

## KALLELSE

### Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 17 mars 2014
Tid	Kl. 18.00
Plats	Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande	Gunilla Elmberg
Sekreterare	Helena Meier

**Kl. 16.30-18.00** Elever från Nackas skolor och förskolor ställer ut sina bidrag av **Visionen för stadsutveckling i Nacka**. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts presidium utser vinnare och delar ut fina priser.

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av interpellationer.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdet öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justeringsman	
4.	<b>Eventuella enkla frågor</b>	
	<b>Interpellationer</b>	
5.	Arbetsmiljön i skolköken <i>Interpellation den 14 oktober 2013 av Gunnel Nyman Gräff och Carl-Magnus Grenning (S)</i> Bordlagt KF 11/11-13, 16/12-13, 3/2-14	
6.	De hygieniska förhållandena i köken i kommunens skolor <i>Interpellation den 14 oktober 2013 av Gunnel Nyman Gräff, Kaj Nyman och Mattias Qvarsell (S)</i> Bordlagt KF 11/11-13, 16/12-13, 3/2-14	

Nr	Ärende	Noteringar
7.	Hamnprojektet <i>Interpellation den 11 november 2013 av Christina Ståldal (NL)</i> Bordlagt KF 16/12-13, 3/2-14	
8.	Tjejverkstans verksamhet <i>Interpellation den 16 december 2013 av Camilla Carlberg (V)</i> Bordlagt KF 3/2-14	
9.	Barngruppernas storlek i förskolan <i>Interpellation den 16 december 2013 av Camilla Carlberg (V)</i> Bordlagt KF 3/2-14	
10.	Earth Hour 2014 <i>Interpellation den 3 februari 2014 av Kerstin Nöre Söderbaum (MP)</i>	
11.	Bullerskydd i Nacka <i>Interpellation den 3 februari 2014 av Johan Kjellman (NL)</i>	
12.	<b>Upprop</b>	
	<b>Valärenden</b>	
13.	Val av nämndeman (S) för tiden intill utgången av 2014 Bordlagt KF 16/12-13, 3/2-14	
14.	Val av 1 ledamot (S) till förbundsdirektionen för Södertörns brandförsvarsförbund för tiden intill utgången av 2014	
	<b>Beslutsärenden</b>	
15.	Upphävande av kundvalssystem för karriärvägledning Bordlagt KF 3/2-14	
16.	Exploateringsredovisning med justerade investeringsbeslut, tertialbokslut 3 år 2013	
17.	Detaljplan för fastigheten Bo 1:608 med flera, verksamhetsområde Prästkragens väg, Boo/Lännersta	
18.	Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo	
19.	Optionsavtal studentbostäder Alphyddan	

Nr	Ärende	Noteringar
20.	Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden delområde 2	
21.	Taxa för upplåtelse av offentlig plats	
22.	Kommunal borgen Idunskolan	
23.	Grön skatteväxling inom avfallstaxan <i>Motion den 23 september 2013 av Sidney Holm (MP)</i>	
24.	Säkra skolvägar <i>Motion den 17 juni 2013 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)</i>	
25.	Motioner om badhus i Boo <ul style="list-style-type: none"> <li>• Badhus i Boo <i>28 maj 2007 A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL)</i></li> <li>• Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo <i>14 juni 2010 J Wouters (-)</i></li> <li>• Simhall i Orminge <i>14 juni 2010 R Wasteson och A Jobansson (V)</i></li> </ul>	
	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

## Arbetsmiljön i skolköken

*Interpellation till kommunstyrelsens ordförande*

Nacka kommuns miljöenhet har under hösten stängt köket vid Duvnäs skola och utfärdat förelägganden när det gäller köken vid Skuru skola och Sigfridsborgsskolan. Skälet är att köken inte uppfyller hygieniska och andra krav.

Den dåliga miljön har varit känd länge, och miljöenheten har under flera år påpekat att något måste göras för att förbättra de hygieniska förhållandena.

Den bristfälliga arbetsmiljön som de nämnda skolorna erbjuder har också lett till en anmälan enligt arbetsmiljölagens kap 6 § 6a (en så kallad 6:6a-anmälan) till Arbetsmiljöverket.

Vi tycker det är mycket allvarligt – vid sidan av de hygieniska förhållandena – att dessa arbetsmiljöproblem har uppstått. För att personalen ska kunna utföra sitt arbete är arbetsmiljön en central fråga.

En kommun som ska ”vara bäst på att vara kommun” borde väl lämpligen också var bra (eller varför inte bäst) också på arbetsmiljön.

Vi vill fråga kommunstyrelsens ordförande

- vad du kommer att göra för att se till att arbetsmiljön förbättras från dålig till bra i de nämnda skolorna?
- hur planeringen för kommunens arbetsmiljö ser ut.

Nacka den 10 oktober 2013

*Gunnel Nyman Gräff (s) Carl-Magnus Grenninger (s)*



Kommunfullmäktige

## **Svar på interpellation av Gunnel Nyman Gräff och Carl-Magnus Grenninger (S) angående arbetsmiljön i skolköken och interpellation av Gunnel Nyman Gräff, Kaj Nyman och Mattias Qvarsell (S) angående de hygieniska förhållandena i köken i kommunens skolor**

Gunnel Nyman Gräff m fl (S) har i två interpellationer ställt ett antal frågor till mig om underhållet av köken i våra skolor, om det finns risk att de stängs av hygieniska skäl, om det finns motsvarande brister i andra verksamheter i andra kommunala lokaler samt vad jag ska göra för att arbetsmiljön i köken förbättras och hur planeringen för kommunens arbetsmiljö ser ut.

### **Mitt svar är följande:**

Det är oacceptabelt att skolköken och andra kommunala lokaler håller så låg standard att de stängs. Tvärtom ska fastigheterna hålla god standard, för såväl kundernas som medarbetarnas skull, och det är min bedömning att standarden generellt sett också är god. De inventeringar av fastigheternas skick som gjorts visar inte att det finns så stora brister i andra lokaler än de nu redovisade köken, att de riskerar att stängas. Det är också viktigt att skolorna och förskolorna är fullt utrustade med tillagningskök, så att eleverna kan få god och näringsrik mat som är lagad på plats. Så är också fallet i de flesta skolor i Nacka.

Inte desto mindre är det angeläget att förbättra underhållet av kommunens lokaler. I Alliansens budgetförslag för 2013, som kommunfullmäktige ställde sig bakom 2012-11-19, sjösattes ett sådant program. Avsikten är att på några års sikt komma upp i ett årligt planerat underhåll på 50 Mkr. Oppositionspartierna reserverade sig mot detta beslut men föreslog inte ökade resurser för underhåll på annat sätt. Kommunfullmäktiges nyligen fattade beslut om budget för 2014 innebär att man fortsätter stärka underhållet, budgeten ökar till 27 Mkr 2014. Totalt finns 60 Mkr budgeterat för planerat och felavhjälpande underhåll 2014. Inte heller detta år föreslog oppositionspartierna ökade driftutgifter för lokalunderhåll.



Socialdemokraterna föreslog däremot en besparing på skolorna om 23,3 Mkr, vilket kraftigt skulle ha minskat möjligheterna att förbättra underhållet av skollocalerna.

I övrigt när det gäller arbetsmiljön så driver kommunstyrelsen frågan aktivt, bl a genom regelbundna medarbetarenkäter. Svaren i enkäterna ger cheferna underlag för ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Det är glädjande att kunna konstatera att Medarbetarindex ökar jämfört med tidigare mätningar och att Nacka ligger väl till i jämförelse med andra. Kommunen planerar också stora investeringar framöver och där ingår att också förbättra medarbetarnas lokalmässiga förutsättningar att kunna göra ett bra jobb.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

## De hygieniska förhållandena i köken i kommunens skolor

*Interpellation till kommunstyrelsens ordförande*

Under hösten har miljöenheten stängt köket i Duvnäs skola och utfärdat förelägganden när det gäller köken vid Skuru skola och Sigfridsborgsskolan. Skälet är att köken inte uppfyller fysiska hygieniska krav.

Det är självklart otillfredsställande att våra skolbarn serveras mat från kök som inte uppfyller basala hygieniska krav – och som dessutom inte har gjort det på länge.

Jag har tre frågor till dig ordförande i kommunstyrelsens verksamhetsutskott:

- Hur vanligt är det att köken i våra skolor är så dåligt underhållna att de riskerar att stängas av hygieniska skäl?
- Har du säkerställt att det inte finns motsvarande brister i annan kommunal verksamhet, som förskolor, äldreboenden och särskilda boenden?

Nacka den 10 oktober 2013

*Gunnel Nyman Gräff(s)*

*Kaj Nyman (s)*

*Mattias Qvarsell (s)*

Kommunfullmäktige

## **Svar på interpellation av Gunnel Nyman Gräff och Carl-Magnus Grenninger (S) angående arbetsmiljön i skolköken och interpellation av Gunnel Nyman Gräff, Kaj Nyman och Mattias Qvarsell (S) angående de hygieniska förhållandena i köken i kommunens skolor**

Gunnel Nyman Gräff m fl (S) har i två interpellationer ställt ett antal frågor till mig om underhållet av köken i våra skolor, om det finns risk att de stängs av hygieniska skäl, om det finns motsvarande brister i andra verksamheter i andra kommunala lokaler samt vad jag ska göra för att arbetsmiljön i köken förbättras och hur planeringen för kommunens arbetsmiljö ser ut.

### **Mitt svar är följande:**

Det är oacceptabelt att skolköken och andra kommunala lokaler håller så låg standard att de stängs. Tvärtom ska fastigheterna hålla god standard, för såväl kundernas som medarbetarnas skull, och det är min bedömning att standarden generellt sett också är god. De inventeringar av fastigheternas skick som gjorts visar inte att det finns så stora brister i andra lokaler än de nu redovisade köken, att de riskerar att stängas. Det är också viktigt att skolorna och förskolorna är fullt utrustade med tillagningskök, så att eleverna kan få god och näringsrik mat som är lagad på plats. Så är också fallet i de flesta skolor i Nacka.

Inte desto mindre är det angeläget att förbättra underhållet av kommunens lokaler. I Alliansens budgetförslag för 2013, som kommunfullmäktige ställde sig bakom 2012-11-19, sjösattes ett sådant program. Avsikten är att på några års sikt komma upp i ett årligt planerat underhåll på 50 Mkr. Oppositionspartierna reserverade sig mot detta beslut men föreslog inte ökade resurser för underhåll på annat sätt. Kommunfullmäktiges nyligen fattade beslut om budget för 2014 innebär att man fortsätter stärka underhållet, budgeten ökar till 27 Mkr 2014. Totalt finns 60 Mkr budgeterat för planerat och felavhjälpande underhåll 2014. Inte heller detta år föreslog oppositionspartierna ökade driftutgifter för lokalunderhåll.



Socialdemokraterna föreslog däremot en besparing på skolorna om 23,3 Mkr, vilket kraftigt skulle ha minskat möjligheterna att förbättra underhållet av skollocalerna.

