten för bostäder i det som idag är kontorslokaler prövas, detaljplanen ska även ge möjlighet till kommersiella lokaler i anslutning till gatan samt förskola. En tidig uppskattning anger att ca 180-210 bostäder kan inrymmas, antalet lägenheter kan dock ändras beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutligen blir aktuella. För att möta behovet av förskoleplatser ska det i planarbetet prövas om en förskola med 4-5 avdelningar kan rymmas inom befintlig byggnad. För att byggnaderna ska kunna fungera väl även för bostadsändamål är det nödvändigt att byggnadernas utemiljö/gårdar utformas för att fungera som utemiljö för såväl barn som vuxna. Detaljplanen ska ge planmässiga förutsättningar för detta.

Planområdet omfattar ca 12 000 kvm och är till stora delar bebyggt. Gårdarna är utförda som delvis planterade terrasser och gårdar. Byggnaden är komplicerad och konstruktionen är dels sammanbyggd med angränsande parkeringsgarage och dels med transformatorstation, soprum och luftintag på den motsatta sidan av Fabrikörvägen. Byggnaden har 7 plan varav upp till ca 3 plan i souterräng, på så sätt tas de stora nivåskillnaderna upp. Mot Fabrikörvägen uppfattas huset som ett 4-våningshus.

Under planarbetet behöver parkeringsfrågan redas ut. I dagsläget hyr en närliggande bostadsrättsförening parkeringsplatser inom planområdet. Denna förening har inte parkeringsplatser inom sin egen fastighet. Att parkeringsfrågan får en långsiktigt fungerande lösning för hela området, för planområdet och för de som i nuläget hyr parkeringsplatser, är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Den närliggande bostadsrättsföreningen har idag markparkering på Fabrikörvägen som kommer att tas bort alternativt ersättas med besöksparkering när vägen övergår till kommunen. I ett tidigt skede har det uppmärksamats att behov av en mindre väg för räddningstjänst och färdtjänst till planområdets norra del kan föreligga. Behov av detta och eventuell lösning ska hanteras i planarbetet.

Naturområdet på fastighetens norra del planeras utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Idag går det en gångstig nära husfasaden på hus 15. För att gångstigen ska kännas allmänt tillgänglig anläggs en ny gångstig på ett större avstånd från huset som ansluts till bebyggelsen nedanför.

4.1.1 Behovsbedömning

En preliminär behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

4.2 Delprojekt projektering

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering för samtliga anläggningar inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för och exploatören bekostar projektering för allmänna anläggningar. Exploatören deltar i projekteringen för kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, då befintliga anläggningar såsom bergbana och trappa är sammanbyggda med hus 101 och hus 14, som ägs av exploatören.

4.3 Delprojekt utbyggnad

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för och exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar. Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet som är sammanbyggda med exploatörens byggnader, enligt kommunens anvisningar och krav. I det kommande arbetet ska det utredas vilka delar som exploatören får bygga ut enligt lagen om offentlig upphandling.

4.4 Delprojekt rättsligt genomförande

Innan detaljplan kan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet och medfinansiering av övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande

utbyggnad av tunnelbanan. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan

Servitut ska upprättas för de trottoarer som är belägna i arkader i entréplan i båda kontorsbyggnaderna. Fabrikörvägen är underbyggd av en anläggning som kopplar samman hus 15 och det mindre huset på motsatta sidan Fabrikörvägen som bland annat innehåller ett soprum, en transformatorstation och ett friskluftsintag. Hur fastighetsbildning ska ske kring dessa anläggningar ska utredas i det kommande arbetet. Utgångspunkten är att kommunen ska ta över trottoaren intill hus 13 i samband med att kommunen tar över Augustendalsvägen.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

Planarbetet och genomförandet bekostas av exploatören. Nyanläggning och upprustning av allmän plats inom detaljplaneområdet bekostas av exploatören. Utredning kring vilka anläggningar som ska anläggas inom detaljplaneområdena ska vidtas och förprojektering ska därefter ske för att få en kostnadsuppskattning på åtgärderna. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Projektet ska vara med och bekosta en andel av upprustningen av allmänna anläggningar i Nacka strand som behöver göras i samband med kommunalt övertagande av gator, torg, gång- och cykelvägar, park- och naturområden mm. Principerna för hur dessa kostnader ska fördelas tas fram i det ramavtal som tecknas med fastighetsägaren.

Kommunen kommer därmed att få ersättning för samtliga kostnader som uppkommer under projektet. Detaljplanen beräknas kosta ca 1,8 miljoner kronor vilket motsvarar den ersättning som kommunen kommer att få in via det detaljplaneavtal som ska tecknas.

6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2014-2015
Förstudie	2014
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2018

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Sara Bolander
Projektledare

Jerk Allvar
Planarkitekt

Kommunstyrelsen

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

Hemställer om upphävande av förordnande enligt 113§ byggnadslagen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen hemställer hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs och ger planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare.

Sammanfattning

Ett planförslag har tagits fram för Vikingshill och Sommarbo (område C). Planförslaget har varit utställt men den nya detaljplanen är inte antagen. För en del av planområdet, där det tidigare funnits en byggnadsplan, gäller ett förordnande enligt 113 § i byggnadslagen om att allmän plats ska upplåtas utan ersättning. Förordnandet är överspelat då byggnadsplanen är ersatt med en ny detaljplan som anger markanvändningen ”kvartersmark för bostäder”. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan dock med skillnaden att marken närmast stranden föreslås bli allmän plats, natur/gångväg. Innan den nya detaljplanen antas måste kommunen begära hos länsstyrelsen att förordnandet upphävs.

Ärendet

Ett planförslag har tagits fram för Vikingshill och Sommarbo (område C). Planförslaget har varit utställt men den nya detaljplanen är inte antagen. För det område inom planområdet där idag detaljplan *dp 108* gäller, gällde tidigare en byggnadsplan *Bpl 121*. Efter utställningen av detaljplanen har planenheten konstaterat att i samband med upprättandet av byggnadsplanen, på 1960-talet, ansökte Nacka kommun om ett s.k. § 113-förordnade. Förordnandet innebar att den allmänna men privatägda marken på Velamsund 1:61 skulle upplåtas för allmänt ändamål enligt 113§ i byggnadslagen, utan att någon ersättning betalades till markägaren.

I och med den nu gällande detaljplanen, *dp 108*, ändrades markanvändningen från allmän plats park till kvartersmark för bostäder. I samband med den planläggningen hade berörda fastighetsägare möjlighet att lämna synpunkter på förändringen av markanvändningen.

Även om förordnandet därför i praktiken saknar betydelse idag, gäller förordnandet fortfarande eftersom det inte upphävdes i samband med att detaljplan *dp 108* togs fram.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats park/väg trots att marken var privatägd. Dessa tomtägare är därför rättighetsinnehavare och innan en begäran om upphävande skickas till länsstyrelsen ska samråd ske med dessa rättighetsinnehavare. Detaljplanen bör inte antas innan förordnandet upphävts.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informeras om ärendet den 14 maj.

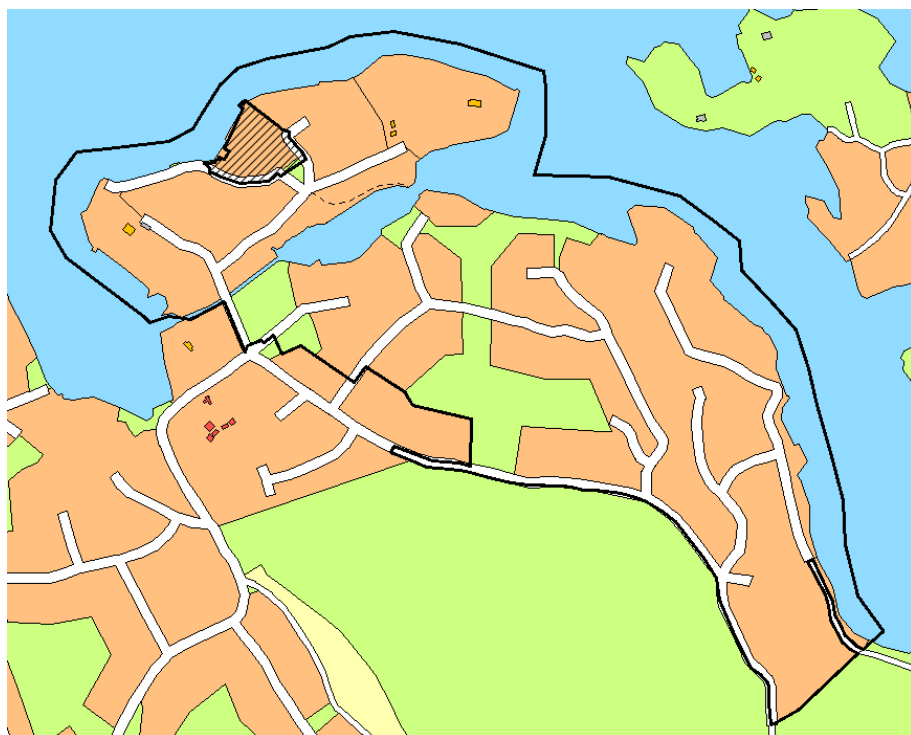
Skäl för att upphäva § 113-förordnandet:

Förordnandet är överspelat då byggnadsplanen är ersatt med en ny detaljplan som anger markanvändningen kvartersmark för bostäder. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan dock med skillnaden att marken närmast stranden i planförslaget föreslås bli allmän plats, natur/gångväg.

Planenheten

Andreas Totschnig
 Planchef

Therese Sjöberg
 Planarkitekt



Den svarta linjen visar planområdets gräns, den skrafferade ytan är den del av planområdet där byggnadsplanen tidigare gällde.

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheten Lännersta 1:255

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå bifogat köpekontrakt för Lännersta 1:255.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsen med stöd av att fastigheten Lännersta 1.255 finns med på listan för planerade fastighetsförsäljningar i Mål och budget 2014-2016 som antogs av kommunfullmäktige 2013-11-11, § 250.

Sammanfattning

Fastigheten Lännersta 1:255 säljs till högstbjudande för 4.550.000 kr. Tillträde 2014-09-01.

Ärendet

Fastigheten Lännersta 1:255, en villatomt på Lännersta gårdsväg i Lännersta, bedöms inte vara strategiskt intressant för kommunen att äga. Den har därför funnits med på listan för planerade fastighetsförsäljningar. Nu har markgruppen via mäklare hittat en köpare som är villig att förvärva fastigheten för 4.550.000 kronor. Övriga villkor av intresse är:

- Tillträde 2014-09-01
- Säljaren (kommunen) står för gatukostnader motsvarande 107156 kronor
- Säljaren (kommunen) bekostar att ett gammalt bilvrak tas bort och därmed eventuell sanering
- Köparen står för VA-anslutningsavgift

Bilagor

Köpekontrakt

Jonas Nylander
Markchef
Mark- och exploateringsenheten

Anna Tångring
Markassistent
Mark- och exploateringsenheten

Köpekontrakt

Säljare **Nacka Kommun** med 1/1-del **212000-0167**
131 81 Nacka

överlåter - genom försäljning - till

Köpare **Niclas Lindenfelt** med 1/2-del **770414-0396**
Brännkyrkagatan 86A Mobil 073-9830540
117 26 Stockholm niclas@designfabriken.info

Sandra Markusson med 1/2-del **870831-0167**
Brännkyrkagatan 86A
117 26 Stockholm

Fastighet Fastigheten Nacka Lännersta 1:255
med adress Lännersta Gårds Väg 4, Svartmesvägen 2, 132 46 Saltsjö-Boo
i fortsättningen kallad fastigheten, med en blivande köpeskilling i SEK:

Köpeskilling *****FyramiljonerFemhundraFemtiotusen***** **4 550 000 kr**

§ 1 Tillträdesdag Köparen ska tillträda fastigheten senast den 1 september 2014 sedan betalning gjorts på det sätt som anges i § 2.

Senareläggning av tillträdesdag ska avtalas skriftligt - med kopia till fastighetsmäklaren.

§ 2 Betalningsvillkor Köparen ska betala köpeskillingen på följande sätt:

- a. Kontant som handpenning den 16 april 2014 455 000 kr
genom insättning på klientmedelskonto i Handelsbanken, kontonr 6165-490400078
- b. Resterande kontant på tillträdesdagen 4 095 000 kr
(På tillträdesdagen upprättas en likvidavräkning med ovannämnda poster specificerade. Av likvidavräkningen framgår exakt vad köparen ska betala kontant på tillträdesdagen.)

SUMMA KÖPEKILLING **4 550 000 kr**

§ 3 Villkor om lån Köparens upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har betryggande finansiering.

§ 4 Handpenning Säljaren och köparen har i särskild bilagd handling - "Depositionsavtal" - avtalat att handpenningen ska deponeras hos fastighetsmäklaren på särskilt klientmedelskonto.

§ 5 Belastningar m.m. Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad till högre belopp än totalt 0 kr (0 stycken pantbrev) och att stämpelskatten är betald. Fastigheten belastas inte av servitut och/eller nyttjanderätt.

Fastigheten har del i följande samfälligheter och/eller gemensamhetsanläggningar:

- inga noteringar

Köparen är medveten om att nämnda rättigheter/belastningar gäller med samma villkor som för säljaren att övertas av köparen från och med tillträdesdagen.

§ 6 Faran för fastigheten

Fram till tillträdesdagen ska säljaren dels bära risken för att fastigheten skadas av olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten vårdas väl. Säljaren garanterar att fastigheten under nämnda tid är fullvärdesförsäkrad.

Faran övergår på köparen från och med tillträdesdagen - även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid.

§ 7 Fördelning av utgifter och inkomster

Säljaren ska betala räntor, kostnader för uppvärmning, el, sophämtning, vatten/avlopp och andra utgifter för fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen. Säljaren ska även betala fastighetsavgift/fastighetsskatt för helt kalenderår 2014. På tillträdesdagen ska köparen betala säljaren för den del av avgiften/skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av år 2014, samt att övrig nämnd betalningsskyldighet då övergår på köparen med samtidig rätt till avkastning från fastigheten.

Eventuella bränslelager övertages på tillträdesdagen av köparen utan ersättning.

§ 8 Lagfarts-kostnader m.m.

Köparen ska betala kostnader för lagfart, nya lån, nya pantbrev, värdering etc. Förmedlingsprovision till HusmanHagberg Nacka betalas av säljaren enligt separat överenskommelse. Förmedlingsprovision ska även betalas om säljaren skulle häva köpet enligt § 9 - exempelvis på grund av dröjsmål med betalning enligt § 2.

Överenskommen förmedlingsprovision ska betalas vid anfordran så snart bindande köpekontrakt är undertecknat av parterna - samt att särskilda återgångsvillkor uppfyllts.

§ 9 Kontraktsbrott

Om köparen eller säljaren inte fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt har motparten rätt till skadestånd. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse för part, har denne dessutom rätt att häva köpet.

Vid köparens kontraktsbrott ska säljarens skada, inklusive förmedlingsprovision, regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att omgående betala mellanskillnaden till säljaren. Understiger skadan handpenningen, ska mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.

Parterna är medvetna om att full förmedlingsprovision ska betalas vid parts hävning av köpet på grund av kontraktsbrott. Vid köparens kontraktsbrott ingår förmedlingsprovisionen i det skadestånd köparen blir skyldig att betala till säljaren.

§ 10 Rådighets-inskränkning. Anslutnings-avgifter m.m.

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor, garanterar säljaren att fastigheten inte berörs av myndighetsbeslut eller annat föreläggande från sotare eller liknande, eller som på något sätt begränsar köparens möjlighet att utnyttja fastigheten på samma sätt som den används av säljaren i dag. Säljaren garanterar även att fastighetsbildning skett i enlighet med gällande plan med samtliga kostnader betalda.

Säljaren garanterar vidare att det i dag inte finns några debiterade eller behörigt beslutade kostnader eller avgifter, som ägaren av fastigheten ska betala, såsom för fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, samfällighet, gatumarkensättning/gatubyggnadskostnad (gatukostnader enligt gällande plan). Kostnad för anslutning av kommunalt VA tillkommer och bekostas av köparen.

§ 11 Energi-deklaration

Energideklaration är utfärdad år 2014 med energiprestanda 146 kWh/m² (Atemp) och år. Energiklass G.

§ 12 Fastighetens fysiska skick

Fastighetens areal är 2295 m² friköpt tomt, bebyggd 1920 med 1 3/4-plansvilla med källare.

N.L S.M

I köpet ingår utan särskild ersättning allt som är fastighets- och byggnadstillbehör, medan lös egendom inte ingår i köpet. Tillbehör som undantas och lös egendom som ingår i köpet specificeras i bilaga till köpekontraktet.

Fastighetsmäklaren har informerat köparen om undersökningsplikten enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Säljaren har lämnat upplysningar om fastigheten i bilagda objektbeskrivning.

På fastigheten finns ett äldre boningshus definierat som renoveringsobjekt i behov av omfattande upprustning och renovering'. Köparen har ingående undersökt fastigheten med dess byggnader och tillbehör och godtar fastighetens skick. Köparen avstår, med bindande verkan, från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

Köparen är fullt införstådd med att ovanstående villkor är en friskrivning av säljarens ansvar som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. dolda fel'. Köparen får efter köpet inte göra gällande några påföljder gentemot säljaren på grund av fel i fastigheten, dess byggnader och byggnadstillbehör.

Säljaren ska inte svara för s.k. flyttstädning. Dock ska bostadsbyggnad vara utrymd och grovstädad på tillträdesdagen. Även övriga byggnader ska vara utrymda och tomtmark avröjd. Kvarvarande föremål som tillhör säljaren, har köparen rätt att antingen forsla bort på säljarens bekostnad eller behålla utan ersättning.

Säljaren skall tillse och bekosta bortforsling av bilvrak och övrigt bråte som finns på fastighetens östra del i sluttningen mot Lännersta Gårds Väg. Säljaren skall även tillse och bekosta eventuell sanering av denna yta om så är nödvändigt enligt gällande miljökrav. Detta skall vara utfört innan köparen tillträder fastigheten. Köparen godkänner att träd kan komma att behöva fällas för att åtkomst skall ges för denna åtgärd på fastigheten.

§ 13 Särskild besiktning

Köparen förklarar sig nöjd med den undersökning denne gjort av fastigheten före köpet och vill inte ha särskilt villkor om ytterligare besiktning.

§ 14 Slutlikvid, köpebrev, pantbrev

Sedan köparen betalat köpeskillingen enligt villkoren i § 2, ska säljaren till köparen överlämna kvitterat köpebrev och övriga handlingar som krävs för köparens lagfart. Säljaren ska även överlämna nycklar samt de fastighetshandlingar säljaren innehar såsom tomtkarta, ritningar etc. Vid behov, överlämnar fastighetsmäklaren samtidigt ett nytt utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister.

Äganderätten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats. Detta innebär bland annat att säljaren, i enlighet med § 7, ansvarar för fastighetsavgift-/skatt fram till tillträdesdagen.

Handlingar

Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Kopia tomtkarta
- Energideklaration
- Info, Fast eller lös egendom
- Info, Undersökningsplikt & Felansvar
- Info, Sidotjänster
- Budhistorik

Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Info, Energideklaration för småhus
- Info, Undersökningsplikt & Felansvar
- Info, Vem betalar fastighetsavgift - fastighets skatt?
- Info, Sidotjänster
- Budhistorik

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister
- Objektbeskrivning
- Kopia tomtkarta
- Budhistorik
- Info, Sidotjänster
- Behörighetshandling / delegationsordning för Nacka Kommun

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

Undertecknande

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör HusmanHagberg Nackas arkivexemplar.

Säljare

Nacka den 7 april 2014
Nacka Kommun

.....
gm: Jonas Nylander

Köpare

Nacka den 7 april 2014


.....
Niclas Lindenfelt

.....
gm: Mats Gerdau


.....
Sandra Markusson

Information om handläggning av personuppgifter

Parterna lämnar sitt medgivande till att person- och objektuppgifter får registreras i mäklarfirmans datasystem i den utsträckning som krävs för det aktuella köpet, men även för statistisk bearbetning och möjligheter till kunderjudanden i annan databas. Ytterligare information om behandling av personuppgifter enligt PuL personuppgiftslagen (1998:204) lämnas av handläggande fastighetsmäklare.

Kvittens av köparens handpenning 455 000 kr sker mot separat kvitto

N.L S.M

Depositionsavtal

Detta avtal utgör tillägg och villkor till köpekontrakt daterat 2014-04-07 vid överlåtelse av:
Fastigheten Nacka Lännersta 1:255

Säljare

Nacka Kommun

Köpare

Niclas Lindenfelt och Sandra Markusson

**Avtal/Uppdrag/
Redovisning**

Parterna har särskilt överenskommit att handpenningen 455 000 kr, enligt köpekontraktets betalningsvillkor, ska deponeras på fastighetsmäklarens konto för klientmedel i Handelsbanken, kontonr 6165-490400078. Märk betalning med objektnr: 140813030.

Redovisning ska ske:

omgående till säljaren, då särskilda återgångsvillkor inte avtalats i köpekontraktet - oavsett villkoret om köpebrev.