I övrigt när det gäller arbetsmiljön så driver kommunstyrelsen frågan aktivt, bl a genom regelbundna medarbetarenkäter. Svaren i enkäterna ger cheferna underlag för ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Det är glädjande att kunna konstatera att Medarbetarindex ökar jämfört med tidigare mätningar och att Nacka ligger väl till i jämförelse med andra. Kommunen planerar också stora investeringar framöver och där ingår att också förbättra medarbetarnas lokalmässiga förutsättningar att kunna göra ett bra jobb.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

[Skriv text]



130424

Christina Ståldal

Interpellation till ks-ordförande Mats Gerdau

### **Korten på bordet - vad är totalkostnaden för hela projektet Fisksätra marina/Hamn/Fisksätra holme?**

Den kommunala revisionen och den anlitate professionella revisionen har gång på gång kritiserat och meddelat politiker i Nacka kommun, speciellt den styrande M-alliansen, att politiker vid start behöver få en helhetsöverblick innan ett projekt startar. Det ska vara en noggrann beskrivning över projektets alla delar, ekonomi och slutmål. Sådär har vi tänkt och sådär ska det bli när det är färdigt. En sådan projektbeskrivning med fakta på bordet och en saklig grund ska politikerna fatta beslut till, inte tjänstemännen, som inte har den rollen. Projekter Hamn kännetecknas i samtliga delar av ett antidemokratiskt genomförandesätt. Politiker har inte från början fått en helhetsbild över vart man är på väg, hur målet ser ut eller en realistisk totalkostnadsbild. Fortfarande har KS, som har det övergripande ansvaret, inte fått en realistisk bild över driftskostnader, trots att man har kritiserat projektet tidigare på den punkten. Däremot har politikerna mer eller mindre utpressats till att fatta skenbeslut som redan i realiteten är fattade av tjänstemän. Nu senast har en i raden av mycket kritiska revisorsrapporter kritiserat projektet Hamn på liknande sätt och på liknande punkter som bristerna i fastighetsunderhåll, stadshusetprojektet och projekt och exploateringar som ständigt överskrider fattade budgetar. Nacka är långtifrån bäst på att vara kommun.

Under hösten 2012 förelåg en rudimentär och bristfällig verksamhetsbeskrivning kopplad till en lika bristfällig ekonomisk plan för Hamndelen. Väsentliga delar som förändringen av Fisksätra holmes badplats till förmån för bryggor och båtar var inte beslutade och budgetutsatta. Nu finns det en budget för detta men det fanns inte med i början av projektet och som del av en helhetsbeskrivning. Hela projektet är nu fragmentiserat i olika delar vilket antagligen är en avsiktlig metod för att man som politiker lätt ska gå vilse och inte få ett helhetsgrepp och kunna ta ställning till bl a totalkostnad och konsekvenser.

Projektet är uppifrånstyrt och har inte någon större lokal förankring i Fisksättrasamhället. En annan ytterst negativ faktor är de stora ekonomiska konsekvenserna av hela projektet från start. Det avtal som har ingåtts med företaget är ännu i raden som är ofördelaktigt för kommunen 15 år framåt i tiden.

[Skriv text]

Nackalistan undrar

- Vad är totalkostnaden i alla dess delar för projektet Fisksätra marina/Hamn/badholmen/pirar/rening av botten/parkeringsplatser/tillfartsvägar?
- Anser du att politikerna har fått tillräcklig information och i tid då det gäller helheten av totalprojektet?
- Vilken arbetsmarknadsnytta kommer Fisksätraborna få av projektet, räknat i heltidstjänster och tid, med tanke på att Hamn, enligt kalkyl, tänker disponera 1-2 årstjänster?
- Vilka negativa miljökonsekvenser kommer projektet att ge med tanke på vattenkvalitet och naturreservatsområde?
- Varför har inte de kommersiella aktörerna som var tänkta att driva hotell och restaurang visat intresse?
- Varför har inte realistiska driftskostnader redovisats för KS och KF i det ifrågasatta projektet?
- Anser du att det 15-åriga avtalet med företaget i Marinan är ett ur ekonomisk synvinkel fördelaktigt avtal för Nackas skattebetalare?
- Vilken budgeteffekt har kostnaden för projektet på kulturnämndens budget och på övriga kultursatsningar i kommunen?

*Nackalistan 130424*

*Christina Ståldal*

Kommunfullmäktige

## Svar på interpellation av Christina Ståldal (NL) angående Hamnprojektet

Christina Ståldal har ställt ett antal frågor till mig om HAMN-projektet. Hur höga är kostnaderna för de olika delarna? Har politiken fått tillräcklig information? Vilken är arbetsmarknadsnyttan för Fisksätraborna? Vilka är miljökonsekvenserna? Är kommersiella aktörer intresserade? Är konsortialavtalet med Vinberget AB om FMC fördelaktigt? Hur påverkar HAMN-satsningen övriga kulturverksamheter i kommunen?

### Mitt svar är följande:

Bakgrunden till HAMN-projektet är tvåfaldigt – EU-ansökan om bidrag för museiverksamhet från 2009 och konsortialavtal med Marinberget AB om Fisksätra Marincenter (FMC) som kommunfullmäktige i total politisk enighet godkände 23 maj 2011. Museet ska lyfta fram platsen Fisksätra med de som bor och tidigare bott där, från vikingatiden och framåt, samt slaget vid Stäket 1719. Syftet med avtalet är att långsiktigt utveckla Fisksätra med marin och kulturell verksamhet av hög klass. Avtalet innebär att FMC överläts till ett nybildat aktiebolag, att kommunen hyr två våningsplan i FMC i 15 år, att en ny pir anläggs och att andra anpassningar görs i den yttre miljön för att området ska bli mer tillgängligt för allmänheten.

Investeringarna hittills för HAMN (t o m okt 2013) är 48,7 Mkr. Av dessa avser 8,1 Mkr investeringar i FMC för att kunna hyra ut lokaler (bl a altan), 20,7 Mkr för iordningställande av lokalerna till museet, 3,2 Mkr för montrar etc för museet samt 16,7 Mkr för piren. Till detta ska läggas sanering av marken i en omfattning som inte kunde förutses, totalt 18,5 Mkr för 2011-2013. Kommunfullmäktige beslutade i samband med budgeten för 2014 att anslå ytterligare 22 Mkr för investeringar i FMC, främst för anpassning av lokaler för restaurang och övriga ytor som inte ianspråkats av museet men som kommunen har kontrakt på. Därutöver har kommunfullmäktige också anslagit 4,5 Mkr för investeringar på Fisksätra holme med ytterligare en badplats, lekplats och allmän upprustning av stigar etc men detta ligger helt utanför HAMN-projektet och är inte beroende av det alls. Hittillsvarande bidrag från EU/Tillväxtverket för museiprojektet är 14,8 Mkr för del av de investeringar som gjorts i museet. De driftkostnader som hittills redovisats i projektet är 17,9 Mkr.



Kommunfullmäktige har behandlat HAMN-projektet ett flertal gånger och också, på Alliansens förslag, begärt kompletteringar därför att man ansåg att underlagen var bristfälliga. Detta skedde bl a 2011-06-20 och 2011-11-19. Under hösten 2012 har kommunstyrelsen behandlat en risk- och sårbarhetsanalys för projektet och i samband med mål och budget för 2013-2015 behandlades även ekonomin och ansvarsfördelningen mellan olika nämnder. Då beslutades också att kulturnämnden skulle överta ansvaret för museidelen. 2013-10-10 kom en revisionsrapport om HAMN, som kommunstyrelsen i enighet yttrade sig över 2013-11-25. Min slutsats av detta är att HAMN-projektet haft en olycklig start men att bristerna är åtgärdade.

Miljökonsekvenserna av HAMN-projektet är påtagligt positiva. Dels har marken sanerats från olika miljögifter som skulle kunna ha läckt ut i badplatsen, dels blir området mer tillgängligt för allmänheten. Syftet med naturreservatet är att det ska bevaras för det rörliga friluftslivet, vilket underlättas nu. Vattenkvaliteten kommer inte att påverkas negativt. Påståendena att badplatsen på Fisksätra holme skulle tvingas stänga är helt felaktiga. Båtplatser har sedan länge funnits vid FMC och de nya som tillkommer ligger långt från badet. Däremot ska ytterligare en badplats anläggas för att göra holmen ännu mer attraktiv.

I motsats till vad interpellanten påstår så finns ett kommersiellt intresse för såväl museet och restaurangen som verksamheten i övrigt i FMC. Avtal är tecknat med en av flera intresserade operatör för restaurangdelen. Kulturnämnden har beslutat att upphandla driften av museet och förutsätter att bra anbud från professionell aktör inkommer.

Kulturnämnden har tillförts pengar för att kunna driva museet. Nämndens kalkyl bygger på ett begränsat antal besökare i startskedet men successivt fler i takt med att museet blir mer känt och HAMN ett attraktivt besöksmål. I motsats till vad som påstås så medför inte detta museum att resurserna för annan kulturell verksamhet urholkas. Kulturnämndens budget har ökat från 96,4 Mkr 2009 till 132,2 Mkr i budgeten för 2014, dvs en ökning med 35,8 Mkr eller 37% på fem år.

Arbetsmarknadsnyttan med projektet är att många nya jobb skapas, såväl i den marina verksamheten där företag nu etableras och växer, samt besöksdelen med museum och restaurang. Hur många och vilka som får de nya jobben vet jag inte.

Avslutningsvis vill jag kommentera de förslag om avveckling av HAMN och museet som framförts. En snabb avveckling nu skulle medföra mycket stora kostnader för Nacka och skattebetalarna. Stadsledningskontoret har beräknat dem till 118 Mkr. De stora delarna i detta är förgävesinvestering i fastigheten som måste resultatföras (31,2 Mkr), återstående hyresåtagande (26 Mkr), kontraktsbrott då kommunen inte fullföljer sina åtaganden enligt konsortialavtalet från 2011 (22 Mkr), återbetalning till EU/Tillväxtverket (14,8 Mkr) samt förgäveskostnader för den drift som redovisats till EU/Tillväxtverket (13,2 Mkr).



Om man tänker sig annan verksamhet i lokalerna så krävs en anpassning av lokalerna till de eventuella nya hyresgästernas behov. Sådana investeringar är självklart inte gratis, därför skulle ytterligare investeringsmedel krävas. Att avveckla delar av museet är heller inte görligt utan stora ekonomiska konsekvenser, eftersom bidragen från EU/Tillväxtverket grundar sig på kombinationen av nutida berättelser från Fisksätraborna och historiska skeenden på platsen. Museet är dessutom nästan färdigbyggt och montrar och utställningsföremål ska komma på plats i januari. Min slutsats av detta är att en avveckling av HAMN nu vore ytterst ekonomiskt oansvarigt, förutom att det skulle vara en kulturell förlust för Nacka och Fisksätra.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande



2013-12-12

Interpellation till fritidsnämndens ordförande

### **Kommer Nacka kommun att garantera Tjejverkstans fortlevnad**

Tjejverkstan är en verksamhet som har kommit att bli en modell för hur förebyggande arbete för tjejer och unga kvinnor kan bedrivas. Verksamheten har varit framgångsrik under de år den funnits till. Trots det har dess existens hela tiden varit hotad p.g.a. de osäkra bidragen.

Verksamheten har nu fått lämna sina lokaler i Järlahuset och vi ser en allvarlig risk att verksamheten inte kommer att kunna fortleva. Vi skulle vilja se en mer långsiktig lösning för verksamhetens existens och menar att Nacka kommun bör ta sitt ansvar för det.

Mot den bakgrunden undrar Vänsterpartiet:

- Kan du garantera att verksamheten ges rimliga och långsiktiga förutsättningar för kunna fortleva?
- Hur kommer kommunen att medverka till en permanent lösning för dess lokalbehov?