Vid redovisning till säljaren har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla avtalad och förfallen provision

Ränta

Ränta på deponerade medel utgår med motsvarande ränta som kontoförande bank lämnar på klientmedelskontot och tillfaller mottagaren vid redovisningen. Parterna är överens om att ränta som understiger 100 kr inte behöver redovisas.

Försäkring

Handläggande fastighetsmäklare är ansvarsförsäkrad enligt lag.

Tvist

Uppstår tvist som avser fastighetsmäklarens redovisning enligt detta depositionsavtal - får redovisning ske först sedan det föreligger förlikning mellan parterna eller lagakraftvunnen dom.

Underskrifter parter**Säljare**

Nacka den 7 april 2014
Nacka Kommun

.....
gm: Jonas Nylander

Köpare

Nacka den 7 april 2014


.....
Niclas Lindenfelt

.....
gm: Mats Gerdau


.....
Sandra Markusson

**Underskrift
fastighetsmäklare**

Undertecknad fastighetsmäklare har tagit del av föreliggande avtal, samt åtager sig förvaltning enligt ovanstående förutsättningar. Kvittens av handpenning sker med separat kvitto till köparen.
HusmanHagberg Nacka


.....
Johan Aspenberg
Reg. Fastighetsmäklare

Kommunstyrelsens stadsutvecklings-
utskott

Uppsägningen av tomträttsavtal för Bergs oljehamn

Lägesrapport

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Sedan Nacka kommun har sagt upp tomträttsavtalet med Statoil avseende Bergs oljehamn pågår nu ett antal mål i tingsrätten, som handlar både om uppsägning skett i rätt tid och om vem av kommunen och Statoil som har bäst nytta av markområdet. I detta ärende redovisas de olika målen.

Ärendet

Nacka kommun delgav Statoil uppsägningen av tomträttsavtalet avseende Bergs oljehamn planenligt i december 2013 och januari 2014. Uppsägningen i december gjordes för att uppfylla att det i avtalet är stadgat att uppsägning ska ske fem år i förväg, medan lagen, då och nu, anger att uppsägning får ske tidigast fem år i förväg. Lag och avtal står således mot varandra och kommunen har gjort uppsägning enligt båda.

Uppsägningar av tomträttsavtal ska skrivas in i fastighetsregistret. Lantmäteriet (inskrivningsmyndigheten) gjorde till en början ingenting med den första delgivningen utan skrev bara in den andra. Efter påpekande från Nacka kommun avlog Lantmäteriet den ansökan om inskrivning som baserade sig på delgivning nr 1 (den enligt avtalet).

Det pågår nu flera parallella pågående processer mot Statoil, se nedan. Processerna handlar både om den formella sidan, det vill säga uppsägningarnas giltighet och om vem som har bäst rätt till markområdet.

Följande tre parallellt pågående domstolsprocesser som handlar om den formella sidan:



1. Statoils överklagande av Lantmäteriets beslut om inskrivning. Statoil har överklagat Lantmäteriets inskrivning av uppsägningen nr 2, det vill säga den som baserar sig på uppsägning enligt lag. Målet ligger i Nacka tingsrätt (Å 881-14). Lantmäteriet har yttrat sig och bedömt att uppsägningen och anmälan är korrekt. Nacka kommun har den 11 april 2014 yttrat sig till tingsrätten och instämt i Lantmäteriets bedömning.
2. Statoil har stämt Nacka kommun. Statoil har stämt Nacka kommun och yrkat att båda uppsägningarna är ogiltiga samt yrkat ersättning för rättegångskostnader. Nacka kommun ska, efter beviljat anstånd, svara senast den 22 april 2014.
3. Nacka kommun har överklagat Lantmäteriets avslagsbeslut (reservationsvis). Nacka kommun har den 9 april 2014 överklagat fastighetsinskrivningens beslut att inte skriva in tomträttsuppsägningen enligt avtal och begärt att ärendet vilandeförklaras i avvaktan på att domstolen avgör om den lagenliga uppsägningen (punkten 1 ovan) var korrekt. Överklagandet måste till, utifall Statoil skulle vinna framgång med sin talan., annars skulle den inskrivning som formellt måste göras, saknas.

Statoil har också kommit in med det som kallas klandertalan, som förenklat uttryckt går ut på att bolaget påstår att det har större nytta av marken än vad kommunen har. En klandertalan måste enligt jordabalkens regler ske inom tre månader från det att uppsägningen antecknades i fastighetsregistret. Statoil gjorde denna klandertalan i tid. Nacka kommuns svaromål ska ges in senast den 14 maj 2014.

Kommunjuristen Sara Källeskog är ombud för kommunen i samtliga mål.

Helena Meier
Stadsjurist
Stadsledningskontoret

Sara Källeskog
Kommunjurist
Juridiska enheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Kvarnholmsförbindelsen etapp I - Kvartalsrapport kvartal I år 2014

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar kvartalsrapporten för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 kvartal 1 år 2014 till protokollet.

Sammanfattning

Projektering av bron över Svindersviken är nu i slutfasen och tillverkningen av de första stålkomponenterna kommer att påbörjas i maj. Tillverkningen av brodelarna kommer att ske i Slang som ligger utanför Prag i Tjeckien. Leverans av brons element genomförs på lastbilar. Brolanseringen planeras att ske i oktober och förutsätter stabilt väder.

För att få sammanhållen lösning avseende gestaltning för hela projektet pågår nu en översyn avseende detta. Översynen innefattar utvalda områden inom projektet där gestaltning påverkas av de ändringar som skett sedan färdigställande av förfrågningsunderlaget.

Fram till nuläget är bergets kvalitet sämre än prognos och bedömningen är att detta gäller hela tunneln. Bergdriften går trots detta enligt tidplan och sprängning har fram till och med 31 mars genomförts till 220 meter utav bergtunnels totallängd om 260 meter. Huvuddelen av all sprängning i projektet beräknas avslutas under det kommande kvartalet och Griffelvägen kommer att öppnas för dubbelriktad trafik.

Projektets sluttidpunkt och budget beräknas för närvarande och under nu gällande förutsättningar hållas.

Ärendet

Kvartalsrapporten beskriver projektläget vad det gäller projektering, produktion, tidsplan, ekonomi, miljö och risker. Det har nu gått ett år sedan byggstarten och förbindelsen beräknas vara klar i slutet av sommaren 2015. Under det föregående kvartalet har fortsatt



projektering och granskning genomförts avseende ett stort antal handlingar omfattande olika i projektet ingående konstruktioner. Under kvartalet har även detaljprojektering och granskning av stålbron fortskridit. En översyn och utveckling av gestaltningsfrågor pågår för att få en sammanhållen lösning och anpassning till de upphandlade utformningarna. Projektering pågår för gång- och cykelbron vid Vikdalsvägen då lösningen ska liera med den knutpunkt för vatten och avlopp som finns i anslutning till vägen. Designmanual avseende belysning för bron är nu fastställd och det är även beslutat att använda LED-belysning i tunneln. Under nästa kvartal kommer den största delen av all projektering som utförs av entreprenören att avslutas.

Bergdriften går enligt tidplan och sprängning har fram till och 31 mars genomförts till 220 meter av bergtunnelns totalängd om 260 meter trots att bergets kvalitet är sämre än prognos. Huvuddelen av all sprängning beräknas att avslutas under kommande kvartal och Griffelvägen beräknas att öppnas för dubbelriktad trafik. Under kommande kvartal kommer avslutande sprängning att ske för tunneln och det norra tunnelpåslaget. Genomslag väntas ske i början av maj vilket är en milstolpe i projektet.

Sprängningsarbetena på Kvarnholmen för det övre brostödet är klara. Förorenat vatten har påträffats och omhändertagits enligt rutiner för detta.

Tidplan och ekonomi

Projektering av bron är försenad cirka två månader. Lansering av bron planeras till oktober. Detta påverkar för närvarande inte projektets sluttidpunkt det vill säga förbindelsen beräknas att öppnas för trafik planenligt i slutet av sommaren 2015.

Bergkvalitet är sämre än prognos och bedömning är att detta gäller hela tunneln. Trots detta är den ekonomiska prognosen densamma som från det senaste kvartalet och ingen budgetjustering föreslås för närvarande.

Bilagor

Kvartalsrapport för Kvartal 1, 2014 – Kvarnholmsförbindelsen etapp 1

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen
Projektchef



KVARTALSRAPPORT FÖR KVARTAL I, 2014

Kvarnholmsförbindelsen etapp I

Datum	2014-04-10
Författare	Yussuf Hassen
Diarienummer	KFKS 2011/611-259

Sammanfattning

Projektstatus:	Orsak:	Åtgärder:
Kostnad		
Tid	<p>Bergdriften går enligt tidsplan och sprängning har fram till och med 31 mars genomförts till 220 m.</p> <p>Projektering av bron är försenad ca 2 månader. Lansering planeras till oktober. Detta påverkar för närvarande inte projektets sluttidpunkt.</p>	<p>Granskning av kritiska handlingar prioriteras och tät kontakt förs med entreprenören. Platsbesök i fabrik har planerats in.</p>
Resurser	Projektledningsorganisationen komplett	
Kvalitet	Systematiskt och noggrant kvalitetsarbete samt bra kommunikation med entreprenören	

GRÖN=OK

GUL=Varning

RÖD=Kritisk

Tips: Ställ markören i aktuell cell. Fliken "Design" - "Skuggning" för att ändra färg.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	4
1.1	Förstudie om miljöcertifiering enligt Ceequal.....	4
1.2	Tillverkning av bro.....	5
1.3	Belysning av bro.....	5
2	Projektläge.....	7
2.1	Vad har hänt under kvartalet?.....	7
2.1.1	Projektstyrningsdokument och tillstånd.....	7
2.1.2	Projektering.....	7
2.1.3	Produktion.....	8
2.2	Vad planeras ske kommande kvartal?.....	9
2.2.1	Projektering.....	9
2.2.2	Produktion.....	9
3	Omfattning.....	10
4	Kommunikation.....	10
5	Risker.....	10
6	Tidsplan.....	11
7	Ekonomi.....	12
8	Miljö och arbetsmiljö.....	12

I Inledning

I.1 Förstudie om miljöcertifiering enligt Ceequal

CEEQUAL (The Civil Engineering Environmental Quality Assessment & Awards Scheme) är ett internationellt klassningssystem som har utvecklats för att främja hållbarheten i mark- och anläggningsprojekt på samma sätt som byggnader certifieras. Systemet analyserar och bedömer hur ett projekt har lyckats hantera främst miljöfrågor men även sociala aspekter från projektets idéstudie till att det förverkligas och står på plats. Systemet omfattar cirka 200 frågor som behandlar miljö- och sociala aspekter av ett projekt såsom exempelvis användningen av mark och vatten, energi, men även påverkan på ekologi, landskapsbilden, grannar, arkeologi samt minimering av avfall. Genom systemet lyfts hållbarhetsfrågan fram och hur den hänger med igenom hela projektet. Ett fåtal svenska infrastrukturprojekt har använt sig av systemet. Ett exempel är projektet ”E4 Rotebro” som i samverkan mellan NCC Construction Sverige och Trafikverket kommer att agera pilotprojekt i värderingen av CEEQUAL som miljöklassningssystem för mark- och anläggningsprojekt.

I CEEQUAL är det möjligt att uppnå en certifiering inom en av fyra betygsnivåer. Vilken betygsnivå som uppnås beror av totalt uppnådd poäng av totalt möjliga poäng. De fyra nivåerna är: *Excellent* (> 75 %), *Very Good* (> 60 %), *Good* (> 40 %) respektive *Pass* (> 25 %).

I Nacka kommun genomförs ett omfattande arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor och ambitionerna är höga. Detta innebär bland annat att det i pågående projekt tas miljöhänsyn, att det görs miljöutredningar samt att miljökrav ställs i upphandlingar. Kommunens arbetssätt med miljö- och hållbarhetsfrågor har därför inneburit att mycket har gjorts inom miljö- och hållbarhetsområdet för Kvarnholmförbindelsen.

Mot denna bakgrund har en förstudie genomförts för att undersöka möjligheten att CEEQUAL-certifiera projektet och undersöka vilken betygsnivå som skulle kunna uppnås. Förstudien visar att det med största sannolikhet är möjligt att genomföra en CEEQUAL-certifiering och att det är rimligt att sträva efter betyget **Good**. Vidare har analysen visat att osäkerheten i bedömningen är relativt stor inte minst på grund av att hänsyn inte tagits till CEEQUAL-systemet i planerings- och projekteringsskedet. Dessutom skiljer sig arbetet inom projektet på många sätt från det arbetssätt som genererar poäng enligt CEEQUAL-standard. En annan bidragande faktor till osäkerheten i poängbedömningen är att sociala aspekter inte har hanterats inom projektet på det sätt som standarden kräver.

Även om osäkerheten kring betygsnivå för projektet är relativt stor ger analysen värdefull information gällande styrkor, svagheter och förbättringsmöjligheter för Nacka kommun att ta med sig i kommande stora projekt. Analysen visar tydligt att arbetet har skett på ett tillfredställande sätt gällande områden som: samråd,

medborgardialog, påverkan på omkringboende, hantering av kulturvärden, markanvändning och landskap samt påverkan på naturvärden och vattenresurser. Områden med stor förbättringspotential är resursanvändning och projektledning.

Utifrån resultaten från genomförd analys för projektet görs en bedömning att Nacka kommun har stora möjligheter att med relativt små förändringar av interna rutiner, kravställningar och arbetsätt uppnå stora förbättringar i gällande miljö- och hållbarhetsprestandan vid genomförandet av projekt.

1.2 Tillverkning av bro

Projekteringen av bron är nu i slutfasen och tillverkning av de första stålkomponenterna kommer att påbörjas i maj. Tillverkningen kommer att ske i MCE:s fabrik i Slany som ligger utanför Prag i Tjeckien. MCE är dotterbolag till entreprenören Bilfinger.

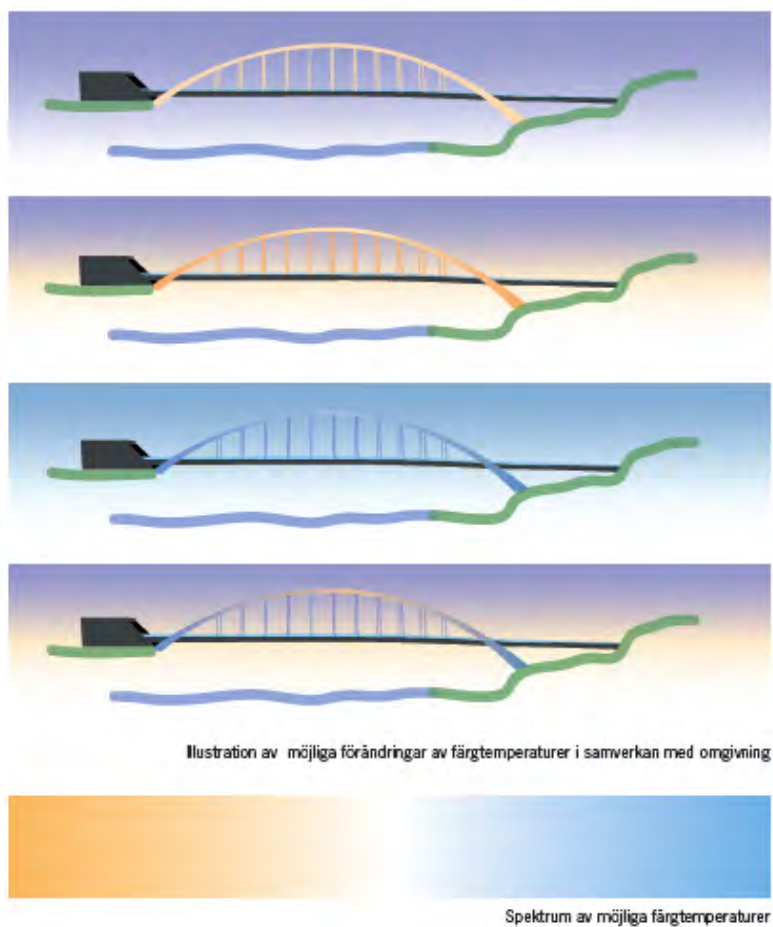
Innan produktionsstart kommer platsbesök på fabriken att genomföras av projektchef, projektledare samt projektets expert avseende stål och ståltillverkning. Motsvarande platsbesök planeras även när produktionen har startat. Platsbesöket är ett steg i beställarens kvalitetskontroll.

Leverans av brons element genomförs på lastbil från och med slutet av maj. Elementen monteras sedan ihop på monteringsytan på Kvarnholmen för att sedan lanseras på plats. Lansering planeras att ske i oktober och förutsätter stabilt väder.

1.3 Belysning av bro

Under kvartalet har översynen av belysningen för bron avslutats. En designmanual för detta har tagits fram vilken sedan arbetats in som arbetshandling genom uppdatering av teknisk beskrivning. Nedan visas några utdrag ur designmanualen.

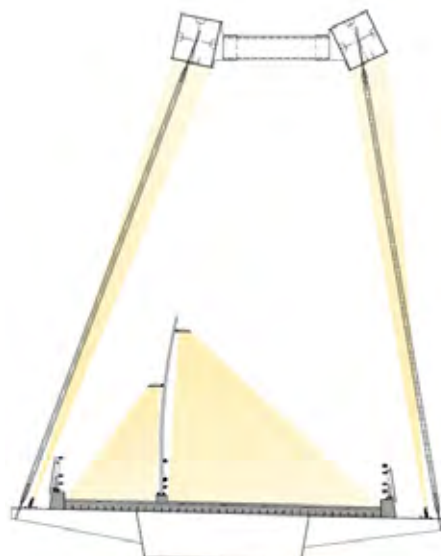
”Ljusets gestaltning av bron grundar sig i idén om att skapa en symbol som binder samman det skärgårdsnära Kvarnholmen och Nacka stad. Bron som landmärke både syns och känns, såväl i sitt närområde som på avstånd.”



Designmanualen redogör för belysningsprinciper för både funktionsbelysning och effektbelysning vilket beskrivs enligt nedan.

”För funktionell belysning placeras belysningsstolpar mellan väg och GC-väg. På så vis kan en och samma stolpe nyttjas för montage av belysningsarmaturer för både väg och GC-väg. Belysningsstolparna integreras i broräcket för att minimera antalet tillförda objekt på bron och armaturerna som används ska ha en smäcker utformning som inte tar för stor visuell uppmärksamhet.”

”Genom att belysa undersidorna av bågarna och framhäva brobågarnas välvda former skapas en rumslighet och en visuell ledning vid färd över bron. Ljusets riktning och avskärmning är viktiga parametrar för att skapa ett jämnt och kontinuerligt ljus som inte spiller utanför brobågen och skapar ljusföroreningar. Armaturerna ska placeras utanför trafikrummet för att minimera synligheten för passagerare på bron men även för att inte riskera att blända gående och cyklister.”



2 Projektläge

2.1 Vad har hänt under kvartalet?

2.1.1 Projektstyrningsdokument och tillstånd

KUAB har lämnat in en Rapport daterad 2014-02-27 rubricerad "Fördjupad riskbedömning och bedömning av åtgärdsbehov" till Nacka kommun 2014-03-04 där det framgår att marken där förbindelsen etapp skall angöra med bron på Kvarnholmen är förorenad. Projektet har då enligt gällande regelverk lämnat in en "Anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling" daterad 2014-03-07 med komplettering 2014-03-19. Nacka kommun (miljöenheten) återkom med "Föreläggande om åtgärder samt tillsynsavgift" 2014-03-18. Projektet besvarade förelägandet med förslag till åtgärder 2014-03-19.

En krisledningsplan för projektet har tagits fram vilket är projektets handlingsplan för ledning vid allvarlig händelse/olycka.

Framtagning av bygglovshandlingar för teknikhus har genomförts och ansökan kommer att lämnas in i början av nästa kvartal. Teknikhuset kommer bland annat att inrymma styrsystem, reservkraft och ett ställverk för Nacka Energi.

2.1.2 Projektering

Under kvartalet har fortsatt projektering och granskning genomförts avseende ett stort antal handlingar avseende konstbyggnad. Under kvartalet har även detaljprojektering och granskning av stålbron fortskridit. Projekteringen av stålbron är något försenad vilket har fått konsekvenser att tillverkningsstart av bron har skjutits upp till maj.

Projektering pågår för gång- och cykelbron vid Vikdalsvägen där lösningen ska liera med den knutpunkt för vatten och avlopp som finns vid anslutning till vägen. Ett koncept på lösning med en lyftbar del i bron är under framtagning.

Koncept för snörasskydd vid istältet har tagits fram och har beslutats för vidare projektering vilket består av ett träplank.

Designmanual avseende belysning för bron (se även avsnitt 1.3) är nu fastställd och det är även beslutat att använda LED-belysning i tunneln.

Brandskyddsdocumentation för tunneln är under framtagning och planeras vara klart under kommande kvartal.

För att få en sammanhållen lösning avseende gestaltning för hela Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 pågår nu en översyn avseende detta. Översynen innefattar utvalda områden inom projektet där gestaltningen påverkats av de projektändringar som skett sedan färdigställandet av förfrågningsunderlaget.