*Camilla Carlberg*

Kommunfullmäktige

## Svar på interpellation den 16 december 2013 av Camilla Carlberg (V) angående Tjejverkstans verksamhet

Camilla Carlberg (V) har den 16 december 2013 lämnat en interpellation ställd till fritidsnämndens ordförande. Interpellanten anser att Tjejverkstan har blivit en modell för hur förebyggande arbete för tjejer och unga kvinnor kan bedrivas och verksamheten har varit framgångsrik under de år den funnits. Interpellanten påstår att trots detta, har dess existens hela tiden varit hotad p.g.a. de osäkra bidragen.

Camilla Carlberg framför att Vänsterpartiet ser en risk i att verksamheten inte kommer att kunna fortleva då den fått lämna lokalerna i Järlahuset.

Interpellanten ställer följande frågor:

- Kan du garantera att verksamheten ges rimliga och långsiktiga förutsättningar för att kunna fortleva?
- Hur kommer kommunen att medverka till en permanent lösning för dess lokalbehov?

### Mitt svar är följande:

I korthet är bakgrunden om Tjejverkstan följande:

Tjejverkstan har sedan den startade som ett pilotprojekt fått kommunalt ekonomiskt stöd. Från början (2008) drevs verksamheten av Rädda barnen i samarbete med Studieförbundet Vuxenskolan.

Fritidsnämnden tog över ansvaret för Tjejverkstan från kommunstyrelsen 2010. För att utveckla och stödja verksamheten tecknades en överenskommelse till den 31 december 2015 och det årliga bidraget ökade från 500 000 kronor till 1 200 000 kronor.

Inför 2011 höjdes bidraget med 1,5 %, vilket var samma höjning som övriga utförare av öppen fritidsverksamhet fick detta år. Inför 2012 höjdes bidraget med 2,6 % vilket var en högre höjning än övriga utförare av öppen fritidsverksamhet. Bidraget för 2013 var 1 250 000 kr.

I samband med att Studieförbundet Vuxenskolan upphörde med lokalföreningar, vilket de gjorde under hösten 2011, tog den då nybildade föreningen Mötesplats Järlahuset över ansvaret för att anordna verksamheten Tjejverkstan.

Föreningen sa den 18 oktober 2013 upp överenskommelsen eftersom den hade svårt att få ekonomin att gå ihop. Trots att överenskommelsen anger uppsägningstiden till 6 månader gav föreningen besked om att den skulle avsluta sitt ansvar för Tjejverkstan från och med den 1 januari 2014, dvs endast drygt 2 månader senare.

Föreningen begärde sig själv i konkurs den 12 december 2013. Konkursförvaltaren har meddelat att verksamheten har upphört och att de inte kommer att fortsätta driva verksamheten.

Nu till svar på dina två frågor. Tjejverkstan har haft stabila och kontinuerligt ökande bidrag från kommunen ända sedan starten 2008. Fritidsnämndens inställning är att överenskommelsen mellan kommunen och föreningen var rimlig i förhållande till själva omfattningen av verksamheten Tjejverkstan.

Omedelbart när fritids- och idrottsenheten fick kännedom om att verksamheten begärt sig i konkurs och har upphört, inleddes diskussion med andra aktörer om hur verksamheten riktad mot flickor ska kunna förstärkas och var detta ska ske. Nu analyseras vilka alternativ som finns och hur det stöd Fritidsnämnden kan ge kommer till bäst nytta. Fritidsnämnden kommer att få ta ställning till detta snarast möjligt efter sammanträdet med kommunstyrelsens verksamhetsutskott den 18 februari, där ärendet om Tjejverkstan finns på dagordningen.

Avslutningsvis tycker jag att det är viktigt att understryka att Nacka kommun genom fritidsnämnden och andra delar av kommunen erbjuder öppen verksamhet för både tjejer och killar, och att fler tjejer också hittat till fritidsgårdar i Nacka på senare tid. Flera fritidsledare har fått ytterligare kompetensutveckling för att möta ungas behov på ett så bra sätt som möjligt och står redo att välkomna alla som vill till Nackas fritidsgårdar.

Tobias Nässén (M)  
Fritidsnämndens ordförande



2013-12-12

Interpellation till utbildningsnämndens ordförande

### **Barngrupperna storlek i den kommunala förskolan**

Vi befarrar att utbildningsnämnden planerar att ändra på maxantalet barn i grupper på förskolan som en besparingsåtgärd.

Redan nu är det svårt att få tag på utbildad förskolepersonal och mindre barngrupper kan vara ett skäl till att man väljer att stanna kvar inom det kommunala alternativet, eftersom det i dagsläget ofta är mindre grupper där än i de privata förskolorna.

Därför frågar jag dig:

Kan du garantera att barngrupperna i de kommunala förskoleverksamheterna inte kommer att bli större än nu efter årsskiftet 2013-2014?

*Camilla Carlberg*

Kommunfullmäktige

## Svar på interpellation den 16 december 2013 av Camilla Carlberg (V) angående barngruppernas storlek i förskolan

Interpellanten uttrycker en oro för att barngruppernas storlek ska bli större i kommunens kommunala förskolor under 2014. Interpellanten uttrycker också en uppfattning om att barngrupperna är mindre samt andelen personal högre i den kommunala produktionen än hos de privata utförarna. Därför frågar interpellanten om ordförande för utbildningsnämnden kan lova att barngrupperna i den kommunala förskolan inte kommer bli större än årsskiftet 2013/2014.

### Mitt svar är följande:

Frågan om barngruppernas storlek är väldigt viktig men också komplex. Den politiska majoriteten värnar om förskolans kvalitet genom att vi mäter, utvärderar samt följer vi upp den löpande. Det återspeglas i nämndens mål och utfall. Att barngrupperna ska vara utformade så att varje barn blir sedd och att personalen är utbildad är centralt.

Jag är stolt över att Nackas utbildningsnämnd känner ett ansvar för varje barn oavsett huvudman för förskolan. Det är vårt uppdrag och också vår skyldighet. Jag vänder mig emot bilden av att det skulle finnas strukturella skillnader i kvalitet mellan förskolorna baserat på huvudman. Under 2013 när senaste mätningen gjordes i oktober var antalet barn i genomsnitt per heltidstjänst i privata förskolor 5,1 och i kommunala 5,2.

Det är kvalitativa förskolor Nackas medborgare kan välja mellan. Vi satsar jämfört med andra kommuner mer pengar per förskolebarn än andra kommuner i Sverige. Dessa pengar fortsätter att satsas i förskolan under 2014 jämfört med 2013.

Förskolorna i Nacka har en fantastisk verksamhet. Barn blir sedda och får utvecklas. Jag kan lova att majoriteten kommer att fortsätta värna och följa upp detta. Hur sedan förskolor organiserar sin verksamhet är mer komplext och pedagogiskt underbyggt än det statiska mått som interpellanten använder sig av.

Linda Norberg, utbildningsnämndens ordförande



140131

### **Interpellation angående Earth Hour den 29 mars 2014 till kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau**

Den 29 mars i år ordnar Världsnaturfonden Earth Hour – världens största globala klimatmanifestation. Se [www.wwf.se](http://www.wwf.se). Genom att släcka ljuset under en timme klockan 20.30-21.30 beräknas omkring förhoppningsvis mer än en miljard människor ge världens makthavare en stark signal att agera för klimatet.

Syftet med Earth Hour är att skicka en politisk signal till makthavare om att ta klimatförändringarna på allvar, och därigenom uppmärksamma och skapa ett engagemang i frågan. De globala klimatförhandlingarnas långsamhet visar med all önskvärd tydlighet att det är viktigt att vi globalt fortsätter att sätta tryck på våra makthavare. Ju fler som deltar i Earth Hour och släcker ljuset, desto starkare blir signalen till politikerna.

Målet är att kampanjen ska nå två miljarder människor världen över och halva Sveriges befolkning.

Den senaste forskningen visar att vi riskerar en 4 graders temperaturökning inom 100 år om vi fortsätter med dagens ohållbara resursanvändning. Ett stort antal klimatmodeller inom exempelvis ramen för IPCCs arbete pekar mot att mellan 2070-2100 kan vi nå 4 grader om vi inte ställer om.

En majoritet av anmälda och intresserade kommuner sprider information om klimatfrågan i samband med Earth Hour. Speciellt bland skolorna där elevernas kunskap om klimatfrågor ökar tack vare skolornas medverkan.

Hittills (140122) har 67 kommuner anmält sig, men inte Nacka. Nacka vill ju vara bäst men bättre sent än aldrig. Nacka är på egen begäran ekokommun sedan 1995, vilket innebär att man ska driva ett utvecklingsarbete enligt kretsloppsprincipen med det långsiktigt hållbara samhället som övergripande mål för sin verksamhet. Earth Hour är en möjlighet att visa att man är en engagerad ekokommun och att man tar klimatproblemen på allvar.

Kommer kommunen att göra mer i år än ”att agera med att besluta att kommunstyrelsens arbetsutskott ska uppdra åt tekniska nämnden att släcka vattentornet vid Jarlaberg den aktuella kvällen och fastighetsdirektören fick samtidigt i uppdrag att samordna en energisparkampanj i samband med manifestationen”?

Många företag, organisationer och medborgare i Nacka kommun är intresserade av att agera för klimatet och bidra till bättre miljö för oss alla på klotet och för kommande generationer.

När och hur kommer man att informera om Earth Hour på Nacka kommuns hemsida?

Hur kommer man att stimulera till deltagande bland skolor, företag, föreningar m.fl.?

Hur kommer Nacka kommun i år att manifestera sitt intresse?

När kommer man att anmäla sig?

Kerstin Nöre Söderbaum  
Miljöpartiet de gröna i Nacka





140131

Interpellation till tekniska nämndens ordförande Gunilla Grudevall

### **Bullret växer när Nacka växer, vad gör kommunen?**

Under en nioårsperiod kommer Nacka att växa enligt nuvarande officiella kommunstatistik med 12.700 invånare. Från 2013 – 2022 en befolkningsökning på 94.400 till 117.100 invånare. Då verkar inte den nuvarande stadsbyggnadsstatistiken vara inräknad, som i sig kommer att ge ytterligare? ca 35.000 invånare. Till detta kan adderas en kraftigt ökad befolkning i Värmdö som också åker genom Nacka för att komma till sina jobb.

I dagens Nacka plågas alltför många invånare av en hög bullernivå, främst från den ökande trafikmängden. Detta problem kommer då att öka ytterligare. Något som delvis kan motverkas av byggande av bra bullerskydd. Däremot kvarstår problemet för de många som bor i äldre hus.

Värmdöleden är den största trafikleden som skär genom Nacka och där den mesta trafikströmmen sker. Trafikverket ansvarar enligt lag för bullerskydd längs alla sina leder. I framtidsplaner verkar bullerproblemen kvarstå. Till bullerproblemen kommer också problem med hälsofarliga partiklar från trafiken. Frågorna är:

- Vilka överläggningar äger rum eller har ägt rum, med Trafikverket för att ta ansvar för den av staten önskade befolkningsökningen i Nacka och de bullerproblem som detta medför?
- Hur har ev tidigare överläggningar om adekvata bullerskyddsåtgärder gått med Trafikverket?
- Eftersom hittills mycket lite har skett då det gäller bullerskydd, vilka ev andra planer finns för att minska bullernivån och hur ska det finansieras?

*Saltsjö-Boo2014-01-30*

*Johan Kjellman*

*Nackalistan*



3 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 37

Dnr KFKS 2013/669-628

## Upphävande av kundvalssystem för karriärvägledning

### Beslut

Ärendet bordläggs.

### Ärende

Efter att tre gånger ha utvärderat karriärvägledningscheckens inverkan på skolornas arbete med karriärutveckling har utbildningsnämnden nu föreslagit kommunfullmäktige att kundvalssystemet ska upphöra den 1 januari 2015. Arbets- och företagsnämnden har gjort samma bedömning.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 16 december 2013 § 276  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 13 november 2013  
Utbildningsnämnden den 6 november 2013 § 58  
Arbets- och företagsnämnden den 11 december 2013 § 49  
Arbets- och företagsenhetens tjänsteskrivelse den 4 december 2013

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsen den 16 december 2013 § 276

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige att kundval för karriärvägledning upphör att gälla från och med den 1 januari 2015.

#### Beslut i arbets- och företagsnämnden den 11 december 2013 § 49




Arbets- och företagsnämnden beslutade föreslå kommunfullmäktige kundvalssystem för karriärvägledning för elever i vuxenutbildningen samt ungdomar upp till 20 år som varken studerar eller arbetar upphör att gälla från 1 januari 2015.

#### Beslut i utbildningsnämnden den 6 november 2013 § 58

Utbildningsnämnden föreslog kommunfullmäktige att check för karriärvägledning upphör att gälla fr.o.m. den 1 januari 2015.

### Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade bordlägga ärendet.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--



16 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 276

KFKS 2013/669-628

## Upphävande av kundvalssystem för karriärvägledning

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att kundval för karriärvägledning upphör att gälla från och med den 1 januari 2015.

### Ärende

Utbildningsnämnden har tre gånger utvärderat karriärvägledningscheckens inverkan på skolornas arbete med karriärutveckling. Syftet med kundvalssystemet var att förstärka arbetet med att eleven ska utveckla kompetens att ta ansvar och göra väl genomtänkta beslut för sin egen utveckling och framtid.

Utbildningsnämnden behandlade ärendet vid sitt sammanträde 2013-11-06 och beslutade då att föreslå kommunfullmäktige att check för karriärvägledning upphör att gälla fr.o.m. den 1 januari 2015.

Kommunstyrelsen gör inte någon annan bedömning än utbildningsnämnden.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 december 2013 § 164  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 13 november 2013  
Utbildningsnämnden den 6 november 2013 § 58

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 december 2013 § 164




Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnade förslaget till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

#### Beslut i utbildningsnämnden den 6 november 2013 § 58

Utbildningsnämnden föreslog kommunfullmäktige att check för karriärvägledning upphör att gälla fr.o.m. den 1 januari 2015.

### Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade bifall till arbetsutskotts förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



16 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.




## Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Vi i Miljöpartiet ställde oss kritiska till konceptet med karriärvägledningscheck och kundval i högstadiet och gymnasiet, trots detta var vi tillmötesgående när det gällde att testa karriärvägledningschecken som koncept. Vi var tydliga med att försöket med en karriärvägledningscheck skulle utvärderas på ett systematiskt och kvalitativt sätt och att vi inte skulle förutsätta att försöket skulle slå väl ut. Nu har vi fått ett underlag som visar att karriärvägledningschecken inte slagit väl ut och då är det också rimligt att försöket med karriärvägledningschecken avvecklas.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet noterar med tillfredsställelse att den moderatledda majoriteten i Nacka nu väljer att avskaffa ett kundval. Redan när beslutet om kundval för ”karriärvägledning” togs så var vi emot det. Vi påpekade då, och har framfört vid ett flertal tillfällen sedan dess, att med kundvalet så kan helt enkelt inte kommunen uppfylla sitt lagstadgade uppdrag. Att nu majoriteten väljer att avskaffa kundvalet ser vi som ett tillnyktrande och som ett erkännande att Vänsterpartiet haft rätt i sin kritik.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		





TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2013/669-628

Kommunstyrelsen

## Upphävande av kundvalssystem för karriärvägledning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att kundval för karriärvägledning upphör att gälla från och med den 1 januari 2015.

### Sammanfattning

Utbildningsnämnden har tre gånger utvärderat karriärvägledningscheckens inverkan på skolornas arbete med karriärutveckling. Syftet med kundvalssystemet var att förstärka arbetet med att eleven ska utveckla kompetens att ta ansvar och göra väl genomtänkta beslut för sin egen utveckling och framtid.

Utifrån de iakttagelser som den senaste utredaren har gjort föreslår Utbildningsnämnden att kundvalssystemet för karriärvägledning upphör från år 2015. Utbildningsnämnden behandlade ärendet vid sitt sammanträde 2013-11-06 och beslöt då i enlighet med kultur- och utbildningsenhetens förslag att föreslå kommunfullmäktige att check för karriärvägledning upphör att gälla fr.o.m. den 1 januari 2015.

Stadsledningskontoret gör inte någon annan bedömning än utbildningsnämnden.

### Bakgrund

Nacka kommun införde år 2009 kundval för karriärvägledning för elever i grundskolans årskurser 7-9, i gymnasieskolan, för ungdomar upp till 20 år som inte är i arbete eller studier och för elever i vuxenutbildningen. Målet med införandet var i korthet att varje elev ska utveckla kompetens för att kunna ta personligt ansvar för sin egen utveckling och framtid. Processen för detta benämns karriärutveckling och innefattar de tre delarna karriärbildning, karriärinformation och karriärvägledning. I förlängningen ska genomströmningen av elever i gymnasieskolan öka då antalet felval minskas. Väglledning är viktigt för den enskilda eleven men är också viktigt ur ett nationellt perspektiv; att åstadkomma bättre balans mellan utbud och efterfrågan av kompetenser på arbetsmarknaden. Förändringar i skolsystemet innebär också att eleverna tidigare under sin skolgång måste göra val som påverkar utbildningen längre fram.



Skolorna har i skolpengen/programpengen resurser för att tillse att eleverna får studie- och yrkesvägledning så att deras behov av vägledning inför framtida utbildnings- och yrkesverksamhet kan tillgodoses. Införandet av karriärvägledningschecken var ett sätt att förstärka karriärutveckling och också att belysa vikten av detta arbete.

Uppföljning och utvärdering av den särskilda satsningen på karriärutveckling, med den särskilda karriärvägledningschecken, har gjorts tre gånger. Den första uppföljningen gjordes med fokusgrupper av elever och grundades på ett ganska litet elevunderlag. Utvärderingen syftade mer till att hitta goda och mindre goda exempel och beskrivningar.

Hösten år 2010 gjordes en systemuppföljning av karriärutveckling. Utredarna fick uppdraget att beskriva och bedöma hur systemet fungerade och hur skolorna arbetade relativt uppsatta mål. Uppdraget var att föreslå förändringar och utvecklingsinsatser om det fanns märkbara behov av det. Utredarna noterade bl.a. att karriärutveckling inte har särskilda mål utan är en integrerad del av målen för skolan som helhet. Detta synsätt, ansåg utredarna, försvårar fokus på karriärutveckling. Tyngdpunkten i karriärutveckling ligger på personlig utveckling, men i de intervjuer som gjordes kunde konstateras att det är mer arbete av teknisk karaktär som görs; val av kurser, skolor, meritpoäng, yrkesval etc. Utredarna konstaterade att införandet av karriärvägledningschecken inte på något avgörande sätt hade förändrat arbetet med karriärutveckling. Några skolor hade förstärkt studie- och yrkesvägledarfunktionen, men i de flesta fall försvann de öronmärkta resurserna in i skolornas budget utan särskild destination. Ett par skolor brydde sig inte om reformen med hänvisning till att det blev rörigt med föräldrakontakterna. Att rycka loss karriärvägledning från samlingsbegreppet karriärutveckling har inte setts som positivt, eftersom många anser att de tre delarna karriärutbildning, karriärinformation och karriärvägledning hänger ihop. Utredarna ställde vidare frågan om rimligheten för checkens storlek i jämförelse med marknadens prissättning för terapi och handledning. De pekade också på att åtta av skolorna bara tog emot skolans egna elever, vilket innebär en marknadsbegränsning. Mycket få elever gjorde aktiva val och den största delen av ersättningen betalades ut med automatik.

Med utgångspunkt från slutsatserna och kultur- och utbildningsenhetens bedömning beslutade utbildningsnämnden att karriärutveckling skulle utvecklas till ett mer "äkta" kundval och i samband med det höja checkbeloppet från höstterminen år 2012. Detta genomfördes dock aldrig då it-leverantören inte kunde utveckla ett it-stöd för detta i tid och det beslutades att reformen skulle skjutas upp.

## **Nuläge**

I och med att det har gått så pass lång tid från det att nämnden fattade beslut om införande av ett utvecklat kundval och att det inte kunnat genomföras, har en mer närliggande utvärdering efterfrågats. Kultur- och utbildningsenheten har låtit en utomstående konsult,



med bakgrund som gymnasirektor, utvärderat verksamheten. De iakttagelser han har gjort sammanfattas nedan.

En av de iakttagelser som gjorts är att de skolor som får pengarna utbetalade med automatik, anser att ett aktivt val skulle krångla till det. Synen på pengarna är att de är en del av skolpengen och skolan dimensionerar organisationen utifrån det resurstillskottet. Skolorna är angelägna om att satsningen ska fortsätta, av vilket utredaren drar slutsatsen att satsningen delvis finansierar studie- och yrkesverksamheten utöver skol- respektive programpengen. Skolorna anser också att det är av vikt att karriärvägledning sker på skolan i nära samverkan med lärare. De anser att det är svårt att skilja på de tre delarna karriärutbildning, karriärinformation och karriärvägledning vid samtal med eleverna och ett kundvalssystem skulle vara ett hinder för att integrera dessa med skolans arbete. Det finns också en oro för att resurssvaga elever inte får vägledning om skolan mister kontrollen över vägledningssamtalen. Utredaren konstaterar att en risk med kundval är att det kan skapa ojämlikhet mellan eleverna på skolorna då endast folkbokförda Nackaelever är berättigade till checken.

Utredaren resonerar om varför endast ett fåtal elever har gjort aktivt val. Möjligheten att välja karriärvägledare presenteras på kommunens webbsida, men i övrigt är informationen begränsad. Slutsatsen blir att de få val som görs kan ses som ett utslag av ringa intresse hos Nackas medborgare som är vana att göra val. Han håller också med tidigare utredare att checken inte nämnvärt förändrat arbetet med karriärutveckling. Risken med ett utvecklat kundvalssystem är att det kan falla in i samma spår som det nuvarande och att skolan kommer begära av eleven/föräldern att de väljer skolans vägledare för att få mer resurser.

En annan slutsats är att det tänkta systemet kommer fordra stor administration och det finns risk för dålig kostnadskontroll då det finns mycket pengar att hämta i systemet. Utredaren anser att en inventering bör göras om vad Nacka vill uppnå med karriärvägledningen – Nacka kanske redan har en studievägledning i världsklass? Nacka har genomgående goda resultat på de flesta områden. En satsning på karriärvägledning kommer endast på lång sikt ge mätbara resultat. Men, att dels höja värdet på checken och dels koppla utbetalningen till ett tungt administrativ system rekommenderas inte. Han hänvisar också till tidigare utredning som förordar en långsiktig uppföljningsmodell som är kopplad till målen och återför resultaten till skolorna för lärande och utveckling av nya metoder. Slutligen pekar han på vikten av samverkan med lokalt näringsliv, högskola och coachningsföretag och att möjligen skulle någon form av kundval kunna användas.