Förändringar som föreslås kommer att sammanställas i ett beslutsunderlag där värdering kommer att göras utifrån följande parametrar:

- Ekonomi – mål att lösning ska rymmas inom budget
- Tid – lösning ska inte påverka projektets sluttidpunkt
- Miljö – ska smälta in i närliggande miljö
- Byggbarhet – ska vara genomförbara lösningar
- Underhåll – ska finnas en genomtänkt plan avseende underhåll

Det finns idag ingen gångbana på en cirka 250 m lång sträcka mellan Vikdalsvägens vändplan och fram till korsningen vid Järlastigen. En utredning har startats av att placera en gångbana på Vikdalsvägen som trafiksäkerhetshöjande åtgärd. Förutsättningarna för att anlägga en ny gångbana på Vikdalsvägen på sträckan från vändplanen fram till Järlastigen studeras. Genomförandet av detta kommer genomföras med statlig medfinansiering.

Trafikanalys för Griffelvägen har utförts som komplement till den som genomfördes 2011. Syftet med analysen var att studera anslutningen till Kvarnholmsförbindelsen och hur den ökade trafiken på Griffelvägen påverkar framkomligheten och om det finns risk för köbildning i korsningspunkterna längs Griffelvägen. Analysen för korsningen Griffelvägen/Kvarnholmsförbindelsen visar på god framkomlighet i korsningen. För korsningen Griffelvägen/Vikdalsvägen visar analyserna sträckan med dubbla körfält på Griffelvägen skulle behöva förlängas för att minska köbildning.

2.1.3 Produktion

Fram till nuläget är bergets kvalitet sämre än prognos och bedömningen är att detta gäller hela tunneln. Bergdriften går trots detta enligt tidsplan och sprängning har fram till och med 31 mars genomförts till 220 m.

På en sträcka av 20 m var prognostiserade förhållande sådana att en ökad bergförstärkning var planerad på grund av liten bergtäckning. Detta område har vid närmare undersökning visat vara bättre än prognos. Detta innebär en viss besparing avseende förstärkningsåtgärder vilket till viss del kompensera för det sämre berg som finns i övriga tunneln och därför behöver extra förstärkning gentemot prognos.

Genom att förlägga transportstig och gångstigen i samma sträckning har projektet kunna göra en mindre besparing och minska miljöpåverkan på Ryssberget. Detta har även medfört att arbetena vid norra påslaget har kunnat tidigareläggas.

På Kvarnholmen pågår arbete med att fylla ut för monteringsytan, bergschakt och betongarbete vid norra landfästet. Sprängningsarbeten är klart för det övre brostödet. Förorenat vatten har påträffats och omhändertagits enligt rutiner för detta.

2.2 Vad planeras ske kommande kvartal?

2.2.1 Projektering

Under kommande kvartal kommer den största delen av all projektering som utförs av entreprenören att avslutas.

Projektering av betongreparation av vägporten under 222 (objekt 2-273-1) kommer att genomföras. Arbetet sker i samarbete med Trafikverket och innefattar även gränsdragning mot den bullerskärm som ska sättas upp på vägporten.

Fortsatt arbete avseende följande punkter:

- Projektering gång- och cykelbron
- Projektering snörasskydd
- Brandskyddsdokumentation kommer att färdigställas
- Utredning avseende gångbanan i Vikdalen
- Översyn av gestaltning

2.2.2 Produktion

Huvuddelen av all sprängning i projektet beräknas att avslutas under kommande kvartal och Griffelvägen beräknas att öppnas för dubbelriktad trafik.

Under kommande kvartal kommer avslutande sprängning att ske för tunneln och norra påslaget. Genomslag väntas i början av maj vilket är en milstolpe i projektet.

För tunnelns norra mynning finns det fler utmaningar avseende genomförandet vilket sammantaget ger en risk för ökade kostnader för detta arbete. Dessa sammanfattas enligt följande:

- Arbete sker i område med brant lutning
- Låg bergkvalité
- Begränsat arbetsområde
- Inga bergtransporter över Ryssbergen är tillåten

Samråd med Sjöfartsverket kommer att hållas för att redogöra hur lanseringen av bron kommer gå till och hur det eventuellt kommer att påverka sjöfarten. Även skyltning av farleden kommer att avhandlas på detta möte.

Tillverkning av brons ståldelar påbörjas under det kommande kvartalet, se avsnitt 1.2 för mer information.

På Kvarnholmen kommer betongarbeten för norra landfästet och norra brostödet att utföras.

3 Omfattning

Följande arbeten utgör utökning av projektet:

- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen
- Byggnation av gångbana längs Vikdalsvägen
- Förläggning av högspänningskablar fram till projektets teknikhus
- Plank som skydd för nedrasande snö från Istältet
- Utökad mätning av grundvatten
- Underlag för projektering av trafik- och effektbelysning på bron tas fram.

Detta kvartal har följande utökning identifierats:

- Omprojektering av GC-bro

4 Kommunikation

Informationsbrev skickas ut månadsvis till de berörda i närområdet. Från och med januari 2014 har projektet skickat ut digitala nyhetsbrev.

Det har inkommit några synpunkter från berörda medborgare som anser att strandpromenaden vid Svindersviken bör öppnas för trafik. Projektet har stängt strandpromenaden av säkerhetsskäl då det pågår arbete för norra tunnelmynningen ovanför denna. Projektet har utrett olika lösningar för att möjliggöra en öppning men funnit att eventuella åtgärder för att möjliggöra en öppning är för dyra för att kunna motivera en investering.

Av projektets hemsida framgår bland annat hur man anmäler eventuella störningar och hur man ansöker om ersättning för skador som kan ha orsakats av bygget. Nu ett år in på byggarbetena har ingen anmälan om skador inkommit.

5 Risker

Riskhantering sker löpande under projektet och följs upp kontinuerligt på projektledningsmöten där nya risker bokförs och justeringar avseende riskernas sannolikheter och konsekvenser genomförs. För de högsta riskerna skapas åtgärder som en förebyggande aktivitet i syfte att minska sannolikhet och/eller konsekvens för risken.

I riskanalysen ska inga osäkerheter ingå, skillnaden mellan en osäkerhet och en risk bör därför klargöras. En risk är något som vi inte vet om det kommer att inträffa. I riskanalysen ingår därför att belysa både sannolikhet och konsekvens. En osäkerhet är något som vi vet kommer inträffa men där vi inte vet hur utfallet kommer att bli. En osäkerhet rör exempelvis mängder, tekniska lösningar, normala prissvängningar. För att utreda osäkerheter utförs osäkerhetsanalyser på budget eller tidplan som har resulterat i en projektreserv. Resultatet av riskanalysen resulterar istället i en riskreserv.

7 Ekonomi

Budgeten för Kvarnholmsförbindelsen är i kostnadsnivå september 2010 **353 Mkr** (etapp 1 **310 Mkr** och etapp 2 **43 Mkr**). Nedanstående prognos för kvartalet är densamma som från kvartal 4, 2103 d.v.s. ingen budgetändring föreslås för närvarande.

Kostnadsprognos 140410

	Summa (Mkr)
Nedlaggda kostnader (Vid kontraktstart)	40
Kontrakt	254
Projektledning (från kontraktstart)	16
Interna resurser	3
Projektbearbetning	- 9
Genomförd utökning av projekt	3
Förändring av kontraksarbete	1
Summa	308
Projektereserv	30
Riskreserv	6
Index (ska räknas fr.o.m. Maj 2014)	
Summa inkl osäkerheter och risker	344

8 Miljö och arbetsmiljö

Inga olyckor eller tillbud har rapporterats under kvartalet.

Skyddsroner genomförs regelbundet på arbetsplatsen.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nacka.se

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut och startbesked för ett nytt fastighetssystem

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om 2 miljoner kronor i syfte att upphandla ett nytt fastighetssystem.
2. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt punkten 1 ger kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för investering i syfte att upphandla ett nytt fastighetssystem.
Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Lokalenheten lever idag med ett föråldrat fastighetssystem som har brister i funktionalitet och användarvänlighet. I samband med att kommunen expanderar och kraven på lokalenheten ökar är det mycket angeläget att byta ut det nuvarande fastighetssystemet om lokalenheten ska klara av uppdraget. Lokalenheten har därför genomfört en behovsanalys och undersökt vad marknaden har att erbjuda och utifrån det arbetat fram ett underlag för upphandling av ett nytt fastighetssystem. För att genomföra bytet av fastighetssystemet beräknar lokalenheten en kostnad på 2 miljoner kronor.

Ärendet

Nacka kommun bygger stad. Som en konsekvens av arbetet med den framväxande staden kommer kraven på lokalenhetens förmåga att svara upp som stödenhet att öka ytterligare. Utifrån den insikten har lokalenheten initierat ett omfattande organisatoriskt arbete där organisationsstrukturen har ställts om mot ett processorienterat arbetssätt, roller på enheten förtydligats, effektiva uppföljningsmetoder framarbetas och omfördelning samt nyrekrytering



av tjänster genomförts. För att dessa åtaganden ska nå sin potential fordras att administrationen har rätt förutsättningar och inte som nu begränsas av bristerna i det fastighetssystem som används.

Lokalenhetens nuvarande fastighetssystem togs i bruk 1997¹. Fastighetssystemet bygger på en föråldrad teknik som är oacceptabelt långsam att jobba med, svår att navigera i och har ett flertal brister i sitt informationsunderlag. Bland annat saknar fastighetssystemet en välfungerande dokumenthantering, något som har skapat en spridning av digitala dokument och som försvårat arbetet med att följa upp verksamheten. Det saknas inbyggda funktioner för att hantera ritningar, vakanser och intäktsbortfall på ett bra sätt. Bristerna i fastighetssystemet skapar därför ett omfattande dubbelarbete då viktigt arbetsmaterial måste bearbetas utanför systemet innan det kan återföras.

Att leverantören av det nuvarande fastighetssystemet har utvecklat en ny produkt ses som en risk då det kan innebära att uppdateringar som säkerställer kompatibilitet med annan mjukvara (exempelvis nya operativsystem) får lägre prioritet.

Sammantaget kan sägas att fastighetssystemets höga trösklar för användarna jobbar mot organisationens mål om att vara tillgänglig, transparent och lärande. Bristerna i förutsättningar för en god informationshantering skapar långa handläggningstider och försvårar kunskapsöverföringen mellan medarbetare.

Lokalenheten har därför låtit utreda vilka krav som måste ställas på ett fastighetssystem för att dels leva upp till dagsläget, dels vara förberett för framtida utmaningar. I det arbetet har marknaden kartlagts genom förfrågningar till andra kommuner och fastighetsbolag. Även större leverantörer av fastighetssystem har visat upp vad deras produkter har att erbjuda. Utifrån detta arbete anser sig kommunen kunna formulera ett underlag för att kravställa funktionalitet på ett nytt fastighetssystem som svarar mot de behov som finns och förväntas komma inom en överskådlig framtid.

I stora drag handlar behovet om ett system som erbjuder en intuitiv och modern helhetslösning där samtlig information om fastigheter i den kommunala förvaltningen inryms. Fastighetssystemet ska erbjuda en egen dokumenthantering med versionshantering för att göra information klassificerbar, sökbar och möjlig att överskåda. Ritningar måste vara lätta att hantera och uppdatera. Det måste vara mobilt och välfungerande vid arbete på distans och ute på fältet. Även orderhantering för möjlighet att övervaka, följa och godkänna utförande av arbetsorder önskas av systemet, ett område där lokalenheten ser stor potential i kostnadsbesparingar om det implementeras rätt i kommande upphandling av driftentreprenör.

¹ Avtal Informationssystem för fastighetskontoret i Nacka kommun, 1997-09-19



Tidplan för genomförande

Ambitionen, förutsatt att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel, är att upphandlingsunderlaget ska vara publicerat i början på juni och sträcka sig fram till utgången av augusti månad, med en månad till utvärdering av inkomna anbud.

Utifrån önskemålet om en standardlösning med minsta möjliga kundspecifika anpassningar är målet att systemet ska vara implementerat och driftsatt kring årsskiftet.

Ekonomiska konsekvenser

De direkta ekonomiska konsekvenserna förväntas bli en investering om två miljoner kronor och utgår från den prisbild kommunen fått vid samtal med leverantörer och organisationer som nyligen genomfört liknande upphandlingar. Kostnaden för själva produkten förväntas hamna inom spannet 0,8 – 1,3 miljoner kronor och konsultarvoden beräknas uppgå till 0,7 miljoner för kundanpassningar, datamigrering, installationer och utbildning av lokalenhetens personal. Eftersom lokalenheten på egen hand avser att genomföra större delen av migreringen av data reduceras kostnaderna avseende konsultarvoden markant.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Robert Westerlund
Biträdande förvaltare
Lokalenheten

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för två huvudprojekt; köks- och matsalsombyggnader och kundvalsanpassning skolor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om totalt 95 miljoner kronor för att genomföra följande nya investeringsprojekt. Ett huvudprojekt om 40 miljoner kronor för investeringar som tillgodoser behovet av köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor. Ett huvudprojekt om 55 miljoner kronor som tillgodoser kundvalsanpassningar för skolor.

Sammanfattning

Ärendet innehåller ett förslag om att kommunfullmäktige ska fatta beslut om att bevilja investeringsmedel om totalt 95 miljoner kronor. Dessa medel ska enligt förslaget fördelas på två stycken huvudprojekt där 40 miljoner kronor är avsedda för investeringar som tillgodoser behovet av köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor och där 55 miljoner kronor är avsedda för investeringar som tillgodoser kundvalsanpassningar för skolor. Nya huvudprojekt enligt förslaget är önskvärt då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning.

Ärendet

Köks- och matsalsombyggnader

Bygg- och lokalenheterna ser ett behov av att kommunen under 2014-2015 genomför ett antal investeringar i kommunens fastigheter. Mot bakgrund av de signaler som kommunen fått avseende kökens status i flera skolor och förskolor gör lokalenheten bedömningen att ca 40 miljoner kronor kan komma att behövas under året i syfte att bygga om eller beställa ombyggnation av några av dessa kök. I flera skolkök produceras betydligt fler portioner än köket konstruerats för, vilket medför ett betydande slitage. I samband med det visar erfarenheten att även skolornas och förskolornas matsalar kan komma att behöva renoveras



i syfte att tillskapa ändamålsenliga kök. Konsekvensen av att inte ha tillgängliga medel för åtgärder, är att otillräcklig kapacitet och arbetsmiljö inte åtgärdas och i sämsta fall att skolkök kan tvingas hållas stängda längre än nödvändigt i samband med ombyggnationer eller ett mer akut behov.

Kundvalsanpassningar

Avseende behovet av medel för kundvalsanpassningar föreligger redan idag beställningar från Valfärd skola på utökad kapacitet i Björknäs och Ektorps skolor som ett resultat av kundvalet, med skolbarn som antagits till skolorna. Beställningarna inkom i slutet av februari 2014 och byggenheten utreder för närvarande om, och i så fall på vilket sätt, behovet kan tillgodoses och kapacitet tillföras. Vidare pågår för närvarande förstudier av utökad kapacitet i bland annat Myrsjöskolan, där medel kommer att behövas under året för att möjlighet ska finnas för projektet att kunna gå in i nästa fas efter genomförd förstudie.

Lokal- och byggenheterna har därutöver behov av att ha en beredskap för åtgärder som syftar till att öka kapaciteten och som beställs av Valfärd skola med kort varsel. Inom ramen för detta huvudprojekt avses även en mer omfattande utredning av kapaciteten i kommunens skolor i de olika kommundelarna genomföras. Utredningen ska bland annat, på en djupare nivå, utreda vilken långsiktigt hållbar maximal kapacitet som kan åstadkommas för respektive skola, med en bibehållen hög kvalitet och för att minska omfattningen av paviljonger som lösning på kapacitetsbehov. Kopplat till detta huvudprojekt beräknas också medel behövas för ventilationsåtgärder i flera av kommunens skolor och förskolor i syfte att uppfylla arbetsmiljökraven.

Den konsekvens som uppstår om projekten inte kan genomföras, är att antagna elever till Björknäs och Ektorps skolor sannolikt inte kan beredas plats under året, att förstudier av ökad kapacitet inte kan drivas vidare mot genomförande och att en utredning som ökar kunskapen om möjlig total kapacitet i befintliga skolor inte kan genomföras.

Nya huvudprojekt

De två huvudprojekten kommer att delas upp i delprojekt. För närvarande finns ett antal specificerade objekt med identifierade behov av åtgärder såsom ombyggnad, tillbyggnad och renovering. En preliminär kostnadsbedömning har gjorts och i nästa skede görs mer detaljerade kalkyler i samband med att åtgärderna beskrivs mer noggrant.

Nya huvudprojekt enligt förslaget är önskvärt då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning. De nedan beskrivna projekten kan komma att verkställas snabbare när behov aktualiseras. Genomförandet av de nedan specificerade projekten bedöms alltså vara aktuella under 2014 och 2015. Respektive projekt genomförs som delprojekt där investeringsbeslut och startbesked delegeras av kommunfullmäktige till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Följande projekt ingår i det äskade beloppet:



Namn	Åtgärder	Belopp i kronor
Ektorp skola	Utbyggnad/paviljong	12 miljoner
Björknäs	Utbyggnad/paviljong	12 miljoner
Myrsjö skola	Projektering ny-/ombyggnation	4 miljoner
Sickla skola	Utbyggnad/Hyresgästanpassning	12 miljoner
Kundval till 2015	Utredning och ospec kundval	15 miljoner
Köksombyggnader	Skolor och förskolor	40 miljoner
Summa		95 miljoner

Behovet av åtgärder i de ovanstående objekten utgår utifrån ett kortsiktigt perspektiv med genomförande 2014 och 2015. I det pågående projektet strategisk lokalförsörjning utarbetas en långsiktig strategi.

Ekonomiska konsekvenser

Två huvudprojekt om 40 miljoner kronor respektive 55 miljoner kronor skapas. Investeringsbeslut och startbesked för respektive delprojekt beslutas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Lars Nylund
Tf enhetschef lokalenheten
Enhetschef byggenheten

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut och startbesked för åtgärder på Nacka stadshus parkering

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om maximalt 1 760 000 kronor för åtgärder på Nacka stadshus parkering, innefattande målning och omskyllning av parkeringsplatser, installation av cykelställ och parkeringsautomat samt trädgårdsarbeten.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut att bevilja investeringsmedel beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för åtgärderna enligt punkten 1. Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen är i egenskap av fastighetsägare ansvarig för att tillse att det eftersatta underhållet på Nacka stadshus parkering åtgärdas. Det ligger i fastighetsägarens intresse att vidta nödvändiga åtgärder för att fordon inte skadas och att förare vet var man får parkera sin bil och var man kan ställa sin cykel. Mot bakgrund av detta behöver parkeringsytorna målas om och nya skyltar sättas upp på de ställen skyltarna idag är felaktiga. I samband med dessa åtgärder finns det samordningsvinster med att även annan mark åtgärdas såsom rabatter, träd och häckar. Det i syfte att kunna tillhandahålla Nackas medborgare ett varmt och trevligt välkomnande till Nacka stadshus.

Ärendet

Den befintliga parkeringen utanför stadshuset behöver lagas på grund av potthål och andra ojämnheter. Eftersom risken finns att bilar kan ta skada behöver också grusplanen vid fotbollsplanen asfalteras. Dessutom behöver samtliga parkeringsrutor målas. I samband med det planeras även en ny parkeringsautomat installeras och nya cykelställ för medborgarna anläggas. Skyltningen är idag felaktig vilket resulterar i att parkeringsbolaget

inte kan utföra sitt jobb till fullo. Det medför ett behov av att sätta upp nya skyltar runt om på parkeringen.

Vidare får det framhållas att en parkeringsautomat är förutsättning för att kunna införa nya taxor i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 8 juni 2011, § 144. Avgiftsstyrning genom förändrade avgifter kommer att leda till en större flexibilitet, både för medarbetare och för besökare. Åtgärderna, tillsammans med bättre möjligheter att låsa sin cykel, förenklar och uppmuntrar även för personal och besökare att cykla till stadshuset.

Exempel på cykelparkering,



Beträffande utemiljön är den i dagsläget inte särskilt inbjudande. Samtliga rabatter, häckar och träd behöver tas bort eller klippas/ansas. En uppfräschning av utemiljön kommer att resultera i en trevligare bild av Nacka stadshus samt en välkomnande känsla hos besökaren.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader

- Ny parkering vid bollplan	540 000 kronor
- Målning/Lagning av befintlig parkering, övergångställen	95 000 kronor
- Parkeringsautomat	325 000 kronor
- Cykelställ	400 000 kronor
- Trädgårdsarbeten/Utemiljö	400 000 kronor

Avskrivningstid	50 år
Kostnad	35 200 kronor/år
Preliminärt underskott att hantera	35 200 kronor/år



Bilagor

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Birgitta Grönros
Förvaltare
Lokalenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsbeslut och startbesked för energibesparande åtgärder 2014-2017

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 15 miljoner kronor att användas inom ramen för ett huvudprojekt mellan åren 2014-2017 i syfte att installera driftövervaknings- och driftoptimeringssystem i relevanta förvaltningsobjekt.
2. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsbeslut enligt punkten 1 ger kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för de åtgärder som avser installation av driftövervaknings- och driftoptimeringssystem. Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokalenheten att belysa konsekvenserna av att energikostnaderna kopplade till kommunens fastigheter läggs utanför hyran och betalas direkt av hyresgästen. Lokalenheten har genom teknikgruppen genomfört en förstudie rörande hur uppdraget på bästa sätt kan utföras. Förstudien har resulterat i slutsatsen att ett driftövervaknings- och driftoptimeringssystem bör installeras i relevanta byggnader som lokalenheten avser att välja ut. I texten nedan används ordet media genomgående. Med *media* i detta avseende avses vatten, el, kyla, värme och ventilation. Kostnaderna för mediaförbrukning ligger idag inom ramen för den totala hyresnivån. Lokalenheten föreslår att mediakostnaderna vid årsskiftet 2014/2015 istället läggs på respektive hyresgäst, som då också får en bättre möjlighet och därmed incitament att direkt kunna påverka sin egen mediaförbrukning. Under perioden fram till årsskiftet avser lokalenheten korrigera hyresavtalen i enlighet med detta, samt utreda hur kommande investeringar i energibesparingar bör finansieras efter det att kostnaden överförs på hyresgästerna.