## **Utbildningsnämndens synpunkter**

Kultur- och utbildningsenheten har i tidigare tjänsteskrivelse bl.a. konstaterat att nuvarande system med automatik inte är marknadsmässigt och förordat att det är endast när ett aktivt val har gjorts som ersättning ska utgå till skolan eller till auktoriserad fristående karriärvägledare. Enheten menade också att det inte får finnas några begränsningar i fråga om vilka

elever en skola eller anordnare ska ta emot. Utbildningsnämnden beslutade utifrån kultur- och utbildningsenhetens bedömning att införa ett utveckla kundvalet, men p.g.a. att leverantören inte kunde utveckla detta i tid blev beslutet uppskjutet.

Kultur- och utbildningsenheten har därefter fått kostnadsförslag från it-leverantören och kan konstatera att det skulle innebära en stor kostnad för kommunen att få kundvalet funktionellt för medborgare och administratörer. Enheten kan också efter den senaste utvärderingen konstatera att nuvarande system inte uppfyller de tänkta intentionerna. Två utredningar konstaterar att arbetet med karriärvägledning inte på något avgörande sätt har förändrats. Det tycks också råda en missuppfattning om att karriärvägledningschecken ska finansiera basfunktionen för studie- och yrkesvägledarfunktionen på skolorna. Skolorna har ett nationellt uppdrag att ge alla elever tillgång till studie- och yrkesvägledning. Liksom övrigt som är lagstyrt inom skolan täcker skolpengen/programpengen detta. En annan missuppfattning är att resurssvaga elever inte får vägledning om skolan mister kontrollen över vägledningssamtalen. Karriärvägledningschecken är en förstärkning. En viktig synpunkt från gymnasieskolorna är att de inte kan göra skillnad på eleverna utifrån folkbokföringsadress och bara ge Nackaeleverna extra samtal i skolans lokaler, inte ens på tid utanför ordinarie schema.

Utbildningsnämnden gör följande bedömning utifrån kultur- och utbildningsenhetens samlade underlag med de uppföljningar och utvärderingar som har gjorts av karriärvägledningen.

- Syftet att stärka eleverna i deras framtida val av utbildning och yrke har inte varit möjligt att följa upp och kan eventuellt endast göra på lång sikt. Andel Nackaelever som fullföljer gymnasieskolan var föregående år 84 procent, vilket är detsamma som för riket. År 2011 var det 85 procent och år 2010 84 procent. Genomsnittet i Stockholms län var föregående år 82 procent.
- Skolorna anser att de tre delarna i karriärutveckling (karriärutbildning, karriärinformation och karriärvägledning) inte kan särskiljas då de är så tätt sammanflätade med varandra. Denna process är odelbar och dessutom hela skolans ansvar.
- Det råder missförstånd om att checken ska finansiera basfunktionen studie- och yrkesvägledning.
- Skolorna är angelägna om att satsningen ska fortsätta. Ett skäl kan vara att den finansierar delar av studie- och yrkesvägledningen.
- Skolorna anser att det inte går att skilja ut vilka elever som ska få förstärkt karriärutveckling utifrån folkbokföringsadress.
- Endast ett fåtal elever har gjort aktiva val.
- Ett utvecklat kundval skulle rendera ett kostsamt it-stöd.
- Ett utvecklat kundval skulle kunna bli mycket kostsamt för kommunen då skolorna förmodligen skulle göra mycket för att få föräldrar och elever att göra ett aktivt val.



- Ett system med endast det individuella vägledningssamtalet är inte någon garanti för bättre verksamhet.

Utbildningsnämnden anser att med beaktande av ovanstående bör karriärutvecklingschecken avvecklas då det inte har framkommit att den på något avgörande sätt förändrat arbetet med karriärutveckling. Det har också konstaterats att checken har setts som en extra skolpeng. Det nuvarande systemet med automatik är inte marknadsmässigt och inte heller ett renodlat kundval. Ett utvecklat kundval anser utredaren inte är att rekommendera ur såväl ett administrativt som ekonomiskt perspektiv. Det finns inte heller något som antyder att det skulle förändra arbetet med karriärutveckling.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Årsbokslutet för 2012 visar att för grundskolan bokfördes knappt 2,2 mnkr för karriärvägledningsscheckar och för gymnasieskolan knappt 1,1 mnkr. Drygt en femtedel av grundskolans checkar betalades ut till fristående enheter och fristående auktoriserade karriärvägledare, medan det för gymnasieskolan framförallt var de kommunala skolorna som erhöll checken. Om en avveckling av karriärvägledningsschecken görs skulle det framförallt drabba ekonomin för de kommunala skolorna i Nacka.

Om Utbildningsnämnden skulle vilja kompensera skolorna för intäktsbortfallet, skulle det vara genom att höja skolpengen för årskurs 7-9 på grundskolan. Samma åtgärd skulle dock inte kunna göras för gymnasieskolan då programpengen fastställs inom ramen för det länsövergripande samverkansavtalet.

## **Stadsledningskontorets bedömning**

Stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning än den som utbildningsnämnden har gjort. Om ett kundvalssystem inte leder till avsedda effekter måste det göras om eller tas bort. För kundvalet för karriärvägledning är det klarlagt att det är alternativet ta bort som är det bästa för dem som ska få karriärvägledning.

## **Bilagor**

Utbildningsnämndens protokollsutdrag den 6 november 2013

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

Susanne Nord  
Kultur- och utbildningsdirektör

6 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Utbildningsnämnden

§ 58

Dnr UBN 2011/63-626

## Utvärdering av karriärvägledningscheck

### Beslut

Utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att check för karriärvägledning upphör att gälla fr.o.m. den 1 januari 2015.

### Ärendet

Kultur- och utbildningsenheten har tre gånger utvärderat karriärvägledningscheckens inverkan på skolornas arbete med karriärutveckling. Syftet med checken var att förstärka arbetet med att eleven ska utveckla kompetens att ta ansvar och göra väl genomtänkta beslut för sin egen utveckling och framtid.

Kultur- och utbildningsenheten anser att med beaktande av de iakttagelser som den senaste utredaren har gjort bör karriärutvecklingschecken avvecklas då det inte har framkommit att den på något avgörande sätt förändrat arbetet med karriärutveckling. Det har också konstaterats att checken har setts som en extra skolpeng. Det nuvarande systemet med automatik är inte marknadsmässigt och inte heller ett renodlat kundval. Ett utvecklat kundval anser utredaren inte är att rekommendera ur såväl ett administrativt som ekonomiskt perspektiv. Det finns inte heller något som antyder att det skulle förändra arbetet med karriärutveckling.

Kultur- och enheten föreslår därför att karriärvägledningschecken upphör från år 2015.

### Handlingar i ärendet



Kultur- och utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2013-09-13

### Yrkanden

Ordförande Linda Norberg (M) yrkar bifall till Kultur- och utbildningsenhetens förslag. I detta yrkande instämmer Magnus Söderström för Miljöpartiet och Gunnel Nyman Gräff för Socialdemokraterna.

### Beslutsgång

Utbildningsnämnden beslutar i enlighet med Linda Norbergs yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 59 forts

### Protokollsanteckningar



Gunnel Nyman Gräff antecknar för Socialdemokraterna följande till protokollet:

Socialdemokraterna har under hela införandes och när den förändrats varit kritiska till Karriärvägledningschecken och yrkat avslag på införandet. Kritiken har vi byggt på information och synpunkter efter kontakt och träff med flera av skolans studie och yrkesvägledare. Vägledning inför kommande och pågående studier ska finnas som en självklar - och naturlig! - del i skolan, framför allt i högstadiet och gymnasiet. Det går inte att rycka ut en bit av detta som då skulle skötas av en annan vald "vägledare". Sen har det också i det praktiska visat sig att Karriärvägledningscheck inte efterfrågats heller av eleverna trots ivrig "marknadsföring" av kommunen. Vi är därför glada att majoriteten den här gången har utvärderat hur det verkligen fungerar (eller snarare inte fungerar) och nu tagit beslutet att avveckla den.

Magnus Söderström antecknar för Miljöpartiet följande till protokollet:

Vi i Miljöpartiet ställde oss kritiska till konceptet med karriärvägledningscheck och kundval i högstadiet och gymnasiet, trots detta var vi tillmötesgående när det gällde att testa karriärvägledningschecken som koncept. Vi var tydliga med att försöket med en karriärvägledningscheck skulle utvärderas på ett systematiskt och kvalitativt sätt och att vi inte skulle förutsätta att försöket skulle slå väl ut. Nu har vi fått ett underlag som visar att karriärvägledningschecken inte slagit väl ut och då är det också rimligt att försöket med karriärvägledningschecken avvecklas.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		





11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Arbets- och företagsnämnden

§ 49

AFN 2013/202-628

## Upphävande av kundvalssystem för karriärvägledning

### Beslut

Arbets- och företagsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige att kundvalssystem för karriärvägledning för elever i vuxenutbildningen samt ungdomar upp till 20 år som varken studerar eller arbetar upphör att gälla från 1 januari 2015.

### Ärendet

Målgruppen för kundvalssystemet karriärvägledning är elever i år 7-9 i grundskolan, elever i år 1-3 i gymnasieskolan, elever i vuxenutbildningen och ungdomar upp till 20 år som varken studerar eller arbetar. Syftet med kundvalssystemet är att förstärka arbetet med att eleven ska utveckla kompetens att ta ansvar och göra väl genomtänkta beslut för sin egen utveckling och framtid.

Utbildningsnämnden har låtit en utomstående konsult utvärdera kundvalssystemet under hösten 2013. Med anledning av den externa utvärderingens slutsatser utbildningsnämndens bedömning föreslår arbets- och företagsnämnden att kundvalssystemet för karriärvägledning upphör från och med 1 januari 2015.

### Handlingar i ärendet

1. Arbets- och företagsnämndens tjänsteskrivelse den 4 december 2013
2. Bilaga protokollsutdrag UBN Dnr 2011/62-626 den 2013-11-06

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med arbets- och företagsnämndens förslag till beslut.

### Protokollsanteckningar

Zakia Mirza lät för Socialdemokraterna anteckna följande till protokollet.

”Socialdemokraterna har varit kritiska till karriärvägledningschecken. Vår kritik baseras på information och synpunkter från flera studie- och yrkesvägledare. Vägledning inför kommande och pågående studier ska finnas som en självklar och naturlig del av skolan och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



11 december 2013




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Arbets- och företagsnämnden

vuxenutbildningen. Det går inte att bryta ut en bit av utbildningen för att den ska skötas av någon annan "vägledare". Det har också visat sig att karriärvägledningschecken inte efterfrågas av elever, trots ivrig "marknadsföring" av kommunen. Vi är därför glada över att detta kundvalssystem har utvärderats och att beslut nu tas om att upphäva det".

Birgit Hansson lät för Vänsterpartiet anteckna följande till protokollet.

"Vänsterpartiet instämmer i protokollsanteckning, angiven av Socialdemokraterna".