Den grundläggande avsikten med denna åtgärd är att förbättra möjligheterna att uppnå energimålen för år 2020 och 2050. Installationen av driftövervaknings- och driftoptimeringsystem i de berörda förvaltningsobjekten beräknas ske under åren 2014-2017 och kostnaden uppskattas till totalt 15 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokalenheten att belysa konsekvenserna av att energikostnaderna kopplade till kommunens fastigheter läggs utanför hyran och betalas direkt av hyresgästerna. Lokalenhetens teknikgrupp har mot bakgrund av detta uppdrag påbörjat en förstudie rörande hur uppdraget på bästa sätt kan utföras. Med anledning av det påbörjades en förstudie i form av ett pilotprojekt. Ambitionen var att presentera ett resultat av denna förstudie till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i januari 2014.

I dagsläget finns det ingen tillfredställande kontroll över mediaförbrukningen vad gäller inomhusklimat i realtid utan detta sker endast vid rondering. Vid ronderingen sker mätavläsning en gång per månad vilket innebär att avvikelser i mediaförbrukningen inte kan korrigeras omgående. Det innebär att kostnader kan variera på ett ofördelaktigt sätt och dessutom medföra att verksamheternas ekonomi påverkas.

I dag ingår mediaanvändningen i hyran oavsett mängden förbrukning och oberoende av prestandan inom de olika fastigheterna, till exempel vad gäller byggnadernas beskaffenhet, såsom isolering och vilken sorts media som används för exempelvis uppvärmning. Hyresgästerna saknar idag möjlighet att överblicka vad deras eventuella energibesparande åtgärder ger för resultat, både ekonomiskt och miljömässigt. För att uppnå en optimal medvetandenivå gällande energianvändningen bör respektive verksamhet stå för sin egen energianvändning. Förstudien har resulterat i följande förslag till utförande.

Förslag till utförande

Ett driftövervaknings- och driftoptimeringsystem installeras i varje enskilt förvaltningsobjekt i syfte att möjliggöra daglig bevakning av mediaanvändningen för hyresgästerna. De faktiska mediakostnaderna för år 2012 används som referens och korrigeras mot mediaförbrukningen ett "normalår". En "normalårskorrigerad förbrukning" är en teoretiskt beräknad förbrukning, där korrigeringen baseras på skillnaden mellan faktiska temperaturförhållanden och temperaturen samma period under ett "normalår". Det belopp som utgör mellanskillnaden föreslås utgöra hyresavdrag i förhållande till hyresgästerna. Samtliga mediafakturer kan därefter omfördelas i kommunens ekonomisystem och hos medialeverantörerna till verksamheterna. Även hyresavtalen behöver korrigeras i enlighet med detta och åtgärderna föreslås utföras till årsskiftet 2014/2015.



Direkta konsekvenser

Initialt kommer åtgärden, att installera bevakningsutrustning i varje utvalt objekt, att slå olika beroende på vilken sorts media det rör sig om och hur prestandan på respektive byggnad ser ut. De energibesparande åtgärderna som detta innebär ger rent generellt stora effekter på respektive objekts hyresnivå och innebär bättre inomhusklimat. Dessutom reduceras underhållskostnader och felanmälningar. På sikt förbättras också möjligheterna för kommunen att uppnå energimålen för år 2020 och 2050.

Framtida investeringar i energibesparande åtgärder

Efter att energikostnaderna överförs på hyresgästerna kommer besparingar från investeringar i energibesparande åtgärder därefter tillfalla hyresgästen. Lokalenheten avser att utreda hur kommande investeringar i energibesparingar bör finansieras utifrån detta och hur hyresavtalen därmed bör anpassas. Korrigeringen av hyresavtalen medför juridiska och praktiska konsekvenser för samtliga av kommunens hyresgäster. Konsekvenserna måste därför genomlysas noggrant med målsättningen att nödvändiga korrigeringar genomförs till årsskiftet 2014/2015.

Ekonomi

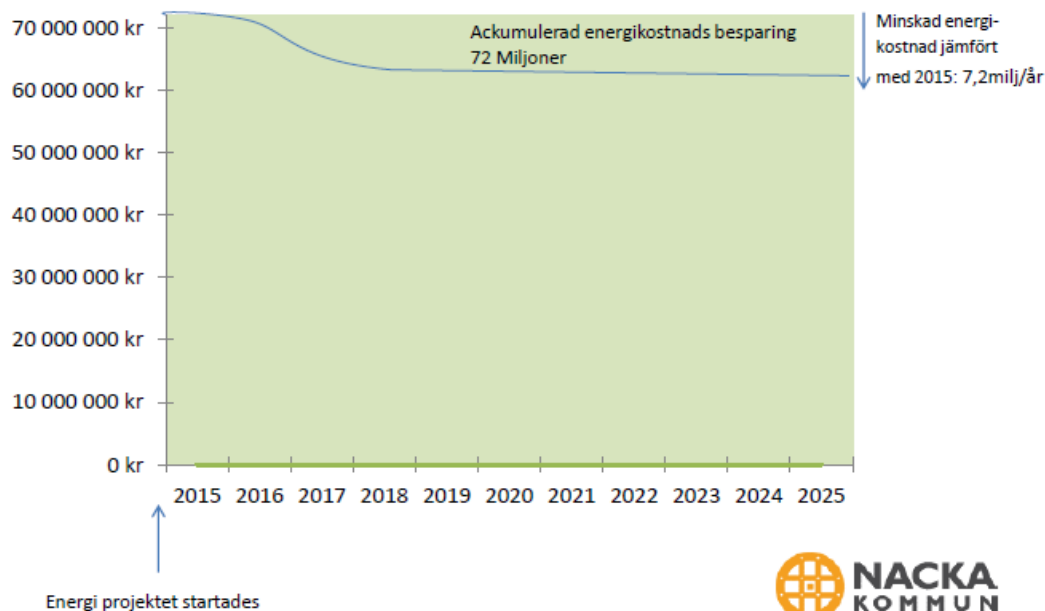
Den föreslagna investeringen bedöms innebära en teoretisk besparing om ca 7,2 miljoner kronor per år, det vill säga totalt ca 72 miljoner kronor över en tioårsperiod räknat utifrån att åtgärderna är utförda senast år 2017. Investeringarna beräknas ha en avskrivningstid om 4 år.



**NACKA
KOMMUN**

ENERGIKOSTNADS BESPARING UNDER 10ÅRS PERIOD

Total media budget 72 000 000 kr/år



Finansiering

Investeringen finansieras genom en reducerad kostnad för media.

Ekonomiska konsekvenser

Det är inte möjligt att redovisa exakta siffror i detta skede men på sikt innebär åtgärderna en mycket gynnsam investering. För det fall kommunfullmäktige beslutar om investering enligt förslaget kommer utfallet av de åtgärder som genomförts och vilka tendenser de visar på att kunna redovisas redan år 2015.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Peter Holm
Teknisk förvaltare
Lokalenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för taksäkerhetsåtgärder på två skolor och två förskolor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 3,1 miljoner kronor för säkerställande av taksäkerheten på Neglinge skola, Duvnäs skola, Östbacka förskola och Smörblommans förskola, som tas i anspråk från kommunfullmäktige den 20 juni 2013, § 188, beviljad ram för förskolor ospecificerat (huvudprojektnummer 98000013). Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun har som skyldighet att säkerställa taksäkerheten enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) för att kunna utföra takarbeten såsom snöskottning, sotning, och andra takarbeten. Taksäkerhetsåtgärderna innebär montering av anordningar såsom gångbryggor, stegar, fästanordningar och snörasskydd.

Ärendet

Nacka kommun har som skyldighet att säkerställa taksäkerheten enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) för att kunna utföra takarbeten såsom snöskottning, sotning, och andra takarbeten. Säkerställandet innebär montering av anordningar såsom gångbryggor, stegar, fästanordningar och snörasskydd.

Tidplan

Offertförfrågan	april 2014
Beställning av ramavtalad takentreprenör	maj 2014
Byggstart	juni 2014
Avslut/färdigställande	september 2014

Ekonomiska konsekvenser

Neglinge skola	800 000 kr
Duvnäs skola	1 000 000 kr
Östbacka förskola	800 000 kr



Smörblommans förskola	400 000 kr
Avskrivningstid	20 år
Kostnad	206 000 kronor år
Preliminärt underskott att hantera	206 000 kronor år

Återstår i ramen för huvudprojektet efter detta startbesked:
16 500 000 kr.

Kommentarer

Utan dessa åtgärder får skolornas/förskolornas tak inte tillträdas i samband med utförande av takarbeten.

Bilagor

b_investeringskalkyl_sakerstallande_av_taksakerhet_del_1

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Dan Wallenbert
Gruppchef
Lokalenheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum **14-03-26****9xxxxxxxxx**

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	=	Ny area		OBS! hyreskontrakt basera
		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 tkr/år	+ 0 m ² LOAe ombyggnad	=			

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning	0	0	0	=	0
Projektering	0	3 068	0	=	3 068
Byggverksamhet	0	0	0	=	0
Byggherrekostnader	0	0	0	=	0
Övrigt				=	0
Summa	0	3 068	0	=	3 068

ÅRSKOSTNAD	tkr/år	Årskostn procent	tkr	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%				0	0		
Avskrivningstid	20 år	6,72%		0	0	0	=	0
Avskrivningstid	20 år	6,72%		0	3 068	0	=	206
Avskrivningstid	20 år	6,72%		0	206	0	=	0
Avskrivningstid	20 år	6,72%		0	0	0	=	0
Drift och underhåll	450 kr/m ²			0			=	0
Summa totalt	tkr/år			0	206	0	=	206

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	0		0	
Återstår att finansiera	per år		206		206

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m ² BTA	##### tkr/m ²
Ny hyra tkr /år	0 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	0,0 st
m ² LOAe/ elev	##### m ² /elev
Ny hyra per m ² BTA	##### tkr/m ²
Hyra i % av verksamhet	#####
Ny hyra kr/år per elev	##### tkr/elev

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för konvertering av oljeanläggning till värmepump i Älta skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 1 000 000 kronor för konvertering av oljeanläggning till värmepump i byggnaderna nygård och utgård i Älta skola, som tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för klimatinvesteringar (huvudprojektnummer 9201100200). Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Byggnaderna (nygård och utgård) i Älta skola är idag utrustade med ett äldre uppvärmningssystem med oljepanna som har en låg driftsäkerhet och dålig verkningsgrad. Med anledning av det planeras en konvertering av oljeanläggningen till en luftvattenvärmepump. Resultatet som uppnås med konverteringen är en lägre energianvändning i fastigheten och en högre driftsäkerhet. Det sker bland annat genom att inomhustemperaturen blir jämnare. Dessutom innebär konverteringen en minskning av koldioxidbelastningen vilket är positivt för den globala miljön. Kostnaden för denna konvertering beräknas uppgå till maximalt 1 miljon kronor.

Ärendet

Bakgrund

Som en del i lokalenhetens energi och miljöarbete, som bland annat går ut på att fasa ut alla oljeanläggningar, och för att kunna uppnå energimålen till år 2020 samt med anledning av att byggnaderna nygård och utgård i Älta skola har en låg driftsäkerhet och dålig verksamhetsgrad planeras nu en konvertering av oljeanläggningen till värmepump att företas mellan juni och augusti månad 2014.



Tidplan

Planering förfrågningsunderlag	maj 2014
Projektstart	juni 2014
Avslut/färdigställande	augusti 2014

Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	15 år
Kostnad	84 000 kronor/år
Preliminärt underskott att hantera	84 000 kronor/år

Återstår i ramen för huvudprojektet efter detta startbesked:
1 700 000 kr.

Bilagor

b_investeringskalkyl_Alta_skola_del_1
c_investeringskalkyl_Alta_skola_del_2

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Peter Holm
Projektledare
Lokalenheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr: 140001	Namn: Älta Skola	Adress: Ältavägen 183	Datum: 2014-04-15
-----------------------------	----------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Beskrivning av åtgärder:

<i>konvertering av oljeanläggning till luft vatten värmepump i</i>
<i>Älta skola byggnad nygård och utgård</i>

Bedömd investeringskostnad tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra	<input type="text" value="0"/>	
Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)	<input type="text" value="84"/>	tkr/år
Driftkostnadsökning	<input type="text" value="0"/>	tkr/år
Summa årskostnader	+ <input type="text" value="84"/>	tkr/år

Max hyra kr/m² = tkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg	- <input type="text" value="0"/>	tkr/år	<input type="text" value="0"/>	tkr/mån
Aterstår att finansiera = underskott	= <input type="text" value="84"/>	tkr/år		

Hyresnivå före tillägg	<input type="text" value="0"/>	tkr/år	<input type="text" value="#####"/>	tkr/m ²	<input type="text" value="#####"/>	tkr/elev
efter tillägg	<input type="text" value="0"/>	tkr/år	<input type="text" value="#####"/>	tkr/m ²	<input type="text" value="#####"/>	tkr/elev

Anm.

Hyrestillägget är **preliminärt**

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid år gäller under tiden -

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärd. 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 2014-04-15

Älta Skola

Namn Ansvarskod

Byggenheten

Namn Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum **14-04-15****9xxxxxxxxx**

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	=	Ny area		OBS! hyreskontrakt basera
		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		
			+ 0 m ² LOAe ombyggnad	=			
Nuvarande hyra							

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning	0	0	0	=	0
Projektering	0	0	0	=	0
Byggverksamhet	0	0	0	=	0
Byggherrekostnader	0	0	0	=	0
Övrigt ej hyressäts		1 000		=	1 000
Summa	0	1 000	0	=	1 000

ÅRSKOSTNAD	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%	Årskostn procent		1 000	0		
Avskrivningstid	15 år	8,38%	0	84	0	=	84
Avskrivningstid	5 år	21,84%	0	0	0	=	0
Avskrivningstid	33 år	4,82%	0	0	0	=	0
Drift och underhåll	450 kr/m ²		0			=	0
Summa totalt	tkr/år		0	84	0	=	84

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	0	0	0	0
Återstår att finansiera	per år	0	84	0	84

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m ² BTA	##### tkr/m ²
Ny hyra tkr /år	0 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	0,0 st
m ² LOAe/ elev	##### m ² /elev
Ny hyra per m ² BTA	##### tkr/m ²
Hyra i % av verksamhet	#####
Ny hyra kr/år per elev	##### tkr/elev

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för pilotprojekt reducering av partikelhalter i luft vid förskolor och skolor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 550 000 kronor för plantering av träd samt analys och utvärdering av möjligheterna till reducering av luftburna partikelhalter (även benämnt Particulate Matter, PM) från fordonstrafik vid förskolor och skolor. Investeringen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 20 juni, § 188, beviljad ram för klimatprojekt (huvudprojektnummer 9201000200). Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka bygger stad, och med ökad befolkning följer förtätad bebyggelse och ökad fordonstrafik. Som ett resultat av detta kommer även partikelhalterna i luften att öka och det finns idag gränsvärden (miljökvalitetsnormer, MKN). Enligt luftföroreningskartan från Luftvårdsförbundet (SLB) överskrids i dagsläget inte miljökvalitetsnormerna för PM i Nacka annat än vid Nackatunnelns/ Sicklatunnelns utfart respektive infart. Däremot finns det ett antal sträckor i kommunen, företrädesvis längs de större vägarna, som ligger över tröskeln för utvärdering enligt MKN. För att som fastighetsägare bidra till god utvändig och invändig miljö och för att bidra till utformning av våra framtida lokaler för kommunalt finansierad verksamhet har byggenheten ett intresse av att utvärdera nya lösningar, utvärderingen delas med miljöenheten och kan också bidra till arbetet med ekosystemtjänster. I syfte att inte i framtiden överskrida MKN trots ökad fordonstrafik och för att allmänt minska exponeringen av luftburna partiklar vill byggenheten inom ramen för klimatprojektet utföra ett pilotprojekt för att utvärdera hur växtlighet kan bidra till reduktion av partikelhalterna. Kostnaden för projektet beräknas uppgå till maximalt 550 000 kronor och dess resultat väntas kunna presenteras för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott under våren 2015.



Ärendet

Luftburna partiklar (mätt som PM10, PM2,5 och PM1) från fordon orsakar en mängd hälsoproblem och det finns ett samband mellan PM och total dödlighet, risk för lungcancer och plötslig hjärtdöd. Det är också väl belagt att luftföroreningar påverkar barns och ungdomars lungfunktion och att ökade halter medför sämre utvecklad lungfunktion. Forskning visar att toppar i PM är kopplat till ökad dödlighet i lung- och hjärtsjukdom, medan de ständiga bakgrunds nivåerna påverkar förväntad livslängd och allmän hälsa. Det finns alltså skäl att inte bara försöka reducera ”peak levels” under dubbdäckssäsongen, utan även reducera de allmänna nivåerna, i synnerhet där barn och ungdomar vistas då deras lungfunktion fortfarande utvecklas.

Det är nyligen belagt i forskning att rätt växtlighet planterad mellan väg och byggnad kan minska partikelhalter med ca 50 % inomhus. Syftet med föreslagna åtgärder är att minska partikelhalterna genom att plantera utvalda träsorter som barriär vid tomtgränsen och mäta partikelhalterna före och efter åtgärden. Pilotprojektet utförs på en förskola nära en väl trafikerad väg för utvärdering av åtgärdernas effekt.

PM från fordonstrafik är svår att åtgärda – trafikmängderna har ökat över tid och befolkningsprognosen tyder på att PM kommer att fortsätta att öka. Trafikverket räknar förvisso med ett minskat användande av dubbdäck, men med ökad trafik kommer det på vissa vägsträckor sannolikt leda till status quo avseende PM. Ett fullständigt förbud av dubbdäck är inte önskvärt, då dubben ökar friktionen på is och snöbeläggningar. Ett fullständigt avskaffande av dubbdäck riskerar leda till ökat antal trafikolyckor och därmed ökad dödlighet av andra orsaker och dessutom påverkas partikelhalten endast säsongvis.

WHO har konstaterat att långvarig exponering av luftföroreningar kan öka totaldödligheten, död i hjärtsjukdom eller insjuknande i lungcancer (WHO 2004). Detta har belagts upprepade gånger i senare forskning och det är också belagt att partikelhalten har stor påverkan på utveckling av lungfunktionen hos barn och unga (SLB, 2007:17).

Nyligen publicerades forskning som visar att en enkel trädrad mellan väg och hus kan minska partikelhalten inomhus med ca 50 % (*Impact of Roadside Tree Lines on Indoor Concentrations of Traffic-Derived Particulate Matter*, Maher et al. 2013). Denna forskning har även visats med experiment i Mosley’s Medicine (SVT 19 januari 2014), genom att man placerade en rad vårtbjörkar, ca 4-5 meter höga, i planteringslådor på trottoaren mellan en hårt trafikerad väg och ett antal stadsradhus. Efter en vecka mättes ackumulerad PM10 inomhus, och den var då hälften så hög i de två hus där man hade placerat träd på trottoaren utanför jämfört med de två hus där man inte placerat träd. Detta är en dramatisk minskning med enkla och kostnadseffektiva medel.

Man har även studerat vilka träsorter som är lämpligast för att reducera PM10 (*Rates of particulate pollution deposition onto leaf surfaces: Temporal and inter-species magnetic analyses*, R. Mitchell et al, 2010) och funnit att björk är bäst, tätt följt av lind och bok. Något sämre är



naverlön, hästkastanj och ask. De träd som har bäst reduktionsförmåga har den egenskapen gemensamt att de har veckade och ojämna bladytor med fina hår. De fina partiklarna fastnar på kanterna och håren och sköljs av vid regn.

Ansvarig projektledare har varit i kontakt med professor Barbara Maher på Lancaster University och Åslög Dahl på Pollenlaboratoriet vid Göteborgs Universitet angående vilka trädsorter som kan vara lämpliga vid förskolor och skolor. Ur pollensynpunkt avråds från björk och bok, då bägge är allergena. Lind är ett gott alternativ ur såväl PM- som allergiperspektiv.