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## Upphävande av kundvalsssystem för karriärvägledning

### Förslag till beslut

Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att kundvalsssystem för karriärvägledning för elever i vuxenutbildningen samt ungdomar upp till 20 år som varken studerar eller arbetar upphör att gälla från 1 januari 2015.

### Sammanfattning

Målgruppen för kundvalssystemet karriärvägledning är elever i år 7-9 i grundskolan, elever i år 1-3 i gymnasieskolan, elever i vuxenutbildningen och ungdomar upp till 20 år som varken studerar eller arbetar. Syftet med kundvals-systemet är att förstärka arbetet med att eleven ska utveckla kompetens att ta ansvar och göra väl genomtänkta beslut för sin egen utveckling och framtid.

Utbildningsnämnden har låtit en utomstående konsult utvärdera kundvals-systemet under hösten 2013. Med anledning av den externa utvärderingens slutsatser utbildningsnämndens bedömning föreslår arbets- och företagsenheten att kundvals-systemet för karriärvägledning upphör från och med 1 januari 2015.

### Ärendet

När vuxenutbildningen låg inom utbildningsnämndens ansvarområde medverkade de tjänstemän som arbetar med vuxenutbildningen i uppbyggnaden av kundvals-systemet för karriärvägledning. Målgruppen för detta kundvals-system är elever i år 7-8 i grundskolan, elever i år 1-3 i gymnasieskolan, elever i vuxenutbildningen samt ungdomar upp till 20 år som varken studerar eller arbetar. Syftet med kundvals-systemet är att förstärka arbetet med att eleven ska utveckla kompetens att ta ansvar och göra väl genomtänkta beslut för sin egen utveckling och framtid.

I samband med att arbets- och företagsnämnden inrättades flyttades vuxenutbildningen från utbildningsnämnden till denna nya nämnd. Kundvals-systemet administrerades därefter genom ett samarbete mellan berörda enheter. De inom arbets- och

företagsenheten som arbetar med vuxenutbildningen har därefter medverkat i kultur- och utbildningsenhetens utvärderingsarbete, som har byggt på karriärvägledningscheckens inverkan på skolornas arbete med karriärutveckling.

Kultur- och utbildningsenheten har låtit en utomstående konsult utvärdera kundvalssystemet under hösten 2013. Utifrån kultur- och utbildningsenhetens sammantagna bedömning beslutade utbildningsnämnden den 6 november 2013 att föreslå kommunfullmäktige att kundvalssystemet upphör från och med 1 januari 2015. Utvärderingen som låg till som underlag till kultur- och utbildningsenhetens bedömning framhöll bl.a. följande:

- Syftet att stärka eleverna i deras framtida val av utbildning och yrke har inte varit möjligt att följa upp och kan eventuellt endast göra på lång sikt.
- Skolorna anser att de tre delarna i karriärutveckling (karriärutbildning, karriärinformation och karriärvägledning) inte kan särskiljas då de är så tätt sammanflätade med varandra. Denna process är odelbar och dessutom hela skolans ansvar.
- Det råder missförstånd om att checken ska finansiera basfunktionen studie- och yrkesvägledning.
- Skolorna är angelägna om att satsningen ska fortsätta. Ett skäl kan vara att den finansierar delar av studie- och yrkesvägledningen.
- Skolorna anser att det inte går att skilja ut vilka elever som ska få förstärkt karriärutveckling utifrån folkbokföringsadress.
- Endast ett fåtal elever har gjort aktiva val.
- Ett utvecklat kundval skulle rendera ett kostsamt it-stöd.
- Ett utvecklat kundval skulle kunna bli mycket kostsamt för kommunen då skolorna förmodligen skulle göra mycket för att få föräldrar och elever att göra ett aktivt val.
- Ett system med endast det individuella vägledningssamtalet är inte någon garanti för bättre verksamhet.

### **Arbets- och företagsenhetens synpunkter**

Med anledning av den externa utvärderingens slutsatser samt utbildningsnämndens sammantagna bedömning föreslår arbets- och företagsenheten att arbets- och företagsnämnden tillstyrker utbildningsnämndens förslag att kundvalssystemet för karriärvägledning upphör från och med 1 januari 2015.

Arbets- och företagsenheten noterar att efterfrågan på denna tjänst inom vuxenutbildningen och bland gymnasieelever som varken studerar eller arbetar, d.v.s. arbets- och företagsnämndens målgrupper, har varit mycket liten. Då arbets- och företagsenheten erbjuder såväl arbetsvägledning som karriärvägledning kan dessa tjänster anses ersätta kundvalssystemet förstärkt karriärvägledning.



## **Bilagor**

Protokollsutdrag från utbildningsnämnden (Dnr 2011/63-626) den 6 november 2013 inklusive tjänsteskrivelse.

Carina Filipovic  
Enhetschef arbets- och företagsenheten  
företagsenheten

Staffan Ström  
Rektor arbets- och



2014-02-02  
Rev 2014-02-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KSKF 2013/286-040

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsredovisning T3 2013 - beslut om ny budget för 25 stadsbyggnadsprojekt**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 39,7 mkr enligt redovisade revideringar.

### **Sammanfattning**

Exploateringsverksamheten omfattar 158 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. I år väntas ca 17 projekt avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 2 för år 2013. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 39,7 mkr. Den största budgetförändringen berör Älgö med en nettoförändring på -16,4 mkr. Färdigställandet av programmet för Centrala Nacka kräver ytterligare 5,3 mkr och samordningsprojektet för Västra Sicklaön, kallat Nacka Stad budgeteras till 6,6 mkr för upparbetat och för arbete 2014. Projekten studentbostäder Alphyddan, studentbostäder Ektorps och förnyelseområdet Fågelstigen är nu möjliga att budgetera och de beräknas ge ett underskott på -6,8 mkr, -4,5 mkr resp -6,1 mkr. Av redovisningsmässiga skäl sker förändringar mellan projekten: trafikplats Hedvigslund, Ältadalen och Ältabergs verksamhetsområde. Den totala nettokostnadsökningen för hela projektportföljen är drygt 39,7 mkr.

### **Verksamhetsbeskrivning**

#### **Omfattning och innehåll**

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som mark- och exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 158 st. Av

dessas har eller planeras ca 17 avslutas under 2014. Nya projekt tillkommer när positivt planbesked har lämnats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller när kommunen initierar stadsbyggnadsprojekt på egen mark.

Fördelningen av projekt

Projekttyp	Aktiva	Ej startade	Till avslut 2014	Totalt
Förnyelseområde	26	2	7	35
Övriga projekt	70	43	10	123
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>45</b>	<b>17</b>	<b>158</b>

### Syfte och mål

Syftet med verksamheten är att ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och lokaler genom bl.a. planläggning, utbyggnad av ny infrastruktur och nya fastighetsrättsliga förhållanden.

### Organisation

Ansvaret för att bedriva verksamheten fördelas enligt en projektmodell som är gemensam för enheterna som verkar inom processerna miljö- och stadsbyggnad och teknik.

### Allmänt om redovisningen

En mer detaljerad sammanställning för projekt med förslag till ny budget framgår av tabell i bilaga 2 och i projektbeskrivningarna för dessa projekt återfinns i bilaga 3.

### Prognos för verksamheten

För projektportföljen vid utgången av tertiäl 3 är prognosen för inkomster/intäkter 1 953 mkr, utgifter om 2 792 mkr och netto -839 mkr. Avvikelsen från tidigare budget är -39 765 tkr.

### Projekt med störst kostnadsprognos

Två projekt har kostnader överstigande en kvarts miljard. Dessa har även de största nettokostnaderna.

### Kvarnholmsförbindelsen

Målet för projektet är en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Förbindelsen ska knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Projektet innehåller ingen ny bebyggelse. Brons gestaltning är viktig för kustens riksintressen. Byggnationen av bron och tunneln pågår och de beräknas vara klara hösten 2015.



Den totala kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen beräknas till 353 mkr. Exploatören bidrar med 165 mkr till bron. Nettokostnaden för kommunen blir därmed -188 mkr.

## **Älgö**

Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Kommunen har ett statligt förordnande att höja standarden på vatten och avlopp inom området. Detaljplanen föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna. Sjövattenledning dras från Saltsjöbaden. Utbyggnad pågår. Etapp ett och två är slutbesiktigade och gatukostnadsersättningen och VA-anläggningsavgiften inom etapperna debiteras fastighetsägarna. Etapp tre förväntas bli klar i slutet av 2014. Nettoprognosen är -199 miljoner kr.

## **Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning**

### **Program Centrala Nacka [9215]**

Upparbetade kostnader är ca 15 mkr på en beslutad projektbudget om 13,2 mkr. Hittills har projekt under flera år tagit kostnader för arbete med den fördjupade översiktsplanen och diverse utredningar inkl tunnelbanan i ett tidigt skede. Projektet omfattar idag endast programmet för centrala Nacka. Ytterligare 5,3 mkr behövs i budget för att täcka upparbetade kostnader och för att färdigställa programmet.

### **Kummelnäs område F [9301]**

Ett räknefel medför att budgeten behöver justeras med 1 mkr kronor.

### **Område W (Lännersta 2) [9319]**

Utdragen planprocess medför ökade kostnader om totalt 1,9 mkr för planarbete, projektledning, projektering, utredningar samt arbete med gatukostnader.

### **SV Lännersta IA [9327]**

För att slutföra projektet behöver budgeten utökas med 500 tkr.

### **Lövberga [9384]**

De administrativa kostnaderna har ökat (1,4 mkr) till följd av ännu ej avslutade domstols- och förlikningsärenden.

### **SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]**

Projektering och byggnation av strandpromenaden återstår liksom administration kring återuppbyggnad av ångbåtsbryggan. Detta fördyrar projektet med 600 tkr.



### **Blåmesvägen [9398]**

Ekonomisk genomgång av projektet innan avslut ger vid handen att tidigare budget överskrids med 1,1 mkr

### **Älgö [9528]**

Kostnaden för ersättningen för markinlösen och ledningsrätt minskar totalt med 2,6 mkr enligt prognos. Den stora mängden tvister inom projektet har ökat kostnaderna med 2 mkr som går till ersättning för ombud och konsultstöd. Kostnaderna för fastighetsrättsliga åtgärder bedöms öka med 3,1 mkr. Slutreglering av den avslutade etapp 1 medför ökade kostnader om sammanlagt 12,5 mkr till följd av mängdregleringar och tilläggsarbeten. För tilläggsarbeten inom etapp 2 beräknas kostnaderna öka med 2,4 mkr och för etapp 3 beräknas de öka med 3,8 mkr. Ytterligare ökning kan tyvärr komma efter att mängderna kontrollerats. Kommunens interna kostnader har ökat med 1,1 mkr. Ny VA-taxa medför ökade inkomster om 6 mkr. Totalt ger detta ökade kostnader inom projektet Älgö om 16,4 mkr. Projektets netto blir därmed -199 mkr.

### **Ältabergs verksamhetsområde [9624]**

Projektets kostnader ökar med 6,3 mkr. Ökningen härrör från utbyggnad av gång- och cykelväg, slutreglering av mängder i entreprenaden och administrativa kostnader. Underskottet i projektet vägs upp av betydande intäkter för tomträttsavgälder.

### **Program för Planiaområdet [9223]**

Kostnaderna för arbetet med programmet inkl utredningskostnader har ökat med 670 tkr.