Vintergröna träd har klart sämre förmåga att reducera PM då barren är släta och vaxiga, men flertalet tujasorter är mycket täta och tujans blad är fiskfjällsliknande med många kanter. Tuja är tätväxt nära markytan och dämpar luftrörelserna längs marken, vilket bör inverka positivt för förskolebarn vid utevistelse. Det finns därför skäl att anta att täta lågväxande tujaplanteringar kan komplettera lövträd även om bladens reduktionsfaktor är lägre än den för lövträd, dels för att varje planta har stor bladyta och dels genom att minska luftrörelserna längs markytan, även vintertid när lövträden är kala.

Ansvarig projektledare på byggenheten har därför föreslagit professor Barbara Maher att tuja skulle kunna användas för att komplettera lövträden. Prover på tuja tagna längs med Värmdövägen på Sicklaön har skickats till professor Maher för analys. De preliminära resultaten är lovande.

Luftmiljökartorna från SLB visar på vissa områden med högre partikelhalter, primärt längs hårt trafikerade vägar. Byggenheten föreslår därför en för utvärderingsändamål lämplig förskola väljs ut och att mätningar vid förskolan och vid jämförbara referensplatser i närheten utförs innan trädrader av lind och tuja planteras längsefter tomtgränsen. Därefter genomförs kompletterande mätningar för att se om PM inomhus och utomhus förändrats relativt referensområdet. I syfte att låta planteringen rota sig och för att få tillräckliga mätdata över tid beräknas utvärderingstiden till cirka sex månader.

Syftet med detta pilotprojekt är att utvärdera om dessa enkla åtgärder kan hjälpa oss att uppfylla minskningsmålet för exponering av PM trots att befolkningen ökar i Nacka och att förbättra miljön för barn på utsatta skolor och förskolor. I förlängningen kan detta bli en del av stadsbyggnadsstrategierna när Nacka bygger stad. Det för att ge medborgarna de bästa möjligheterna till en hälsosam miljö.

Ekonomiska konsekvenser

Budgeten för detta pilotprojekt innefattar mätningar innan och efter åtgärd samt plantering av träd och buskar. Mätningarna genomförs i samarbete med Professor Barbara Maher, som genomfört banbrytande forskning inom området vid Lancaster University, och sker med luftprover, stoftmätning på referensytor och magnetisk spårämätning.

**Budget för mätningar:**

Tentativ förfrågan till Professor Barbara Maher respektive till SLB-Analys ger vid handen att ca 200 000 kronor är nödvändigt för att kunna genomföra sex månaders mätning för att jämföra före/efter.

Budget för trädplantering:

Tentativ offertförfrågan hos markentreprenör ger vid handen att 100 meter plantering av lind och tuja kostar mellan 300 000-450 000 kronor (beroende på markförutsättningar).

Totalt fordras 550 000 kr för att genomföra pilotprojektet.

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Michael Gustafsson
Projektledare
Byggenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Lokalenheten ekonomisk utblick inför Mål och budget 2015-2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Lokalenheten har inför budgetprocessen ”Mål och budget 2015-2017” tagit fram enhetens budget samt genomfört budgetdialog med verksamheter och nämnder inom kommunen. Lokalenheten tar fram sitt budgetunderlag tidigt på året före mål- och budgetprocessen för att ge kommunens verksamheter relevant information att basera sina egna budgetar på.

Total budgetram för intäkter och kostnader i enlighet med tidigare beslutade hyreshöjningar blir för år 2015 546 mnkr. Intäkterna för 2015 ökar med cirka 38 miljoner kronor varav 22 miljoner kronor är intäkter från skol- och förskoleverksamheterna. Hyresintäkterna från stadshuset ökar med 8 mnkr till följd av den generella hyreshöjningen och att fler arbetsplatser debiteras.

Det fastighetsrelaterade underhållet är en viktig fråga för lokalenheten och Nacka kommuns verksamheter. För 2015 budgeteras 54 miljoner kronor till planerat underhåll, vilket utgör en ökning om 27 miljoner kronor från tidigare år. Budget för det felavhjälpande underhållet ligger kvar på 33 miljoner kronor, trots att utfallet historiskt har legat betydligt högre (46 miljoner kronor 2012 och 54 miljoner kronor 2013). I syfte att kunna hålla budget genomförs insatser under 2014 och 2015 för att styra om underhållsåtgärder från att genomföras akut till att i större utsträckning hanteras förebyggande, planerat och strukturerat.

Den kommande lokalexpansionen kan i kombination med nya regler för avskrivningar genom komponentavskrivning snabbt leda till förändringar i lokalenhetens ekonomiska utblick. Insikten om de nya reglernas effekt på lokalenhetens ekonomi är fortfarande ofullständig kring hur de påverkar och i vilken omfattning. Därmed har hänsyn inte tagits till de nya reglerna i lokalenhetens ekonomiska utblick 2015-2017.



Ärendet

Lokalenheten har inför ramärendet i budgetprocessen "Mål och budget 2015-2017" tagit fram en ekonomisk utblick för perioden 2015-2017 (bilaga b). Effekten av tidigare beslutade hyreshöjningar har bedömts och utifrån det har budgetdialog förts med kommunens verksamheter och nämnder inför deras respektive budgetarbeten.

Total budgetram för intäkter och kostnader i enlighet med tidigare beslutade hyreshöjningar blir för år 2015 546 mnkr.

Intäkter

De totala hyresintäkterna budgeteras till 546 miljoner kronor, varav 502 miljoner kronor hänförs till lokaler och 44 miljoner kronor hänförs till bostäder. Hyreshöjningarna följer beslutet från mål och budget 2013-2015 där "Hyror höjs med 5 procent från halvårsskiftet 2013, respektive halvårsskiftet 2014 och halvårsskiftet 2015." inkluderat internhyresmodellen för skola och förskola.

Hyresökningen 2015 för verksamhetsområdet *skolor och förskolor* uppgår till totalt 8,9 % enligt internhyresmodellen (bilaga c), vilket inbringar ökade intäkter om 22 miljoner kronor. Det utgör tidigare budgetbesluts sista hyreshöjning i samband med den beslutade infasningen, men i och med att hyreshöjningen sker den 1 juli kommer intäkterna fortsätta att öka även 2016 eftersom den nya årshyran gäller för ett helt år.

Intäkterna för verksamhetsområdet *gymnasium* beräknas, trots hyreshöjning om 5 %, minska med 2,5 miljoner kronor på grund av uppsagda lokaler vid Nacka gymnasium. Även om budgetbeslutet om 5 % hyreshöjning gäller även för *bostäder*, är det svårt att applicera beslutet rakt av eftersom uppsägning för omförhandling av hyresvillkoren måste göras och då finns det ingen garanti för vilken den slutliga hyresnivån blir.

Insatser har gjorts för att kvalitetssäkra underlaget för antalet personer som arbetar i Nacka stadshus inför debitering av *stadshusbyra* år 2015 (bilaga d). Uppgifter från personalsystemet har korsats med taggsystemet och därefter stämts av i två omgångar med verksamheterna. Antalet personer i stadshuset att debitera 2015 summerades till 813, vilket är 115 personer fler än 2014. Ökningen i underlaget är spridd över flera olika ansvarsområden och är svår att härleda till någon organisatorisk förändring. Kriterierna har vid årets framtagning varit tydligare varpå det har varit enklare för verksamheterna att veta om en medarbetare ska räknas med eller inte. Detta ger upphov till ca 8 miljoner kronor i ökade intäkter utifrån att hyran ökar med 5 % och debiteringsunderlaget med 115 personer.

Underhåll

Utifrån de tidigare beslutade hyreshöjningarna ser lokalenheten goda möjligheter till att år 2015 kunna fördela välbehövliga resurser till underhåll.

Planerat underhåll är en viktig fråga för lokalenheten och Nacka kommuns verksamheter. För 2015 budgeteras 52 miljoner kronor till planerat underhåll, vilket utgör en ökning om 25



miljoner kronor från tidigare år. Stor fokus beträffande underhållsinsatser läggs i budgeten på skolor, 22 miljoner kronor, och på förskolor, 12 miljoner kronor. Sporthallar, simhallar och ishallar är också prioriterade områden med budgeterade underhållsinsatser om ca 8 miljoner kronor, varav 1,8 miljoner kronor avsätts till naturreservaten. Åtgärder för bostäder och lokaler för sociala ändamål uppgår till ca 4,3 miljoner kronor. För kontorslokaler avsätts 1,5 miljoner kronor medan 1,2 miljoner kronor går till gymnasium. Totalt kvarstår 1,2 miljoner kronor till övriga verksamheter, såsom kulturlokaler, brandstationen, föreningslokaler mm.

Budget för *felavhjälpande underhålls* bibehålls på 33 miljoner kronor. Utfallet har dock historiskt legat mycket högre (46 miljoner kronor 2012 och 54 miljoner kronor 2013). Digra insatser görs år 2014 och 2015 för att styra om underhållsåtgärder från att genomföras akut till att i större utsträckning hanteras preventivt, planerat och strukturerat. I kombination med en betydligt större budget för planerat underhåll ser lokalenheten en budget för felavhjälpande underhåll om 33 miljoner kronor som en rimlig nivå att uppnå 2015.

Kapitalkostnader och leasing

Kapitalkostnadsprognosen visar på 208 miljoner kronor för 2015, med en ökning till 211 miljoner kronor år 2016. Därefter sker en skarp sänkning till 200 miljoner kronor under 2017. Antalet investeringsprojekt inom lokal- och byggenheten samt de totala årliga investeringarna har minskat kraftigt från tidigare år. Insatser har genomförts för att färdigställa och avsluta många pågående projekt, samtidigt som nya beställningar inte formulerats och inkommit i lika högt tempo. Lokalenheten ser dock att det finns stora investeringsbehov framöver med behovet av nya verksamhetslokaler, vilket snabbt kan förändra investeringsmängden och då även kapitalkostnadsprognosen.

Leasing av möbler till stadshuset når under perioden sitt slut och minskar från 7 miljoner kronor årligen till 2 miljoner kronor år 2016 och 0 miljoner kronor 2017. Vid det laget äger lokalenheten sina möbler och kommande tillägg görs från lokalenhetens driftsbudget.

Investeringar och komponentavskrivning

För de tio senaste slutredovisade projekten uppstår för 2015 ett driftsunderskott om 9,2 miljoner kronor mellan hyresintäkter och kostnader, till stor del på grund av höga kapitalkostnader de första åren efter att projekten aktiverats som anläggningstillgång. Likaså för tio av de senaste investeringarna där startbesked beslutats av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppstår år 2015 ett preliminärt driftsunderskott om 7,5 miljoner kronor. Lokalenheten har för budgetperioden en god ekonomi och beräknar att underskotten kan bäras av tidigare beslutade hyreshöjningar. Att investeringsprojekten visar på underskott är hanterbart så länge som tillskapandet av nya lokaler sker i balans med avskrivningstakten på det äldre fastighetsbeståndet. Bryts den balansen så kan kapitalkostnaderna snabbt öka.



Nya regler för komponentavskrivningar som nu införs i Nacka kommun kan få stor effekt på lokalenhetens ekonomi och utifrån en initial bedömning kan kapitalkostnaderna minska. Mycket talar också för att en stor del av underhållskostnaderna kommer att aktiveras som tillgångar vilket då sprider dessa kostnader över en större period. Det är dock för tidigt att bedöma hur och i vilken omfattning de nya reglerna påverkar kapitalkostnaderna. Av den anledningen har hänsyn till detta inte tagits i lokalenhetens ekonomiska utblick 2015-2017.

Bilagor

b_lokalenhet_resultat_2015-2017

c_internhyresmodell_skola_forskola

d_stadshushyra_2015

Lars Nylund
t.f enhetschef
Lokalenheten

Joakim Kreuger
Fastighetsekonom
Lokalenheten

Lokalenheten	Budget	Utblick	Utblick	Utblick
Tkr	2014	2015	2016	2017
INTÄKTER				
Hyror lokaler	466 000	502 055	515 271	517 925
Hyror bostäder	41 500	44 096	45 021	45 038
Övrigt				
Summa	507 500	546 151	560 292	562 963
KOSTNADER				
Hyror inhyrda lokaler	-71 800	-74 403	-75 709	-77 023
Hyror inhyrda bostäder	-31 400	-31 320	-31 742	-32 172
Försäkring	-4 100	-4 570	-4 677	-4 729
Fastighetskatt/avg 1	-300	-300	-300	-300
El	-31 800	-30 500	-30 500	-30 500
Olja	-7 250	-7 000	-7 100	-7 200
Köpt värme	-28 000	-28 300	-28 900	-29 500
Vatten	-5 450	-5 600	-5 650	-5 700
Delsumma media	-72 500	-71 400	-72 150	-72 900
Fastighetskötsel tillsyn	-20 700	-21 240	-21 684	-21 931
Bevakn o larm	-2 800	-3 265	-3 283	-3 301
Städning	-8 000	-8 000	-8 350	-8 400
Felavhjälpande underhåll	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Planerat underhåll	-27 000	-54 000	-65 074	-77 428
Ombyggnader		-4 500	-4 500	-4 500
Utredn/förstudier	-3 000	-4 300	-5 300	-5 300
Rivning		0	0	0
Administration lokal/bost	-19 900	-20 800	-21 000	-21 500
Övrigt			0	0
Summa exkl kap tj	-294 500	-331 099	-346 769	-362 485
Möbelleasing	-7 000	-7 000	-2 100	-120
<i>Kapitalkostnad</i>	-206 000	-208 053	-211 423	-200 358
Ankomstreg konto 48				
Totalt	-507 500	-546 151	-560 292	-562 963
Netto = årets resultat	0	0	0	0



Utfall enligt hyresmodellen 1/7-13 -- 1/7-15

Hänsyn har tagits till ökning om max 10% första året.

Ansvar	Objekt	Namn	Kvadratmeter	kr / kvm				Hyra 2015
				Befintlig	1/7-2013	1/7-2014	1/7-2015	
51111	140004	Sigfridsborgsskolan	4 630	1 511 kr	1 660 kr	1 760 kr	1 860 kr	8 381 333
51113	140044	Bäckaliden	630	1 703 kr	1 703 kr	1 703 kr	1 784 kr	1 098 258
51121	140003	Stavsborgsskolan	5 398	1 362 kr	1 498 kr	1 600 kr	1 802 kr	9 183 175
51132	140056	Strandparkens förskola (gamla namnet Stensö fsk)	787	1 573 kr	1 573 kr	1 573 kr	1 636 kr	1 262 993
51133	140002	Sjöängens förskola (Strandparksskolan)	187	1 373 kr	1 510 kr	1 673 kr	1 935 kr	337 351
51135	140058	Stensötan	908	1 761 kr	1 761 kr	1 761 kr	1 837 kr	1 633 537
51141	140001	Älta skola	3 746	1 387 kr	1 526 kr	1 612 kr	1 798 kr	6 387 647
51141	140052	Ladan	501	1 771 kr	1 771 kr	1 771 kr	1 771 kr	887 190
51142	140077	Älta Gård	373	1 597 kr	1 712 kr	1 812 kr	1 912 kr	694 513
51151	140050	Kolarängen	411	1 601 kr	1 659 kr	1 759 kr	1 859 kr	743 330
51152	140062	Solängen	419	1 772 kr	1 772 kr	1 772 kr	1 772 kr	742 430
51211	140019	Ektorps skola	2 881	1 276 kr	1 403 kr	1 547 kr	1 791 kr	4 809 252
51211	140065	Borgvallastugan	728	1 905 kr	1 905 kr	1 905 kr	1 905 kr	1 386 697
51212	140066	Utskogen	1 258	1 422 kr	1 564 kr	1 679 kr	1 779 kr	2 175 238
51221	140018	Jarlabergsskolan	2 441	1 461 kr	1 528 kr	1 628 kr	1 728 kr	4 095 747
51241	140007	Sickla skola	4 181	1 657 kr	1 657 kr	1 678 kr	1 778 kr	7 225 288
51241	140048	Växthuset förskola	329	1 568 kr	1 568 kr	1 568 kr	1 568 kr	516 019
51241	140078	Växthuset 2	337	1 781 kr	1 781 kr	1 781 kr	1 781 kr	600 152
51244	140055	Sickla fsk	603	1 613 kr	1 613 kr	1 613 kr	1 613 kr	972 800
51245	140075	Kristallen	1 435	1 799 kr	1 898 kr	1 998 kr	2 098 kr	2 938 322
51246	140049	Hästhagen	370	1 582 kr	1 582 kr	1 582 kr	1 582 kr	584 774
51247	140059	Lillefot förskola (Järsla sjö)	269	1 792 kr	1 792 kr	1 807 kr	1 907 kr	499 564
51251	140020	Skuru skola	6 146	1 293 kr	1 422 kr	1 562 kr	1 802 kr	10 336 794
51254	140092	Mariehäll	675	1 615 kr	1 777 kr	1 878 kr	2 079 kr	1 335 519
51261	140005	Vilans skola	3 305	1 748 kr	1 748 kr	1 748 kr	1 810 kr	5 879 272
51271	140016	Järsla skola	5 316	1 698 kr	1 795 kr	1 895 kr	1 995 kr	10 338 363
51272	140060	Talliden	503	1 377 kr	1 502 kr	1 602 kr	1 702 kr	830 798
51273	140094	Cypressen	389	1 558 kr	1 714 kr	1 803 kr	1 993 kr	738 305
51277	140097	Ängslyckan	172	1 628 kr	1 628 kr	1 668 kr	1 768 kr	295 498



Utfall enligt hyresmodellen 1/7-13 -- 1/7-15

Hänsyn har tagits till ökning om max 10% första året.

Ansvar	Objekt	Namn	Kvadratmeter	kr / kvm				Hyra 2015
				Befintlig	1/7-2013	1/7-2014	1/7-2015	
51451	140021	Duvnäs skola	2 366	1 419 kr	1 561 kr	1 745 kr	2 029 kr	4 464 724
51451	140067	Lagårn	527	1 476 kr	1 624 kr	1 786 kr	1 886 kr	967 444
51452	140073	Långsjön	740	1 623 kr	1 623 kr	1 631 kr	1 731 kr	1 243 740
51461	140022	Saltängens skola	2 364	1 463 kr	1 527 kr	1 627 kr	1 727 kr	3 964 143
51462	140074	Saltängen fsk	590	1 427 kr	1 570 kr	1 673 kr	1 877 kr	1 047 318
51511	140011	Eklidens skola	5 367	1 404 kr	1 544 kr	1 628 kr	1 811 kr	9 228 754
51512	140042	Alphyddeskolan	244	1 389 kr	1 389 kr	1 449 kr	1 549 kr	365 837
52121	140023	Björknässkolan	9 848	1 474 kr	1 621 kr	1 727 kr	1 933 kr	18 019 729
52121	140294	Björknäs träningsskola	391	1 259 kr	1 384 kr	1 550 kr	1 816 kr	658 078
52131	140028	Boo Gårdsskolan	4 483	1 547 kr	1 611 kr	1 711 kr	1 811 kr	7 895 833
52132	140101	Bagarsjön	648	1 571 kr	1 571 kr	1 595 kr	1 695 kr	1 066 172
52133	140117	Boo Gårds förskola	282	1 779 kr	1 779 kr	1 779 kr	1 779 kr	501 694
52141	140026	Orminge skola	3 931	1 616 kr	1 692 kr	1 792 kr	1 892 kr	7 242 589
52142	140110	Granaten	972	1 427 kr	1 427 kr	1 467 kr	1 567 kr	1 992 600
52152	140122	Östbacka	771	1 507 kr	1 541 kr	1 641 kr	1 741 kr	1 304 040
52161	140024	Sågtorpsskolan	4 067	1 600 kr	1 678 kr	1 778 kr	1 878 kr	7 436 064
52162	140114	Kummelnäs	713	1 612 kr	1 612 kr	1 654 kr	1 754 kr	1 214 924
52162	140129	Kummelnäs fsk Annexet	320	1 623 kr	1 623 kr	1 642 kr	1 742 kr	541 430
52164	140113	Kulingen	784	1 422 kr	1 443 kr	1 543 kr	1 643 kr	1 249 215
52221	140031	Igelbodaskolan	4 250	1 222 kr	1 344 kr	1 622 kr	2 000 kr	7 697 590
52221	140138	Inägan	873	1 504 kr	1 576 kr	1 676 kr	1 776 kr	1 506 391
52311	140098	Alabastern	575	1 699 kr	1 727 kr	1 827 kr	1 927 kr	1 079 364
52313	140112	Korallen	1 028	1 297 kr	1 427 kr	1 542 kr	1 758 kr	1 696 172
52341	140103	Björknäs förskola	891	1 287 kr	1 416 kr	1 527 kr	1 627 kr	1 405 142
52342	140108	Eklunda	604	1 536 kr	1 536 kr	1 546 kr	1 646 kr	964 158
52344	140111	Herrgårn	494	1 594 kr	1 594 kr	1 594 kr	1 594 kr	787 337
52361	140107	Chrysoliten	1 024	1 368 kr	1 427 kr	1 527 kr	1 627 kr	1 614 509
52365	140115	Källan	724	1 781 kr	1 781 kr	1 818 kr	1 918 kr	1 352 091
52513	140141	Krabban	628	1 519 kr	1 541 kr	1 641 kr	1 741 kr	1 062 212



Utfall enligt hyresmodellen 1/7-13 -- 1/7-15

Hänsyn har tagits till ökning om max 10% första året.

Ansvar	Objekt	Namn	Kvadratmeter	kr / kvm				Hyra 2015
				Befintlig	1/7-2013	1/7-2014	1/7-2015	
52531	140030	Neglinge skola	2 279	1 368 kr	1 505 kr	1 717 kr	2 028 kr	4 267 653
52532	140147	Ringgården	241	939 kr	1 033 kr	1 364 kr	1 796 kr	380 829
52533	140153	Bergudden	426	1 610 kr	1 635 kr	1 735 kr	1 835 kr	760 441
52535	140154	Vårgärdet	517	1 520 kr	1 627 kr	1 727 kr	1 827 kr	918 963
52581	140136	Gläntan	775	1 596 kr	1 596 kr	1 613 kr	1 713 kr	1 288 850
52585	140133	Fiskarhöjden	905	1 332 kr	1 465 kr	1 722 kr	2 079 kr	1 719 679
52911	140027	Myrsjöskolan	8 551	1 236 kr	1 360 kr	1 535 kr	1 809 kr	14 295 394
52931	140034	Fisksätraskolan	2 451	1 532 kr	1 685 kr	1 843 kr	2 100 kr	4 831 618
52941	140029	Samskolan	9 705	1 398 kr	1 538 kr	1 623 kr	1 807 kr	16 645 255
	140079	Yrvädret	217	1 451 kr	1 451 kr	1 539 kr	1 639 kr	344 736
	140082	Igelkotten	186	1 471 kr	1 471 kr	1 519 kr	1 619 kr	291 867
	140090	Vesslan 1	206	1 490 kr	1 490 kr	1 490 kr	1 513 kr	309 300
	140091	Vesslan 2	217	1 473 kr	1 473 kr	1 473 kr	1 489 kr	321 380
	140123	Centrumskolan/Värmdövägen 613	265	1 154 kr	1 256 kr	1 356 kr	1 456 kr	372 620
	140285	Centrumskolan/Ektorpsvägen 6	240	1 521 kr	1 521 kr	1 575 kr	1 675 kr	390 075
	140008	Svindersviks skola	1 656	1 174 kr	1 292 kr	1 392 kr	1 593 kr	2 472 098
	140008	Lilla maestro	230	1 665 kr	1 665 kr	1 665 kr	1 665 kr	383 060
	140036	Alléskolan	3 600	569 kr	626 kr	1 187 kr	1 847 kr	5 460 745
	140047	Henriksdals fsk Hälsans fsk	724	1 783 kr	1 783 kr	1 809 kr	1 909 kr	1 345 606
	140051	Hedvigslund fsk	736	1 782 kr	1 900 kr	2 000 kr	2 100 kr	1 508 800
	140053	Daggkåpan	563	1 792 kr	1 792 kr	1 792 kr	1 792 kr	1 008 745
	140054	Salen	608	1 458 kr	1 599 kr	1 699 kr	1 799 kr	1 063 646
	140063	Svanen	418	1 733 kr	1 733 kr	1 748 kr	1 848 kr	751 731
	140064	Leklabbet	234	1 570 kr	1 570 kr	1 570 kr	1 570 kr	367 490
	140068	Finnboda förskola	973	1 570 kr	1 727 kr	1 863 kr	2 100 kr	1 928 168
	140070	Vikdalens barns föräldrar Koop	132	1 136 kr	1 250 kr	1 502 kr	1 854 kr	221 494
	140084	Kuben 1	205	1 447 kr	1 447 kr	1 447 kr	1 447 kr	296 621
	140085	Kuben 2	200	1 446 kr	1 446 kr	1 446 kr	1 448 kr	289 415
	140086	Spiggen	210	1 472 kr	1 472 kr	1 472 kr	1 472 kr	309 214



Utfall enligt hyresmodellen 1/7-13 -- 1/7-15

Hänsyn har tagits till ökning om max 10% första året.

Ansvar	Objekt	Namn	Kvadratmeter	kr / kvm				Hyra 2015
				Befintlig	1/7-2013	1/7-2014	1/7-2015	
	140087	Näbbmusen	198	1 511 kr	1 511 kr	1 511 kr	1 511 kr	299 159
	140095	Lyckolunden	168	1 618 kr	1 618 kr	1 618 kr	1 619 kr	271 911
	140096	Kantatvägen 11	170	1 843 kr	1 843 kr	1 843 kr	1 843 kr	313 352
	140106	Bågen	739	1 508 kr	1 508 kr	1 512 kr	1 612 kr	1 153 982
	140109	Eknäs	534	1 737 kr	1 772 kr	1 872 kr	1 972 kr	1 026 575
	140120	Gustavsviks fsk	613	1 616 kr	1 616 kr	1 709 kr	1 809 kr	1 078 562
	140121	Smörblomman	505	1 269 kr	1 396 kr	1 485 kr	1 673 kr	797 411
	140124	Boomullarna	250	1 361 kr	1 392 kr	1 492 kr	1 592 kr	385 464
	140125	Ängsbacken	145	1 416 kr	1 416 kr	1 443 kr	1 543 kr	216 510
	140126	Tallen	145	1 518 kr	1 518 kr	1 518 kr	1 518 kr	220 053
	140127	Ängsbackens fsk	290	1 421 kr	1 423 kr	1 523 kr	1 623 kr	456 077
	140128	Regnbågen	523	831 kr	915 kr	1 229 kr	1 643 kr	751 142
	140130	Sunnebo fsk	563	1 701 kr	1 701 kr	1 781 kr	1 881 kr	1 031 103
	140139	Isis	671	2 336 kr	2 336 kr	2 336 kr	2 336 kr	1 567 500
	140143	Da Vinci	880	1 489 kr	1 638 kr	1 774 kr	1 874 kr	1 604 919
	140144	Rensättra Förskola	740	1 826 kr	1 871 kr	1 971 kr	2 071 kr	1 495 477
	140145	Neglinge Gård	661	1 749 kr	1 751 kr	1 851 kr	1 951 kr	1 256 749
	140148	Sagan Davi skolan AB	333	1 008 kr	1 108 kr	1 368 kr	1 727 kr	515 336
	140151	Ryssviken	811	1 780 kr	1 780 kr	1 831 kr	1 931 kr	1 525 096
	140161	Villa Caprifol	326	1 292 kr	1 421 kr	1 534 kr	1 748 kr	535 023
	140168	Heilantius fsk	516	1 633 kr	1 736 kr	1 836 kr	1 936 kr	972 960
	140229	Humlan	192	1 833 kr	1 833 kr	1 852 kr	1 952 kr	365 182
	140237	Pingvinen	330	936 kr	1 030 kr	1 278 kr	1 626 kr	479 071
	140299	Kyrkviken	604	1 767 kr	1 767 kr	1 767 kr	1 767 kr	1 067 326

Ansvar	Antal personer	Hyra 2015 (kr)
11000	14	870 100
16500	1	62 150
20000	15	932 250
20015	8	497 200
20020	10	621 500
20030	26	1 615 900
20031	8	497 200
20032	5	310 750
20041	10	621 500
20060	19	1 180 850
20061	2	124 300
20063	15	932 250
20070	17	1 056 550
20080	11	683 650
20081	8	497 200
20101	2	124 300
20102	5	310 750
20110	16	994 400
20120	5	310 750
20130	5	310 750
21000	1	62 150
21100	25	1 553 750
21150	9	559 350
21200	16	994 400
21210	6	372 900
21220	14	870 100
21230	11	683 650
21260	9	559 350
21270	8	497 200
21280	8	497 200
21300	17	1 056 550
21310	14	870 100
21340	5	310 750
21350	21	1 305 150
21360	5	310 750
21370	11	683 650
21400	24	1 491 600
21500	40	2 486 000
21999	2	124 300
22000	1	62 150
22100	20	1 243 000
23000	3	186 450
23001	2	124 300
23100	16	994 400
23104	14	870 100
23150	14	870 100
23200	5	310 750
23201	8	497 200
23202	5	310 750

Ansvar	Antal personer	Hyra 2015 (kr)
23210	6	372 900
23320	3	186 450
23322	1	62 150
23323	9	559 350
23400	4	248 600
24000	3	186 450
24050	13	807 950
24100	22	1 367 300
24210	26	1 615 900
24300	19	1 180 850
24400	21	1 305 150
24500	24	1 491 600
25000	1	62 150
25100	28	1 740 200
27100	33	2 050 950
29000	9	559 350
51241	1	62 150
51886	19	1 180 850
51888	11	683 650
57001	12	745 800
57101	1	62 150
57401	1	62 150
58200	10	621 500

Kommunstyrelsen

Delrapportering –lokalförserjningsplan för år 2014-2023

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar delrapportering av strategi för långsiktigt hållbar lokalförserjning med lokalförserjningsplan för åren 2014 till 2023.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att uppdra till berörda nämnder att årligen i oktober redogöra för sina lokal- och anläggningsbehov kommande 15 års period. Oktober 2014 redovisas behoven fram till år 2030.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för kommunens lokalförserjning. Som ett led i framtagandet av en ny strategi för långsiktigt hållbar lokalförserjning har en lokalförserjningsplan för åren 2014-2023 tagits fram. Lokalförserjningsplanen är en viktig förutsättning för att kommunstyrelsen på ett strukturerat sätt ska kunna lösa det framtida lokalbehovet samordnat med berörda enheter. Lokalförserjningsplanen redogör för behovet av olika lokaler och bostäder under perioden 2014-2023, likväl som för de framtagna lösningar som ska sörja för att täcka dessa behov samt redovisar områden där arbete för att säkerställa lösningar för att täcka dessa behov återstår. För de lösningar av nya lokaler som framgår i lokalförserjningsplanen uppgår investeringsmängden till ca 2,3 miljarder kronor för åren 2014-2023. Av dessa bedöms kommunen uppföra lokaler och bostäder med egen investering för ca 0,8-1,1 miljarder kronor. Investeringsmängden i delrapporteringen är indikativ och kommer att justeras under den kommande perioden.

Ärendet

Historik

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för kommunens lokalförserjning. Enheterna inom fastighetsprocessen ansvarar på kommunstyrelsens uppdrag för att tillhandha lokaler och bostäder åt kommunalt finansierade verksamheter. Enheterna inom fastighetsprocessen ansvarar även för att samordning, budgetering och redovisning av investeringar i verksamhetslokaler för kommunstyrelsen. Arbetet med strategisk lokalförserjning har byggts upp under senaste åren och våren 2013 tillsattes ett projekt med



syfte att utveckla och stärka arbetet genom att under en treårsperiod arbeta fram en strategi för en långsiktigt hållbar lokalförsörjning och implementera en arbetsmodell där strategin ger underlag för prioriteringar, den rullande treårsbudgeten och en långsiktig ekonomisk planering. Inom ramen för projektet ingår att samordna och utveckla nämndernas arbete med att utifrån befolkningsprognosen bedöma sitt framtida lokalbehov. Kommunstyrelsen har inte tidigare erhållit en samlad beskrivning av framtida lokalbehov från respektive nämnd. Utbildningsnämnden har en gedigen erfarenhet, de har den senaste tio års perioden årligen redovisat sitt lokalbehov för kommande tio års period, Social- och äldrenämnden har de senaste åren arbetat med att redovisa sitt lokalbehov för kommande tio års period och övriga nämnder har nu startat upp sitt arbete med att samlat redovisa sitt lokalbehov.

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog den 13 maj 2013, § 126, projektdirektivet *strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning*. Kommunstyrelsen noterade att lokalenheten avsåg att presentera ett underlag för beslut om strategisk lokalförsörjning till kommunstyrelsen i april 2014. Målsättningen för en genomarbetad strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning är att kommunen får en sammanhållen bild av plats- och lokalbehovet – både på kort och lång sikt –, en ökad framförhållning för att säkerställa beslutsgång och ekonomiskt rationell hantering samt att kommunen på sikt uppnår balans mellan behov, tillgång och efterfrågan på lokaler för kommunalt finansierad verksamhet.

Lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen (bilaga b) redogör summariskt behovet av lokaler och bostäder under perioden 2014-2023, samt beskriver de framtagna lösningar som ska sörja för att täcka dess behov. Genomgång sker också av de geografiska områden där det återstår att säkerställa lösningar för att täcka dess behov. Att kommunens behov och tilltänkta lösningar på ett strukturerat sätt finns beskrivna är en grundläggande förutsättning för att kunna nå ett effektivt och samordnat genomförande. Av lokalförsörjningsplanen framgår:

- översikt 2014-2023, där tillkommande behov och lösningar för olika lokaltyper redovisas summariskt
- föreslagna lösningar, där lösningarna beskrivs var för sig listade per nämnd och geografiskt område
- geografiska utvecklingsområden, där arbete för att säkerställa lösningar återstår med beskrivning av varför området är intressant och nuläge
- ekonomisk översikt, med nedbrytning per år över uppskattad investeringsmängd för de föreslagna lösningarna fördelad på kommunal och privat investering

Strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning

Till grund för arbetet med lokalförsörjning behöver nämnder och verksamheter årligen i oktober, med utgångspunkt från uppdaterade bebyggelseprognoser, till kommunstyrelsen redogöra för sina framtida lokalbehov. Inför 2014 års inlämning av nämndernas uppdaterade behovsbild har specifika kriterier tagits fram (bilaga c). Med koppling till tillväxten i hela



Nacka och visionen för Nacka stad år 2030 utökas tidsspannet att gälla kommande 15 års period – fram till år 2030.

Arbetet med lokalförsörjning sker iterativt, genom att nämnder, verksamheter, enheter och stadsledningskontoret arbetar vidare med förslag till väl avvägda lösningar. Som ett led i detta bör framstegen i det strategiska lokalförsörjningsarbetet fastställas genom årliga inriktningsbeslut som fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott enligt kommunstyrelsens gällande delegationsordning. Inför genomförande av varje enskild del av lokalförsörjningsplanen krävs därefter separata beslut med tillhörande beslutsunderlag.

Arbetet med framtagandet av *strategi för långsiktig hållbar lokalförsörjning* är ett flerårigt projekt som kommer att pågå till och med våren 2016. Dessförinnan ska en uppdaterad och utförligare version av lokalförsörjningsplanen lämnas fram för beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i april 2015.

Uppdrag framåt

Kommunstyrelsen uppdrar åt nämnderna att årligen i oktober lämna redogörelse för sina framtida lokal- och anläggningsbehov för kommande 15 års period utifrån den centrala befolkningsprognosen.

För att utveckla och förstärka arbetet med lokalförsörjning ger fastighetsdirektören, med stöd av stadsledningskontoret, i uppdrag åt nämnderna, de kommunala produktionsverksamheterna och de större privata aktörerna att under hösten 2014 utarbeta en vision för vilken verksamhet och därmed vilken funktion/lokal/anläggning de ser behov av för att kunna bedriva produktion av välfärdsservice i Nacka år 2030.

Fortsatt arbete och organisation

Efter att inledningsvis drivit arbetet för att utveckla stöd och struktur kring arbetet med strategisk lokalförsörjning internt sker en planering för att anpassa projektorganisationen efter nya förutsättningar.

Ansvar för strategisk lokalförsörjning ligger inom fastighetsprocessen. Processen kring strategisk lokalförsörjning och kopplingarna till övrigt strategiskt arbete inom kommunen tydliggörs.

Hösten 2014 planeras ett arbete för att understödja och sammanställa en vision för lokaler och anläggningar för välfärdsservice i Nacka stad år 2030.

Finansiering av interna och externa resurser hanteras inom fastighetsprocessen i samband med löpande uppföljning för år 2014 och inom ramen för mål och budget 2015-2017.



Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen inriktning av lokalförsörjning innebär flera olika ekonomiska åtagande. För Nackas behov av nya lokaler uppgårdelrapporteringens investeringsmängd till cirka 2,3 miljarder kronor för åren 2014-2023. Av dessa bedöms Nacka uppföra lokaler och bostäder med egen investering om cirka 0,8 miljarder kronor med ytterligare 0,3 miljarder kronor i investering som är för osäkra för att kunna fördela. Investeringsmängden är indikativ och kommer att justeras under den kommande perioden.

Bilagor

b Försörjningsplan 2014-2023

c Inlämning nämndernas behovsunderlag

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Joakim Kreuger
Fastighetsekonom
Lokalenheten



NACKA
KOMMUN

LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN 2014-2023



Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
		Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott	Kommunstyrelsen	Jenny Asmundsson

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

Innehållsförteckning

1	Inledning till lokalförsörjning	4
2	Översikt 2014-2023	5
2.1	Utbildningsnämnden.....	5
2.2	Social och äldrenämnden	8
2.3	Fritidsnämnden.....	9
3	Lösningförslag	10
3.1	Förskolor	10
3.2	Skolor	16
3.3	Särskilda boenden för äldre.....	20
3.4	Gruppboendestäder	21
3.5	Serviceboendestäder.....	22
3.6	Sporthallar	22
4	Investeringsbedömning	23

Projektledare:

Joakim Kreuger, fastighetsekonom, lokalenheten

Projektmedlemmar:

Per Leckström, strateg fastighetsförsörjning, stadsledningskontoret

Suzanne Lagerqvist, projektledare tidiga skeden, byggenheten

Ronia Shakir, projektledare tidiga skeden, byggenheten

Kerstin Rörby, förvaltare, lokalenheten

Robert Westerlund, biträdande förvaltare, lokalenheten

I Inledning till lokalförsörjning

Nacka kommuns lokalförsörjningsplan beskriver det strategiska lokalbehovet samt dess förslag till lösningar, i vidareutvecklade versioner ska även Nackas utbud av kapacitet ingå.

Lokalförsörjningsplanen är en viktig förutsättning för att kommunstyrelsen på ett strukturerat sätt ska lösa det framtida lokalbehovet samordnat med berörda enheter. Lokalförsörjningsplanen redogör för behovet av olika lokaler och bostäder under perioden 2014-2023, likväl som för de framtagna lösningar som ska sörja för att täcka dessa behov.

Lokalförsörjningsplanens beskrivning av verksamhetslokaler och bostäder för sociala ändamål utgör ett viktigt planeringsunderlag vid framväxten av nya detaljplaner och bostadsområden genom stadsbyggnads- och exploateringsprojekt. Likaså är den ett viktigt underlag för kommunens strategiska köp och försäljningar av fastigheter, mål- och budgetarbete samt Nackas ekonomiska långtidsprognoser.

Lokalförsörjningsplanen uppdateras och beslutas årligen för att ligga till grund för kommunens arbete med att tillgodose tillräckliga lokaler. Nacka kommuns lokalbehov för de kommande åren är ett resultat av befolkningsprognosen och nämndernas behovsbedömning.

Målsättning

En genomarbetad strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning ska resultera i att kommunen får en sammanhållen bild av plats- och lokalbehovet, samt att genom samordning och framförhållning säkerställa beslutsgång och ekonomiskt rationell hantering samt uppnå balans mellan tillgång och efterfrågan av lokaler för kommunalt finansierad verksamhet.

2 Översikt 2014-2023

Ett interaktivt webbaserat verktyg är under framtagande där lokalförsörjningsplanen ska gå att överblicka på ett användarvänligt sätt. Därifrån ska det även gå att summera förändring av platser för de olika områdena och lokaltyperna. I avvaktan på verktygets färdigställande redogörs överblick här genom detaljerade summeringar i tabellformat.

I översikten av lokalförsörjningsplanen visas för varje år tillkommande behov (negativa), kommande lösningar (positiva) samt kapacitet som beräknas utgå (negativa). Avslutningsvis summeras en balans som visar om underskott eller överskott uppstår. Balansen ackumulerar över tid vilket innebär att den summerar lokalförsörjningsplanen fram till varje år.

Nämnderna fick april 2013 i uppdrag att ta fram sitt kommande behov av lokaler och bostäder. Sedan dess har utvecklingen rört sig snabbt i Nacka med planer för tunnelbaneutbyggnad och att Nacka ska bygga stad på västra Sicklaön. De behov som tagits fram till denna version av lokalförsörjningsplanen är därmed inte helt i fas utan kommer med all sannolikhet att genomgå förändringar till 2015 års version.

Social- och äldrenämnden samt fritidsnämnden har uttryckt sitt behov för hela Nacka medan utbildningsnämnden har specificerat sitt behov på fyra respektive sju kommundelar.

Kapacitet är ej medtagen i 2014 års version av lokalförsörjningsplanen vilket gör att det för ett visst år ej går att jämföra totalt behov med för perioden ingående kapacitet plus ackumulerade lösningar. Ytterligare arbete kommer att utföras för att Nackas kapacitet ska kunna presenteras rättvisande i 2015 års version.

2.1 Utbildningsnämnden

Skolplatser Boo

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-122	-161	-110	-83	-77	-124	-100	-100	-103	
Lösning (framtida)					400	900				
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	-122	-283	-393	-476	-153	623	523	423	320	320

Skolplatser Sicklaön

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	0	0	0	0	0	0	0	-97	20	
Lösning (framtida)					750					
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	0	0	0	0	750	750	750	653	673	673

Skolplatser Saltsjöbaden & Fisksätra

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-10	-29	-33	-62	-35	-13	-33	-54	-38	
Lösning (framtida)				250						
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	-10	-39	-72	116	81	68	35	-19	-57	-57

Skolplatser Älta

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-93	-78	-75	-89	-75	-63	-55	-51	-53	
Lösning (framtida)						125				
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	-93	-171	-246	-335	-410	-348	-403	-454	-507	-507

Skolplatser 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-225	-268	-218	-234	-187	-200	-188	-302	-174	
Lösning (framtida)				250	1150	1025				
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	-225	-493	-711	-695	268	1093	905	603	429	429

Förskoleplatser södra Boo

södra Boo	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	41	1	-13	-21	-47	-25	-31	-30	-40	
Lösning (framtida)		240	70	170		140	50			
Utgående (kapacitet)		-70			-25					
Balans över tid	41	212	269	418	346	461	480	450	410	410

Förskoleplatser norra Boo

norra Boo	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-8	-6	-23	-41	-50	-70	-10	-37	-38	
Lösning (framtida)	70			140	50	70				
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	62	56	33	132	132	132	122	85	47	47

Förskoleplatser östra Sicklaön

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	9	3	-8	-35	0	-4	-7	-6	-9	
Lösning (framtida)				190						
Utgående (kapacitet)				-125						
Balans över tid	9	12	4	34	34	30	23	17	8	8

Förskoleplatser västra Sicklaön

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-50	-125	15	-60	-50	-70	-129	-135	-138	
Lösning (framtida)	170	140			160		100	100		
Utgående (kapacitet)	-95									
Balans över tid	25	40	55	-5	105	35	6	-29	-167	-167

Förskoleplatser Saltsjöbaden

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	0	0	-50	0	0	0	0	0	0	
Lösning (framtida)				100						
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	0	0	-50	50	50	50	50	50	50	50

Förskoleplatser Fisksätra

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	0	-12	-30	-30	-31	-46	-48	-44	-43	
Lösning (framtida)										
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	0	-12	-42	-72	-103	-149	-197	-241	-284	-284

Förskoleplatser Älta

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	22	2	-18	-24	-35	-41	-17	-19	-14	
Lösning (framtida)			240							
Utgående (kapacitet)					-70					
Balans över tid	22	24	246	222	117	76	59	40	26	26

Förskoleplatser 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	14	-137	-127	-211	-213	-256	-242	-271	-282	
Lösning (framtida)	240	380	310	600	210	210	150	100		
Utgående (kapacitet)	-95	-70		-125	-95					
Balans över tid	159	332	515	779	681	635	543	372	90	90

2.2 Social och äldrenämnden

Särskilt boende för äldre 2014-2023 (platser)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-41	-18	-19	-17	-17	-20				
Lösning (framtida)		72		108						
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	-41	13	-6	85	68	48	48	48	48	48

Gruppboendestad 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	0	0	0	0	0	-18				
Lösning (framtida)	12			6	18					
Utgående (kapacitet)	-5									
Balans över tid	7	7	7	13	31	13	13	13	13	13

Servicebostad 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	0	0	0	0	0	-12				
Lösning (framtida)			12							
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	0	0	12	12	12	0	0	0	0	0

Flyktingbostäder 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Lösning (framtida)	4									
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	-6	-16	-26	-36	-46	-56	-66	-76	-86	-96

Bostäder 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Lösning (framtida)										
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	-20	-40	-60	-80	-100	-120	-140	-160	-180	-200

Lägenhet LSS 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	0	0	0	0	0	-9				
Lösning (framtida)										
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	0	0	0	0	0	-9	-9	-9	-9	-9

2.3 Fritidsnämnden

Sporthallar 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	0	0	-1	0	0	-1	0	-1	0	-1
Lösning (framtida)				1	1		1			
Utgående (kapacitet)										
Balans över tid	0	0	-1	0	1	0	1	0	0	-1

Simhallar 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Behov (tillkommande)	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lösning (framtida)					1		1			
Utgående (kapacitet)					-1					
Balans över tid	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0

3 Lösningförslag

3.1 Förskolor

- **Södra Boo**

Lotsens förskola (södra Boo)

Färdig lösning, kommunen bygger, 8 avdelningar, inflyttning hösten 2015

Ersätter den 5 avdelningars förskola som nu finns invid Boo gårds skola, 4 avd i paviljong 1 avd i skolan. När den nya förskolan är färdigbyggd kommer den tidsbegränsade förskolan vid Boo gårds skola att kunna rivas. Därmed blir nettotillskottet 3 avdelningar. Den nya förskolan byggs i två plan och kommer att ha ett tillagningskök.

Detta är Nackas pilotprojekt avseende partneringupphandling. Partnering är ett strukturerat och djupare samarbete mellan beställare, brukare, entreprenör, konsulter och underentreprenörer än vad som är vanligt vid traditionella upphandlingar.

Utifrån de av kommunen framtagna funktionella kraven tar man fram lösningar tillsammans som skall leda till högre kvalitet och minskade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten.

En provisorisk gång- och cykelväg anläggs mellan Boo gårds skola och förskoletomten. Står klar september 2014.

Tollarehöjden 1 (södra Boo)

Färdig lösning, extern bygger, 6 avdelningar, inflyttning hösten 2015

Tollare är en ny stadsdel i södra Boo som håller på att växa fram. Man planerar ungefär 900 nya bostäder i blandad bebyggelse, från olika typer av småhus till flerbostadshus med olika upplåtelseformer. Den första förskolan som kommer att bli klar i området ligger på Tollarehöjden, högst upp i området. NCC har sålt byggrätten till Senectus som kommer att bygga ett särskilt boende med 72 lägenheter och en förskola med 6 avdelningar i markplan.

Både det särskilda boendet och förskolan kommer att drivas av samma företag vilket gör att man kan samnyttja mycket, alltifrån kök, matsal och personallokaler till att man kan använda delar av tomten gemensamt.

Då inflyttning redan är i gång i Tollare och många redan nu har behov av förskoleplatser, får vakanser i befintligt bestånd i trakten och Sandholmens förskola temporärt användas i avvaktan på färdigställande.

Tollarehöjden 2 (södra Boo)

Färdig lösning, extern bygger, 4-6 avdelningar, inflyttning 2016

Fristående förskolebyggnad på Tollarehöjden. NCC äger fortfarande fastigheten och byggrätten är ännu inte såld. Detaljplanen medger byggnad i två plan och kommande befolkningsstruktur får avgöra antalet avdelningar, troligen bör den ha en kapacitet mellan 4 och 6 avdelningar. Förskolan blir den enda i Tollare förutom Tollareängen som kommer att vara fristående på egen tomt vilket gör att den bör ses som en permanent lösning vad gäller kapaciteten. Det kan finnas skäl att utforma den med tanke på just detta, eftersom det är lättare att vara flexibel med förskolor i flerbostadshus vad gäller ändrad användning över tiden.

Tollareängen (södra Boo)

Färdig lösning, extern bygger, 4 avdelningar, tidplan osäker

Ligger invid Tollare naturreservat på Sockenvägen som en fristående förskola i ett planerat mindre bostadsområde med 80 bostäder i form av radhus och flerbostadshus. En liten del av tomten ligger på Järntorget's mark, men merparten på kommunens. Tillfarten till förskolan är planerad att dras över Järntorget's fastighet. Projektet har legat stilla under en period medan man utredde om området överhuvudtaget skulle bebyggas med hus eller om platsen var bäst lämpad för fritidsverksamheter såsom fotbollsplan.

Sunnebo förskola (södra Boo)

Färdig lösning, kommunen bygger till befintlig förskola, 2-3 avdelningar, färdig 2020

Område W i södra Boo är ett förnyelseområde där det tillkommer omkring 120 nya småhus förutom att byggrätterna blir generösare för befintliga fastigheter. Många fritidsbostäder kommer också att omvandlas till permanentboenden. Kommunen har inte mycket egen lämplig mark i området och förstudier gjorde på tre olika privata tomter för att se om någon kunde uppfylla kraven på en ny förskola. Ingen av dessa bedömdes som tillräckligt lämplig eller genomförbar varken ur ekonomisk eller praktisk synvinkel, och när tillfället yppade sig att köpa en obebyggd tomt granne med Sunnebo förskola förvärvade kommunen den på hösten 2013. Det gör att Sunnebo förskola i stället kan byggas ut med 2 eller 3 avdelningar vilket blir till en avsevärt lägre kostnad än att bygga en helt ny förskola. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper till 2019 och ambitionen är att förbereda en planändring i så god tid att byggnationen kan starta så snart som möjligt efter genomförandetiden.

Boomullarna på Baggensviksvägen (södra Boo)

Preliminär lösning, kommunen eller extern bygger, 4 avdelningar, tidplan osäker

Boomullarna är ett befintligt föräldrakooperativ som funnits drygt 20 år i Boo.

Verksamheten idag är av mindre omfattning med omkring 20 barn i ur- och skurverksamhet. Man bedriver förskolan i en äldre villa som inte är anpassad till förskoleverksamhet enligt dagen standard. Tomten är angiven som framtida förskoletomt i kommande detaljplan men kräver stora åtgärder för att kunna användas fullt ut som sådan.

Troligen kan inte huset behållas till förskoleverksamhet av flera skäl och dessutom är tomten inte stor nog för att en ny förskola ska kunna byggas där. Målsättningen är att kommunen ska kunna köpa in tillräckligt mycket intilliggande mark för att en ny förskola ska kunna byggas.

Fastigheten ligger i utkanten av kommande detaljplan för sydöstra Boo där det troligen tillkommer 2-300 nya bostäder totalt. Förutom Boomullarna är även den nya förskolan Lotsen invid Boo gårds skola och den planerade förskolan på Dalvägen tänkta att hantera de ökade behoven.

Dalvägens förskola (södra Boo)

Färdig lösning, extern bygger, 4-6 avdelningar, inflyttning preliminärt 2017

Tomten ligger i ett område där det pågår ett arbete med programförslag inför ny detaljplan för SÖ Boo. Man beräknar att 2-300 nya bostäder kan tillkomma, främst i form av småhus.

I SÖ Boo kommer alltså behovet av både förskolor och skolor att öka markant. Idealiskt vore att den nya grundskolan och förskolan på Dalvägen kunde byggas samtidigt och gärna ihop, men eftersom skolan är planerad att byggas på den gamla Dalkarlstippens område kommer den att bli klar för sent för att man skulle kunna ha förskolan i samma byggnad eller på samma tomt. Orsaken är till största delen beroende av att området kräver ett större saneringsarbete som troligen kommer att dra ut på tiden. Det får till följd att förskolan kommer att behöva byggas före skolan och på en tomt invid själva den gamla tippen. Ambitionen är att den kan utformas dels så att den mer eller mindre kan byggas ihop med skolan, dels att den bör planeras så att verksamheten i byggnaden lätt kan växla mellan skola och förskola.

- **Norra Boo**

Telegrafberget (norra Boo)

Färdig lösning, extern bygger, 3 avdelningar, tidplan osäker

Ett nytt bostadsområde byggs nära Orminge C och Kummelbergets industriområde där man planerar för drygt 200 bostäder i flerfamiljshus och ungefär 80 i småhus. Förskolan kommer att ligga i bottenvåningen på ett flerfamiljshus och avsikten är att den kommer att kunna ta hand om det behov som uppstår när de nya bostäderna blir inflyttningsklara.

Ärendet återremitterades av KSSU i januari 2014 och det finns en osäkerhet om tidplan för projektet.

Sandholmens förskola (norra Boo)

Färdig lösning, kommunen återställer 4 avdelningar, extern anordnare, färdigställs sommaren 2014

Från början var byggnaden en förskola som sedan använts till daglig verksamhet under ett antal år. Den verksamheten har nu flyttat till inhyrd fastighet på Ornövägen i Orminge varvid man återställer byggnaden för att kunna använda den som förskola igen. För närvarande 4 avdelningar med möjlighet att bygga till om behov uppstår eftersom gällande detaljplan har beteckningen A och tillräckligt stor yta på tomten finns.

Att vi nu kan återanvända Sandholmen gör att närliggande Kulingen inte behöver byggas ut med två avdelningar. Kommer att kunna användas för nyinflyttade i Tollare till hösten 2015 när Tollarehöjdens första förskola kommer att kunna tas i bruk.

Förskola område F, Solvik (norra Boo)

Färdig lösning, extern bygger, 4 avdelningar, ny detaljplan med laga kraft 2010 färdig att bebyggas

Ny väg framdragen till förskoletomten från Kummelnäsvägen. Tomten är liten och kuperad med stora krav på utformning av byggnad och angöring/parkering. Byggrätten medger byggnad i ett plan och med största byggnadsarea om 600 kvm.

I områdena Vikingshill och Kummelnäs finns redan idag ett underskott på förskoleplatser och detta väntas öka i takt med att nya bygggrätter nyttjas samt det faktum att fler och fler fritidshus kommer att byggas ut och permanentbebos. Få lämpliga platser för nya förskolor finns och Solvik och Bågvägen/Åbroddsvägen är för närvarande de enda genomförbara alternativen. Förstudie finns framtagen på 4 avdelningars förskola.

Bågvägen/Åbroddsvägens förskola (norra Boo)

Färdig lösning, extern bygger, 4 avdelningar, inflyttning 2017

Tomten ligger i ett förnyelseområde med ett åttiotal tillkommande småhus.

Det är underkapacitet i området sedan länge och ont om kommunal mark samtidigt som antalet barn i trakten kommer att öka.

Bågvägen/Åbroddsvägen är ett nytt alternativ sedan förstudie tagits fram för en tomt i Solvik, område F, som bedömdes som svår och dyr att bebygga. Troligtvis måste båda komma till stånd för att möta kommande behov för Vikingshill och Kummelnäs.

Arbete med att ta fram detaljplan för området pågår, en förstudie finns framtagen i samarbete med plan- och exploateringsenheterna. För att kunna realisera förskolan på den lilla tomten krävs att en befintlig väg dras om för att kunna få plats med förskolan som kommer att behöva byggas i två plan av utrymmesskäl.

• **Östra Sicklaön**

Ektorps C förskola (östra Sicklaön)

Färdig lösning, extern uppför, 3 avdelningar, tidplan osäker

Behovet uppstår först när fastighetsägaren Balder utvecklar Ektorps centrum med cirka 225 bostäder, lokaler och butiker. Förskolan är planerad för att ligga i bottenvåningen på ett flerbostadshus som vetter mot naturmarken mot öster.

Troligen kommer det att byggas bostadsrätter vilket betyder att kommunen kommer att behöva förvärva lokalen alternativt hyra in förskolan av bostadsrättsföreningen. Projektet har gått i vågor genom åren och det är osäkert med tidplan.

Norra Skuru förskola, Utskogens förskola och Borgvallaskolan (östra Sicklaön)

Färdig lösning, kommunen bygger, 6- 8 avdelningar.

Detaljplanen har ej vunnit laga kraft och ärendet ligger hos Mark- och miljödomstolen. Vinner detaljplanen laga kraft under året efter alla överklaganden så har vi så kallad fördröjd genomförandetid. Detta innebär att kommunen bygger ut gator och VA först och därefter ges bygglov för enskilt byggande. Byggenheten har påbörjat en förstudie av kommande ny förskola på 6-8 avdelningar i väntan på att planen har vunnit laga kraft. Projektet hänger ihop med Utskogens förskola som har 7 avdelningar idag med 138 barn.

Nuvarande Utskogens förskola har ett eftersatt underhåll och byggnaden går inte att rädda. Eftersom detaljplanen är överklagad och vi har en fördröjd genomförandetid så det är väldigt svårt att uppskatta när den nya förskolan är färdigställd, men ambitionen är att den är klar under 2016. Om området förtätats med bostäder kommer behovet av förskoleplatser att öka. Nuvarande Utskogens förskola kommer

inte att återuppbyggas med 7 avdelningar som i dagens läge. Däremot har Borgavallaskolan behov av ökad kapacitet, men det är svårt att idag uppskatta vilken kapacitet skolan kommer att behöva.

- **Västra Sicklaön**

Vilans förskola (västra Sicklaön)

Färdig lösning, kommunen uppför, 3 avdelningar, inflyttning 2014

Kyrkvikens förskola (västra Sicklaön)

Färdig lösning, kommunen bygger, 4-6 avdelningar, inflyttning 2014

Beslut återremiss från KSSU den 8 april 2014. Förhandling med ALAB (Atrium Ljungberg AB) bör påbörjas från början.

På Planiavägen 7 i Sickla ligger i dag Kyrkvikens förskola. Förskolan, som består av paviljonger, 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. Av denna anledning behöver en ny provisorisk förskola 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 projekteringen 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.

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.

- **Saltsjöbaden**

Solsidetomten, f.d. Solsidans skola (Saltsjöbaden)

Färdig lösning, extern bygger, plats för 350 elever förskola till åk 3, färdig 2016-2017

Skolverksamheten på Solsidetomten flyttade till N-huset i Samskolan för några år sedan på grund av uttjänta lokaler. Efter det har ingen verksamhet funnits här och några av de paviljonger som fanns har flyttats till andra delar av kommunen, några står tomma sedan skolan flyttade.

Behovet här kommer troligen att bli en skola för årskurserna F-3 samt förskoleverksamhet. Behovet hänger ihop med utvecklingen i stort med hur Saltsjöbaden och Fisksätra ska formas, samt hur befolkningsstrukturen på Älgö utvecklas. Verksamheten ska kunna växla mellan förskola och F-3 efter behov vilket gör att byggnaden måste utformas så flexibelt att detta blir möjligt.

Förhoppningen är att man ska kunna behålla några av de befintliga byggnaderna såsom kök, matsal och gymnastiksal.

Utbyggnaden av Älgö pågår och ungefär 135 småhus kan tillkomma samtidigt som befintliga fritidshus kommer att permanentbebos.

Eftersom ingen lämplig förskoletomt finns på Älgö kommer Solsidetomten att bli lokaliseringen för en av de förskolor som kan ta hand om det ökande behovet. En förskoletomt finns visserligen på Älgö som var tänkt att möta behovet men den anses inte vara lämplig eftersom den är illa belägen, för liten och dessutom inte ägd av kommunen. Ytterligare ett förslag på förskoletomt finns framtagen på Svärdsö i samband med att ett nytt naturreservat håller på att arbetas fram. Den kommer att få ligga som reserv om det skulle visa sig att prognoserna för befolkningsstrukturen på Älgö inte stämmer.

Om Samskolan i framtiden kommer att vara kvar som grundskola för årskurserna 4-9 kommer årskurs F-3 i Samskolan att kunna flytta tillbaka till Solsidetomten vilket gör att Samskolan kan öka sin kapacitet till att möta de behov som prognoserna pekar mot kommer att behövas.

En förstudie på förskola om 6 avd finns att möjligen utgå från vid fortsatt arbete.

En utredning pågår om hur skolorna i områdena Fisksätra/Saltsjöbaden ska kunna utvecklas framöver. Samtidigt som det finns vakanser i några skolor är söktrycket på andra stort och kommer att bli än större med tanke på befolkningsprognoser och kommande utbyggnader av bostäder i Fisksätra och på Älgö. I Älgö planeras främst småhus och i Fisksätra finns planer på att bygga ut med ytterligare 500-650 bostäder varav en första mindre etapp om drygt 100 bostäder har påbörjats på Länbohöjden. Två förstudier har gjorts för skolor i området, dels för Samskolan och dels för Igelboda skola, för att kunna lägga fast vad de kan ha för roll i framtiden och vilka möjligheter till ändrad användning de har. Samskolan skulle framöver kunna vara en skola för årskurserna 4-9 om årskurserna F-3 flyttar ut, det blir då den enda skolan i området med högstadium, å andra sidan finns ett stort latent underhållsbehov som kräver omfattande åtgärder. Placeringen i området är möjligen inte det mest centrala heller, men å andra sidan finns tillgång till flera viktiga funktioner i närheten som tennishallar, ishall och golfbana. Frågan återstår också att lösa om vad fastigheten skulle kunna användas till om skolan inte skulle finnas kvar. En förstudie för Igelboda skola har visat på möjligheten att bygga till den i sådan omfattning att den skulle kunna få en tillräckligt stor kapacitet att kunna ersätta Samskolan. Dock pekar den preliminära kalkylen mot en sådan nivå att en eventuell försäljning av Samskolan inte kommer i närheten av att kunna finansiera detta. För att kunna välja väg och gå vidare krävs att beslut om Samskolan som skola och fastighet tas så snart det är möjligt.

En ny sporthall behövs om Igelboda skola byggs ut till en F-9-skola (alltså inklusive högstadium). I förstudien föreslås sporthallen placeras på skolområdet. Idag används sporthallen i Saltsjöbadens centrum. Om man bygger ut Igelboda skola maximalt med ca 600 elever kommer det att behövas två sporthallar.

Det pågår en utredning om Näckenbadet.

- **Älta**

Apelvägen/Ältabergsvägen (Älta)

Preliminär lösning, extern bygger, 4-6 avdelningar, osäker tidplan, ny detaljplan tas fram

I södra Hedvigslund i Älta pågår byggandet av småhus fortfarande. SMÅA bygger sammanlagt c:a 400 nya bostäder, mestadels småhus. Den enda planerade förskolan för att täcka det behovet, Hedvigslunds förskola, är sedan länge full.

I Älta finns ett område som skulle ha bebyggt med grupphus enligt områdets detaljplan. Ingenting byggdes och genomförandetiden har gått ut. Marken är kommunal och alltså fortfarande obebyggt. Det gjordes en förstudie på en del av tomten som skulle kunna medge en ny förskola om 4 avdelningar. Begäran om planbesked lämnades in hösten 2013 med positivt besked. Dock ville man under arbetets gång gärna pröva om man ändå inte samtidigt kunde bygga småhus på platsen som avsikten var från början.

Man lokaliserade en ny plats på naturmark intill den ursprungliga tomten och ytterligare en förstudie har arbetats fram. Den ligger nu för bedömning hos berörda för att avgöra vilket alternativ som man bör gå vidare med. Den nya platsen medger möjlighet att bygga en något större förskola än den förra platsen gjorde, men å andra sidan ligger tomten närmare Tyresövägen vilket betyder att utmaningen är än större att hantera de konsekvenser som detta medför.

Ältadalen (Älta)

Färdig lösning, kommunen bygger, 8 avdelningar, ny detaljplan klar 2014, färdig 2015-2016

Arbetet med detaljplan för omkring 220 nya småhus, en förskola och ett särskilt boende för äldre är i slutfasen. Byggherrar är NCC, Vasakronan, af Peterséns och Nacka kommun.

Förstudie finns för att kunna bygga en förskola om 8 avdelningar i två plan. När den nya förskolan är färdig kan den förskoleverksamhet som idag ryms i Sigfridsborgsskolans lokaler flytta och skolan kan då göra plats för skolverksamhet i stället. Eftersom förskoleverksamheten idag motsvarar 4 avdelningar blir nettotillskottet 4 avdelningar, vilket gör att ytterligare ungefär 70 barn får förskoleplats i området.

Upptagningsområdet är primärt förutom från de nybyggda husen i Ältadalen också från de delar av södra Hedvigslund som SMÅA bebygger.

3.2 Skolor

- **Södra Boo**

Boo Gårds skola

Preliminär lösning, kommunen bygger, utökning med årskurs 7-9 och sporthall, färdig 2018

Ingår i arbetet med ny detaljplan för SÖ Boo. 3-400 nya bostäder kan tillkomma, främst småhus.

I Boo behövs två nya grundskolor, men en tillbyggnad av Boo Gårds skola ses som en möjlighet vid sidan av att bygga en helt ny grundskola på Dalkarlsängen.

Ett förstudiearbete pågår om att bygga ut Boo Gårds skola för att passa kommande och ökade behov. Ambitionen är att skolan utökas från att idag vara en F-6 skola till

att få ett högstadium med tre paralleller. F-6 utökas med ytterligare en parallell. Totalt skulle det innebära att elevantalet ökar med ungefär 400. Specialsalar tillkommer för högstadiesdelen liksom större ytor för administration och lärare.

När Lotsens förskola är byggd kan Boo Gårds förskolas paviljonger användas för eventuell evakuering då skolan byggs ut. Tanken är att nuvarande gymnastiksal rivs och att kök och matsal byggs ut för att kunna ta hand om det utökade elevantalet och den nya tillbyggnaden. Att bygga på den befintliga skolan med en våning ses som ogörligt med tanke på de tekniska förutsättningarna vad gäller stomme och byggnadssätt. Dessutom skulle inte skolverksamheten kunna fortgå i någon nämnvärd omfattning under byggnadstiden. Detta kräver att den stora fotbollsplanen vänds för att få plats med tillbyggnaden vilket betyder att den stora planen kommer att vara ur bruk under en kortare period. Tanken är att detta görs under den tid på året då planen används som minst. Sporthallen ska kunna inrymma även andra funktioner förutom det uppenbara såsom föreningslokaler, gym, café och liknande. Ambitionen är att samla hela skolan på samma sida av vägen och att bygga en sporthall i storlek som Tollare bollhall på andra sidan vägen, på den så kallade Booladan-tomten.

Trafikmiljön och tillgång till parkeringsplatser både för skolan, Boovallen, infartsparkering och en eventuellt ny sporthall är en stor utmaning i processen.

Ny skola Dalkarlsängen

Färdig lösning, extern bygger, årskurs F-6, färdig 2019

Ingår i pågående detaljplanearbete med SÖ Boo. 3-400 nya bostäder kan tillkomma, främst småhus.

I Boo behövs två nya grundskolor, varav den här platsen är den enda som kan användas för att bygga en helt ny. Dessutom måste Boo gårds skola byggas till för att möta kommande behov, se separat notering. Tomten är den gamla Bootippen vilket innebär att platsen måste saneras till höga kostnader innan skolan kan byggas. Detta arbete har ännu inte startas, och det är oklart vem som initierar och finansierar.

Arbetet bör startas så snart det är möjligt så att tomten är byggbar den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Man planerar för en grundskola F-6 samt förskola och ett verksamhetsområde med 600-1000 arbetsplatser närmast Värmdöleden. Skolan behöver en tomtstorlek runt 25-35000 kvm som får bullerskyddas genom att skolans byggnadsvolymer sträcker sig längs norra delen av tomten mot Värmdöleden.

Dalvägen kommer att förlängas för att bli huvudväg med busstrafik och knyts till Boovägen i väster vilket gör att kommunikationerna i området förbättras avsevärt. På grund av bland annat arbetet med tippområdet är det nödvändigt att först bygga förskolan, sedan byggs skolan på angränsande tomt. Förskolan ligger tidsmässigt före i prioriteringsordning och kan inte vänta på att bli färdigställd samtidigt med skolan. Därför är planeringen tänkt så att förskolan utformas så att den kan användas till både förskola och skola beroende på växlande behov. Det troliga är att förskolan kommer att förberedas och planeras för att kunna byggas ihop med skolan i ett senare skede.

- **Norra Boo**

Ormingeskolan

Preliminär lösning, kommunen bygger, kapacitetsökning F-6 cirka 400 elever, färdigställs snarast
Orminge centrum byggs till med ungefär 1000 bostäder, programsamråd pågår till slutet av maj 2014. Tre nya förskolor byggs i området för tillkommande behov och även de skolor som finns måste få utökad kapacitet. Det pågår en förstudie om Myrsjöskolans framtida utformning, men man kan redan nu bedöma att den är nära sin maxkapacitet på runt 1200 elever.

Det gör att man måste se över möjligheten att andra enheter kan öka elevantalet och då är Ormingeskolan ett tänkbart alternativ. Förutsättningarna är gynnsamma både med tanke på det centrala läget i området och att det finns bra ytor runt skolan att tillgå. I närområdet finns såväl sporthall som stora friytor.

Ormingeskolan föreslås även i fortsättningen vara en skola för årskurserna F-6, därmed blir Myrsjöskolan den enda skolan även fortsättningsvis som kommer att ha högstadium i Orminge.

Myrans heldagsskola (nära Ormingeskolan) föreslås i kommande detaljplan ersättas av tre punkthus med bostäder, vilket innebär att den måste få nya lokaler i Orminge skola eller en helt ny lokalisering. Myrans heldagsskola vänder sig till elever i åldern 6-20 år med autism och begåvningshandikapp. Det finns två klasser inom grundsärskolan och två klasser inom gymnasiesärskolans individuella program.

Myrsjöskolan

Preliminär lösning, kommunen bygger, kapacitetsökning F-6 cirka 100 elever, förstudie pågår.
Myrsjöskolan består idag av Rödmyran årskurs F-6 med ca 500 elever (varav ca 175 i paviljonger) och högstadiet 7-9 med ca 600 elever. Maxantalet i framtiden ska vara 1200 elever. Rödmyran har idag för många elever i sina skollokaler samt tre paviljonger. En fjärde paviljong kommer att uppföras hösten 2014. Förstudien tar fram tre olika kostnadsförslag på om: A. En nybyggnad som ersätter dagens Rödmyran. B. Rödmyran behålls samt en tillbyggnad som inrymmer paviljongerna samt de klassrum man saknar idag. C. Rödmyran byggs på med ett plan, provisoriska lokaler måste då tillskapas under produktionstiden. Förstudien tar också fram förslag på placering av en ny sporthall.

- **Västra Sicklaön**

Sickla skola

Färdig lösning, extern bygger, kapacitetsökning med cirka 350 elever, färdig 2018

Sickla skola kommer att behöva öka sin kapacitet högst väsentligt när 14 500 nya bostäder tillkommer på västra Sicklaön, varav 1200 i Planiaområdet. Det är än så länge svårt att avgöra exakt hur mycket, många nu okända faktorer spelar in som exempelvis lägenhetsstorlekar i tillkommande bebyggelse. Bland de första utbyggnadsetapperna märks Nobelberget och Planiaområdet med sammanlagt ungefär 900 nya bostäder. Om man betänker att nyckeltalet för tillkommande behov är 40 elever per 100 nya lägenheter av tillräckligt stor storlek ger enbart dessa områden ett behov av platser för cirka 350 elever i sinom tid.

Troligen kommer ett högstadium att rymmas och förhoppningen är att detta istället kan lösas inom ramen för arbetet med centrala Nacka. Om man bara behåller nuvarande årskurser F-6 innebär det att man preliminärt måste utöka kapaciteten med ytterligare ungefär 350 elever, vilket gör att skolan kommer att ha cirka 800 elever totalt, nästan en fördubbling.

Sickla skola ingår i stadsbyggnadsprojektet Planiaområdet. Det är oklart hur utbyggnaden av skolan kommer att se ut. Eftersom det är ont om plats på Sickla skoltomt är hypotesen att tillskottet som behövs ska kunna inrymmas i kommande flerbostadshus. En möjlighet kan vara att skolans och även en del av förskolans lokaler kan inrymmas i ett kommande närliggande flerbostadshus. Man kan tänka sig lokalerna i flera våningar beroende på byggnadens storlek, markplan och uppåt. De måste utformas så flexibla att de kan växla mellan förskola och skolverksamhet efter behov över tiden. Våningarna ovanför kan innehålla vanliga bostäder. Ingen förstudie har ännu startats för att se över möjligheterna, till största delen beroende på osäkerheten om vad KKV-huset kommer att användas till eller om det ska rivras för att ge plats åt något annat. Det kommer att behövas ytterligare skolkapacitet på västra Sicklaön och för Planiaområdet vore det önskvärt om Maestroskolan och lilla Maestros tomt kan användas för det.

- **Älta**

Stavsborgsskolan och ytterligare en skola

Preliminär lösning, extern/kommunen bygger, kapacitetsökning beroende på utbyggnad

Programarbete pågår med att ta fram en vision för Älta 2025. Nacka kommun och Wallenstam äger all mark i området och arbetar tillsammans med att ta fram ett förslag till hur framtidens Stensö ska utformas. Man planerar för uppemot 1000 nya bostäder och en flytt av nuvarande Stensö centrum med utökad handel och service. Ältas befolkning kommer därmed att kunna fördubblas om de preliminära planer som finns nu realiserats.

Tre nya friliggande förskolor är inplanerade i området och skolkapaciteten kommer också att behöva ökas. Även här är brist på lämplig mark en utmaning och man har två huvudspår att arbeta efter. Troligen kommer Strandparksskolan att ersättas med bostäder och då återstår Stavsborgsskolan som enda skola i området. Älta skola har nått sin maxkapacitet, likaså Sigfridsborgsskolan som för övrigt ligger för långt bort för att kunna räknas som en kapacitet i det här sammanhanget. Då återstår att bygga ut Stavsborgsskolan för att täcka tillkommande behov, eller att bygga ut skolan i en mindre omfattning och att bygga ett separat högstadium i Stensö centrum. Inget beslut om vägval är taget ännu vilket gör att det är för tidigt att beskriva kommande utveckling för skolor och förskolor i området.

- **Västra Sicklaön**

Kvarnholmen

Fastighetsutvecklingsprojekt pågår med syftet att extern bygger, skola, sporthall och förskola, färdig 2018.

3.3 Särskilda boenden för äldre

- **Södra Boo**

Tollarehöjden

Färdig lösning, extern bygger, 72 bostäder, samt cirka 15 seniorbostäder i separat byggnad, inflyttning 2015 respektive 2016

Tollare är en ny stadsdel i södra Boo som håller på att växa fram. Man planerar ungefär 900 nya bostäder i blandad bebyggelse, från olika typer av småhus till flerbostadshus med olika upplåtelseformer.

NCC har sålt byggrätten till Senectus som kommer att bygga ett särskilt boende med 72 lägenheter och en förskola med 6 avdelningar i markplan i samma byggnad. Initialt kommer en del av bostäderna att kunna användas till studentlägenheter beroende på hur efterfrågan ser ut. Både det särskilda boendet och förskolan kommer att drivas av samma företag vilket gör att man kan samnyttja mycket, alltifrån kök, matsal och personallokaler till att man kan använda delar av tomten gemensamt.

Graninge stiftsgård

Färdig lösning, extern bygger, 54 platser, 100 seniorbostäder, inflyttning 2016-2017

Graninge stiftsgård ligger på en stor sjötomt vid Baggensfjärden i Boo. Fastigheten ägdes tidigare av Stockholms stift och såldes 2013 till Brinova AB som tillsammans med Silver Life och kommunen utvecklar området. På området finns dels en större sommarbostad från tidigt 1900-tal ritad av Ferdinand Boberg, dels ett antal andra byggnader som kyrkan använt till olika verksamheter genom åren.

Det planeras att bygga ett särskilt boende för äldre med 54 platser och dessutom ett hundratal seniorbostäder bland annat.

- **Älta**

Ältadalen

Färdig lösning, extern eller kommunen bygger, 45-54 bostäder, ny detaljplan klar 2014

Särskilt boende för äldre med minst 45 platser, troligen kommer det att behövas 54 bostäder. I Nacka är ökningen av äldre störst i Älta och Boo. Många vill bo kvar i samma område där man tidigare bott, vilket gör att behovet av nya platser kommer att öka speciellt mycket framöver i de kommundelarna.

Det befintliga särskilda boendet ligger i dag i ett flerbostadshus i Älta centrum som ägs av Wallenstam. Kommunen hyr två våningar i det stora centrumhuset. Boendet har bara 18 lägenheter, verksamheten flyttar till Ältadalen där ett nytt särskilt boende byggs med ändamålsenliga lokaler och fin utemiljö. Boendet drivs idag av kommunen och avsikten är att den kommunala produktionen också kommer att ansvara för verksamheten i det nya boendet.

En förstudie har tagits fram och kommer att arbetas vidare med tillsammans med representanter från bland andra berörda organisationer.

3.4 Gruppbostad

- **Södra Boo**

Kvarnvägen

Färdig lösning, extern bygger, 6 bostäder, inflyttning halvårsskiftet 2014

Nära Skurusundet på Kvarnvägen i Eknäs har kommunen mark som inte är detaljplanelagd. En del av den har reglerats och där pågår byggnation av en gruppbostad med sex lägenheter, gemensamhets- och personallokaler. Kommunen utarbetade ritningar för gruppbostraden tillsammans med arkitekt och utföraren och fick ett bygglov som låg till grund för upphandling av entreprenaden. Den vanns av Seminariet AB som är i produktion nu med byggandet. Hit flyttar de personer som i dag bor i en gruppbostad på Bråvallavägen på östra Sicklaön. De har idag inga fullvärdiga lägenheter utan delar på hygienutrymmen och kök. Det nuvarande boendet har bara plats för fem personer vilket betyder att nettotillskottet blir en bostad.

Tollarehöjden

Färdig lösning, extern bygger, 6 bostäder, tidplan osäker

Kvarteret ligger i en senare utbyggnadsetapp och bygggrätten är ännu inte såld. Samtal pågår med NCC om det kan finnas möjlighet att ändra lokaliseringen eftersom det ännu inte är klart när den stora kraftledningen som löper över området kan flyttas. Så länge den ligger kvar i nuvarande läge kan ingen byggnation påbörjas. Enligt planeringen ska gruppbostraden inrymmas i ett flerbostadshus någonstans längs Tollaregatans södra sida.

- **Västra Sicklaön**

Kvarnholmen

Preliminär lösning, extern bygger, 6 bostäder, tidplan osäker

En gruppbostad är tänkt att placeras i flerbostadshus i näst sista eller sista etappen av Kvarnholmens utbyggnad. Samtal pågår med exploateringsenheten för att säkerställa detta. I en detaljplan har både vanliga bostäder och gruppbosträder samma beteckning vilket gör att man i det juridiska dokumentet har svårt att låsa användningen till just en gruppbostad. Ett sätt att kunna göra det är att man i exploateringsavtalet skriver in detta, vilket i sådana fall kommer att kunna ske först senare.

- **Saltsjöbaden**

Solsidevägen

Färdig lösning, extern bygger, 6 bostäder, inflyttning hösten 2014

På en bergknalle ovanför Saltsjöbadens centrum finns en detaljplan framtagen som medger byggandet av en gruppbostad och ett tjugotal radhus. En upphandling av entreprenaden skedde förra året parallellt med den för Kvarnvägen. Seminariet AB vann även denna och bygget är under produktion.

Gruppbostraden kommer att bestå av sex lägenheter, gemensamma ytor och personallokaler.

Verksamheten är under upphandling och vilka som kommer att flytta in är klart. Nettotillskottet är sex bostäder i Saltsjöbadens första gruppbostad.

3.5 Servicebostäder

- **Södra Boo**

Tollare port

Färdig lösning, extern bygger, 12 bostäder, färdig 2016

En av de sista etapperna i utbyggnaden av Tollare blir Tollare port. Det är entrén till området förutom den nya tunneln och den ligger invid Sockenvägen och Johannes Petri skola.

Bygggrätten är ännu inte såld av NCC, men i exploateringsavtalet finns inskrivet att en servicebostad med 12 bostäder och gemensamma ytor ska byggas. De gemensamma ytorna kommer att förläggas i markplan, även en del av bostäderna, men övriga kommer att fördelas i kvarteret.

3.6 Sporthallar

Boo Gårds skola (södra Boo)

Preliminär lösning, kommunen bygger, färdig xxx

Centrala Nacka (västra Sicklaön)

Preliminär lösning, xxx bygger, färdig xxx

Kvarnholmen (västra Sicklaön)

Preliminär lösning, extern bygger, färdig 2018.

Igelboda skola (Saltsjöbaden)

Preliminär lösning, xxx bygger, färdig xxx

Stavsborgsskolan eller Stensö centrum (Älta)

Preliminär lösning, xxx bygger, färdig xxx

4 Investeringsbedömning

För de lösningar som står uppsatta i lokalförsörjningsplan 2014-2023 har investeringsbehovet indikativt beräknats till cirka 2,3 miljarder kronor. Av dessa uppskattas Nacka kommun bära 0,8 miljarder kronor medan privata investeringar uppgår till 1,2 miljarder kronor, därutöver kvarstår 0,3 miljarder kronor som är för osäkra för att kunna fördelas. Den ekonomiska bedömningen är högst preliminär och syftar till att överblicka de ekonomiska konsekvenserna för de olika separata lösningar som planeras för i denna version av lokalförsörjningsplan.

Nedan visas investeringsmängd per år utifrån färdigställande år. Faktiskt utfall kommer avvika från denna tabell och då överlag fördelas även på åren innan färdigställande.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Kommunal investering	105	65	68	98	225	168	26				755
Privat investering		119	85	271	442	218	51	51			1237
ej fördelade				34	110		140				284
Totala investeringar	105	184	153	403	777	386	217	51	0	0	2275

Inlämning av nämndernas behovsunderlag

Nämnderna ska senast 2014-10-31 redogöra för sitt kommande behov av lokaler och bostäder för sina verksamheter. Det är viktigt att nämndernas behovsframskrivning är heltäckande för att planeringen av dess försörjning ska fungera tillfredställande.

Kvantifiera behovet

Framskrivningen bör även kvantitativt beskriva behoven:

- särredovisat för de olika typer av lokaler och bostäder som efterfrågas
- geografiskt separerat på sju kommundelar
 - o västra Sicklaön, östra Sicklaön, norra Boo, södra Boo, Älta, Fisksätra, Saltsjöbaden
- för varje respektive år under perioden 2015-2030
- så det framgår hur många platser/lokaler som totalt efterfrågas

Nedan visas en enkel tabell som exempel där det framgår platsbehovet för till exempel förskoloroch behovet av antal gruppboväderi sju kommundelar under respektive år 2015-2030.

Lokaltyp	Område	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Osv...	
Förskoleplatser	norra Boo	25	28	30	30	28	30	35	platser
Förskoleplatser	södra Boo	15	16	15	20	22	26	30	platser
Förskoleplatser	Osv	-	-	-	-	-	-	-	
Gruppboväd	västra Sicklaön	3	3	4	5	3	5	4	antal
Gruppboväd	östra Sicklaön	2	2	3	3	2	4	4	antal
Gruppboväd	Osv	-	-	-	-	-	-	-	

Hur geografiskt detaljerat behovet kan beskrivas avgör nämnden, dock är det bra att inte behovet enbart beskrivs för Nacka totalt eftersom det försvårar arbetet med att planera lämpliga lösningsförslag.

Inlämning

Nämndens behovsframskrivning skickas per mail till Jenny Asmundsson Fastighetsdirektör och Per Leckström strateg lokalförsvjning.