### **Studentbostäder Ektorps [9229]**

För att få plats med bostäderna måste befintlig markparkering flyttas ut till gatan. Gatan behöver därför byggas om och budgeten utökas med 4,5 mkr. Nettot för projektet blir därmed -4,5 mkr. Underskottet vägs upp av årliga intäkter i form av tomträttsavgäld.

### **Verksamhetsområde Kil [9425]**

Fler utredningar än beräknat har krävts och de interna kostnaderna har även ökat. Detta påverkar nettot med -350 tkr.

## Projekt med behov av ny budget, intäktsökning

### Lokomobilvägen [9217]

Byggnationen har påbörjats av 136 hyreslägenheter. Kostnaderna har ökat med totalt 700 tkr för VA och interna kostnader. Intäkterna har ökat med 2 mkr för framför allt VA. Totalt innebär detta en nettoförändring om +1,3 mkr

### Norra Skuru [9104]

Kostnaderna för projektering har ökat liksom kostnaderna för administration. Detta uppvägs dock av ökade VA-intäkter. Totalt innebär förändringarna en nettoförändring om +1,6 mkr

### Område G, del av Kummelnäs [9302]

Ny VA-taxa medför ökade inkomster om 1 mkr.

### Lännbohöjden [9531]

Intäkterna ökar med 1,8 mkr i projektet till följd av ökade markintäkter, ökade VA-intäkter och ökade planavgifter.

### Ältadalen [9612]

Det planerade bidraget till trafikplats Hedvigslund stannar inom projektet vilket medför ett nettot ökar med +5,6 mkr. Orsaken till detta är att revisionen granskat redovisningen av projektet. Åtgärden är i linje med revisionens synpunkter. Se projekt [9622] nedan.

### Stensö Udde [9320]

Genomförda tomtförsäljningar har ökat intäkterna med 3,5 mkr. Projektet som snart kan avslutas beräknas ge ett överskott på drygt 15 mkr.

### Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältabergsvägen) [9622]

Enligt tidigare beslut skulle kommunen bidra med 23,5 mkr till Trafikverket för byggnationen av Hedvigslunds trafikplats. Denna kostnad var tänkt att finansieras av markförsäljningar i andra stadsbyggnadsprojekt. På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar från staten får kommunen inte se dessa investeringar som ett stadsbyggnadsprojekt. I och med att projektet inte längre ska bära kostnaderna för investeringsbidraget finns ej något finansieringsbehov från andra projekt genom markförsäljningar.



Konsekvensen av dessa förändringar blir att prognosen för kostnaderna och intäkterna minskar med 23,5 mkr respektive 17,8 mkr i projektet vilket ger en nettoförändring om 5,7 mkr. Projektets totala nettoresultat blir +6,2 mkr.

### **Oxelvägen, panncentralen [9625]**

Projektets netto förändras med + 1,5 mkr till följd av ny VA-taxa.

## **Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare**

### **Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]**

Projektet är nu möjligt att budgetera. De första kalkylerna ger vid handen att projektet behöver en budget om 1,4 mkr för att genomföras enligt Start-PM

### **Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]**

Projektet är nu möjligt att budgetera. De första kalkylerna ger vid handen att projektet behöver en budget om 1 mkr för att genomföras enligt Start-PM.

### **Studentbostäder Alphyddan [9228]**

Projektet är nu möjligt att budgetera. Plan- och utbyggnadskostnaderna uppgår till 6,8 mkr. Intäkter i form av VA-anläggningsavgift tillkommer och tas upp i nästa tertialbokslut. Även tomträttsavgälder tillkommer. Förslag till optionsavtal behandlas vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 11 februari 2014.

### **Nacka stad [9230]**

Detta är ett samordningsprojekt för Västra Sicklaön. Projektet tar kostnader som berör mer än ett vanligt stadsbyggnadsprojekt och fördelar om så är möjligt ut kostnaderna på projekten, t ex övergripande utredningar, t ex strukturplanen, och samordning mellan ingående projekt. Även intäkter, t ex exploateringsbidrag, tas in i projektet och fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt. Detta är ett tidigt skede och projektet är ännu inte helt möjligt att budgetera. Utarbetad budget avser täcka kostnaderna 2014. Hittills upparbetade kostnader och planerade kostnader ger ett netto på -6,5 mkr

### **Fågelstigen [9428]**

Detta är projektets första budget. Förnyelseområde med kommunalt huvudmannaskap. Kostnaderna består av utbyggnadskostnader, administrativa kostnader och plankostnader. Intäkterna består av gatukostnadsersättning och VA-intäkter. Det kalkylerade underskottet om 6,1 mkr består i huvudsak av underskott inom VA.



## Avskrivna projekt

Två projekt avskrevs helt och delvis under 2013. Projekt Danvikslösen [9205] skrevs av med 15 779 tkr på kommunstyrelsen. 6 mkr överfördes från Danvikslösen projektet till ett nytt projekt som heter Gemensamma anläggningar med Stockholm. Delar av det gamla materialet från projektet Danvikslösen går alltså att återanvända i det nya projektet. Projektet Modernisering av Saltsjöbanan [9533] avslutas och avskrivs helt och 3 990 tkr avskrevs på kommunstyrelsen. Båda projekten direktavskrivs på 2013 års resultat.

## Bilagor

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Projektlista

Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsavgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not
		Ink/int	Utg	Netto	Varav									
					Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink						
<b>Summa total projektkalkyler tkr</b>		<b>1 953 356</b>	<b>-2 792 070</b>	<b>-838 713</b>	<b>-756 409</b>	<b>-686 823</b>	<b>-105 107</b>	<b>-53 093</b>	<b>-1 594 872</b>	<b>422 732</b>	<b>-798 947</b>	<b>-39 765</b>		
Summa projekt under genomförande		1 143 833	-1 872 806	-728 974	-617 934	-448 596	-54 421	-40 084	-1 161 035	272 656	-713 800	-15 174		
Summa projekt under planläggning		809 524	-919 263	-109 740	-138 475	-238 226	-50 687	-13 009	-433 837	150 077	-85 147	-24 591		
<b>Projekt under genomförande</b>												<b>Ny budget</b>		
9145	Sickla köp kvarter och industriområde [9145]	8 447	-28 883	-20 436	-16 341	-2 266	-1 829	0	-20 436	0	-20 436	0	2017	
9151	Kvarnholmen [9151]	8 459	-18 839	-10 380	-6 045	-2 098	-2 237	0	-10 380	0	-10 380	0	2027	
9164	Saltsjöqvarn [9164]	4 669	-6 308	-1 639	-638	396	-890	-507	-1 639	0	-1 639	0	2015	
9171	Finnboda Varv [9171]	11 031	-8 415	2 616	-6 436	-569	144	-318	-7 179	8 384	2 616	0	2019	
9183	Barnhemsvägen [9183]	3 884	-6 930	-3 046	-3 909	-207	-126	0	-4 241	456	-3 046	0	2014	
9184	Marinstaden [9184]	18 778	-20 592	-1 814	-521	-3 565	-248	0	-4 334	2 520	-1 814	0	2016	
9192	Forum Nacka [9192]	33 508	-35 089	-1 580	-4 335	-864	-775	-18	-5 993	4 381	-1 580	0	2015	
9196	Norra Sickla gemensamma anläggningar, beslutade anläggningar [9196]	30 062	-52 011	-21 949	-29 675	0	7 725	0	-21 949	0	-21 949	0	2018	
9208	Sofieberg [9208]	278	-1 945	-1 668	-1 242	-220	-190	-16	-1 668	0	-1 668	0	2014	
9212	Uddvägens upprustning [9212]	1 437	-2 454	-1 017	-873	-11	-133	0	-1 017	0	-1 017	0	2016	
9214	Kvarnholmsförbindelsen [9214]	164 999	-353 292	-188 293	-182 877	0	-5 416	0	-188 293	0	-188 293	0	2017	
9217	Lokomobilvägen hyresrätter [9217]	5 110	-4 941	169	-1 888	-506	-1 632	-506	-4 531	4 700	-1 153	1 322	2015	Ny budget
9300	Riset-Sångfågelvägen [9300]	17 000	-33 269	-16 269	-5	-26 269	-1 995	-5 000	-33 269	12 000	-16 269	0	2017	
9301	Kummelnäs område F [9301]	25 579	-50 507	-24 928	-3 503	-36 496	-4 752	-77	-44 828	16 900	-23 928	-1 000	2016	Ny budget
9306	Område E, Björnberget [9306]	37 076	-40 955	-3 879	2 217	-18 455	-1 257	0	-17 495	13 616	-3 879	0	2015	
9309	Tollare 1:16 m fl [9309]	40 837	-43 619	-2 782	-2 088	-25 910	612	-46	-27 432	24 650	-2 782	0	2022	
9310	Boo Hembvgdspark [9310]	22	-1 429	-1 407	-594	0	-663	-150	-1 407	0	-1 407	0	2016	
9312	Område X, Djurgårdsvägen [9312]	12 105	-14 067	-1 962	-1 087	-3 733	-777	-10	-5 606	3 587	-1 962	0	2014	
9316	Område H Munkkärrsvägen [9316]	3 550	-5 501	-1 951	-2	-4 210	-756	-8	-4 976	525	-1 951	0	2016	
9320	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	18 510	-31 119	-12 609	-8 873	-9 370	-1 736	-190	-20 169	5 060	-12 609	0	2018	
9321	Boo kommunalhus [9321]	2 045	-12 892	-10 847	-9 771	-2 020	-930	-76	-12 797	1 950	-10 847	0	2016	
9323	Långvägen-Skymningsvägen [9323]	5 244	-7 945	-2 700	-1 340	-1 958	-438	-14	-3 750	1 050	-2 700	0	2015	
9324	Porfyrvägen [9324]	17 803	-17 959	-156	-690	-415	-25	-1 440	-2 571	695	-156	0	2014	
9327	SV Lännersta 1A [9327]	29 605	-34 614	-5 009	-7 801	-8 422	-1 225	-419	-17 867	6 344	-4 548	-461	2015	Ny budget
9328	SV Lännersta 1B [9328]	47 285	-53 772	-6 486	-11 467	-14 264	-1 352	-382	-27 465	8 252	-6 486	0	2015	
9346	Lillebo [9346]	814	-5 957	-5 143	-4 074	-858	-54	-558	-5 545	402	-5 143	0	2014	
9367	Kil 1:1, norr om Värmdövägen [9367]	3 437	-3 566	-129	-817	-699	-109	0	-1 625	1 496	-129	0	2014	
9368	Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	3 732	-3 706	26	-635	-1 784	-91	-160	-2 670	2 695	26	0	2015	
9374	Dalkarlsvägen Ripvägen [9374]	37 457	-39 648	-2 191	-3 243	-10 927	-1 139	-132	-15 440	5 689	-2 191	0	2014	
9384	Lövberga [9384]	12 806	-18 328	-5 523	-4 820	-4 653	-659	-23	-10 154	4 504	-4 142	-1 380	2015	Ny budget
9390	Lilla Björknäs 2 [9390]	40 100	-81 221	-41 121	-24 096	-29 253	-2 283	0	-55 631	14 152	-41 121	0	2014	
9397	SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	0	-14 424	-14 424	-14 361	0	-63	0	-14 424	0	-13 800	-623	2015	Ny budget
9398	Blåmesvägen [9398]	12 195	-23 842	-11 647	-8 495	-5 897	-627	-23	-15 042	3 395	-10 532	-1 115	2014	Ny budget
9399	Skola i Södra Boo (Johannes Petri skola) [9399]	34 302	-36 524	-2 222	4 423	-3 552	-3 094	0	-2 222	0	-2 222	0	2014	
9401	Område I, Enbacken och Gösta Ekmans väg [9401]	17 246	-22 577	-5 331	-2 888	-6 244	-1 683	-16	-10 831	5 500	-5 331	0	2014	
9402	Kummelnäsvägen [9402]	9 983	-51 243	-41 260	-34 321	-4 633	-2 307	0	-41 260	0	-41 260	0	2015	
9409	Vikingshillsvägen [9409]	13 300	-58 797	-45 497	-35 120	-13 007	-2 170	0	-50 297	4 800	-45 497	0	2017	
9411	Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]	12 000	-29 603	-17 603	-10 400	-5 396	-1 807	0	-17 603	0	-17 603	0	2017	
9416	Rörsundsviken 2 [9416]	2 520	-9 268	-6 748	0	-9 095	-173	0	-9 268	2 520	-6 748	0	2017	
9418	Rörsundsviken 1 [9418]	2 500	-9 212	-6 712	0	-9 134	-78	0	-9 212	2 500	-6 712	0	2019	
9511	Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	16 781	-2 190	14 591	-908	-188	-382	-131	-1 609	1 200	14 591	0	2016	
9515	Sune Carlssons varv [9515]	3 553	-961	2 593	-44	-37	6	-31	-107	200	2 593	0	2016	
9527	Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	1 700	-5 930	-4 230	-2 199	-160	-1 493	-504	-4 355	0	-4 230	0	2015	
9528	Älgö [9528]	182 670	-382 024	-199 354	-125 332	-136 043	-6 525	-5 717	-273 618	73 274	-182 984	-16 369	2016	Ny budget
9537	Svärdsö [9537]	0	-623	-623	0	0	-623	0	-623	0	-623	0	2014	
9609	Södra Hedvigslund, Älta [9609]	56 572	-67 980	-11 408	-31 247	-33 184	-878	-98	-65 408	26 000	-11 408	0	2015	
9620	Stensö Udde [9620]	26 465	-10 875	15 590	-3 230	-2 221	-884	-230	-6 565	1 560	12 059	3 531	2014	Ny budget
9621	Stensövägen, Älta [9621]	33 553	-21 173	12 380	-2 947	-2 742	-519	-112	-6 320	3 700	12 380	0	2014	



Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsavgifter(dift int)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not
		Ink/int	Utg	Netto	Varav									
					Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink						
9622	Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältbergsvägen) [9622]	14 400	-8 123	6 277	13 167	-337	-6 217	-336	6 277	0	577	5 700	2014	Ny budget
9624	Ältbergs verksamhetsområde [9624]	52 457	-67 635	-15 178	-18 190	-7 045	-54	-22 837	-48 125	0	-8 900	-6 278	2015	Ny budget
9625	Oxelvägen, panncentralen [9625]	5 967	-10 027	-4 060	-8 370	-75	385	0	-8 060	4 000	-5 560	1 500	2016	Ny budget
9103	Ektorps centrum [9103]	19 031	-3 297	15 734	287	-268	-227	-58	-266	3 000	15 734	0	2021	
9104	Norra Skuru [9104]	76 897	-64 997	11 900	-15 045	-21 875	-4 394	-286	-41 600	12 000	10 250	1 650	2018	Ny budget
9107	Danvikshem II [9107]	5 123	-5 118	5	1 482	-1 833	-395	0	-745	750	5	0	2023	
9135	Sickla Ny förbindelse [9135]	4 068	-6 553	-2 485	-76	-1 337	-1 530	-15	-2 958	33	-2 485	0	2015	
9195	Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	25 895	-42 495	-16 600	-16 526	0	-74	0	-16 600	0	-16 600	0	2021	
9203	Program för Finntorp [9203]	0	-1 779	-1 779	-695	-160	-881	-43	-1 779	0	-1 779	0	2014	
9210	Blomstervägen/Birkavägen [9210]	0	-3 882	-3 882	-3 775	-75	-15	-17	-3 882	0	-3 882	0	2016	
9211	Sicklaön 83:32, Uddvägen [9211]	3 696	-2 003	1 693	88	-617	-78	0	-607	2 300	1 693	0	2014	
9215	Program Centrala Nacka [9215]	0	-18 529	-18 529	0	0	-18 529	0	-18 529	0	-13 249	-5 280	2014	Ny budget
9216	Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	51 210	-51 186	24	173	-11 157	641	0	-10 342	11 350	24	0	2022	
9218	Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]	12 804	-7 604	5 200	1 170	1 242	-412	0	2 000	3 200	5 200	0	2018	
9219	Planprogram Henriksdal [9219]	0	-2 517	-2 517	0	0	-2 432	-85	-2 517	0	-2 517	0	2015	
9220	Nacka Strand - program [9220]	2 898	-2 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2014	
9221	Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektor C [9221]	1 430	-601	830	-31	-21	164	-113	-1	430	830	0	2018	
9223	Program för Planområdet [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	0	-1 514	0	-1 514	0	-844	-670	2015	Ny budget
9227	Tvårbanan [9227]	0	-49 991	-49 991	-20 000	-20 000	-2 191	-7 500	-49 991	0	-49 991	0	2017	
9228	Studentbostäder Alphyddan [9228]	0	-6 755	-6 755	-3 336	-1 000	-2 113	-306	-6 755	0	0	-6 755	2018	Ny budget
9229	Studentbostäder Ektor C [9229]	2 000	-6 484	-4 484	-5 584	0	-900	0	-6 484	2 000	6	-4 490	2017	Ny budget
9302	Område G, del av Kummelnäs [9302]	13 000	-29 841	-16 841	-32	-28 017	-1 792	0	-29 841	13 000	-17 841	1 000	2018	Ny budget
9319	Område W (Lännersta 2) [9319]	58 093	-95 466	-37 374	-21 661	-28 147	-4 061	-5	-53 874	12 000	-35 465	-1 909	2019	Ny budget
9343	Hasseludden [9343]	0	-336	-336	-119	-22	-193	-2	-336	0	-336	0	2014	
9371	Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	31 485	-37 291	-5 806	-1 669	-11 927	-1 230	0	-14 826	9 020	-5 806	0	2019	
9382	Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	8 099	-4 844	3 255	-2 465	-1 215	-525	-234	-4 440	295	3 255	0	2016	
9387	Orminge Centrum [9387]	25 144	-20 292	4 852	-3 708	-120	17 280	-574	12 877	0	4 852	0	2020	
9395	Telegrafberget [9395]	120 400	-129 909	-9 509	-22 262	-299	-1 890	-58	-24 509	0	-9 509	0	2019	
9403	Lännerstavägen, cirkulationsplats [9403]	1 900	-2 865	-965	-906	0	-59	0	-965	0	-965	0	2014	
9406	Tollareängen [9406]	9 793	-4 723	5 071	-946	-466	-940	-1 077	-3 429	2 500	5 071	0	2016	
9410	Ny Skurubro [9410]	0	-24 467	-24 467	-9 808	-9 059	-1 571	0	-20 437	0	-24 467	0	2022	
9415	Område C, Vikingshill [9415]	13 450	-26 445	-12 995	0	-25 655	-140	0	-25 795	12 800	-12 995	0	2019	
9417	Norra Boo samordning [9417]	0	-2 006	-2 006	0	0	-2 006	0	-2 006	0	-2 006	0	2015	
9419	SÖ BOO Samordning [9419]	6 480	-6 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017	
9420	Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	98 590	-116 225	-17 635	-8 894	-43 023	-38	0	-51 955	34 320	-17 635	0	2021	
9422	Orminge 42:1 [9422]	953	-493	460	0	0	0	0	0	460	460	0	2016	
9425	Verksamhetsområde Kil [9425]	0	-1 401	-1 401	0	0	-1 401	0	-1 401	0	-1 048	-353	2015	Ny budget
9428	Fågelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	115	-7 422	-1 011	0	-8 318	2 200	0	-6 118	2020	Ny budget
9530	Båthall Neglinge 2:1 [9530]	3 585	-433	3 152	-64	0	31	-14	-48	0	3 152	0	2017	
9531	Lännbohöjden [9531]	26 494	-3 595	22 899	-138	-68	348	-343	-201	2 200	21 119	1 780	2016	Ny budget
9535	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	3 989	-4 984	-995	-923	-1 861	2 008	0	-776	400	-995	0	2017	
9536	Detaljplan Fisksätra marina [9536]	1 178	-1 178	0	-163	0	244	-81	0	0	0	0	2016	
9538	Detaljplanprogram Fisksätra [9538]	0	-2 284	-2 284	0	0	-2 284	0	-2 284	0	-2 284	0	2014	
9539	Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	2 218	-3 777	-1 559	30	-1 778	-129	0	-1 877	318	-1 559	0	2017	
9612	Ältadalen [9612]	105 993	-76 729	29 264	1 407	-19 315	-1 029	-999	-19 936	19 200	23 668	5 596	2021	Ny budget
9627	Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]	1 850	-3 716	-1 866	-65	0	-1 736	-65	-1 866	0	-1 866	0	2016	
9628	Del av Ältbergsvägen [9628]	0	-1 194	-1 194	-874	0	-297	-24	-1 194	0	-1 194	0	2017	
9130	Österleden Ringlederna [9130]	1 276	-420	855	147	0	-87	0	60	0	855	0	2020	
9148	Kvarnholmsvägen [9148]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9197	Danviks Center [9197]	2 300	-688	1 612	92	-2	-78	0	12	1 600	1 612	0	2015	
9198	Fredrik Jahns gränd [9198]	0	-115	-115	-17	-23	-57	-17	-115	0	-115	0	2015	
9202	Henriksdalsberget, punkthus [9202]	6 500	-564	5 936	-6	-55	-504	0	-564	1 500	5 936	0	2014	
9206	Henriksdalsbacken [9206]	48 200	-7 621	40 579	-3 064	-3 000	-1 557	0	-7 621	3 200	40 579	0	2014	

Projnr	Proj beskrivning	Projekt kalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsavgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not
		Ink/int	Utg	Netto	Varav									
					Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink						
9222	Tunnelbana till Nacka [9222]	0	-3 183	-3 183	0	0	-3 183	0	-3 183	0	-3 183	0	2014	
9224	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-1 448	-1 448	-748	0	-700	0	-1 448	0	0	-1 448	2016	Ny budget
9225	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-1 036	-1 036	-387	0	-649	0	-1 036	0	0	-1 036	2016	Ny budget
9226	Allmänna anläggningar Finnboda [9226]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9230	Nacka stad [9230]	0	-6 559	-6 559	0	0	-6 559	0	0	0	0	-6 559	2014	Ny budget
9231	Sicklaön 386:6 Skvaltán [9231]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018	
9232	Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2026	
9233	Konvertering NÖ Nacka Strand [9233]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017	
9330	Liljekonvaljen IV [9330]	2 883	-1 075	1 809	524	348	-14	-440	418	1	1 809	0	2020	
9421	Dalkarlsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m m) [9421]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019	
9423	Område A, Eols udde [9423]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016	
9424	Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016	
9426	Lilla Björknäs 3 [9426]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2014	
9427	Studentbostäder Björknäs [9427]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9429	Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9430	Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9431	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018	
9432	Graninge stiftsgård [9432]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019	
9534	Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	0	-640	-640	0	0	0	-652	-652	0	-640	0	2017	
9540	Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2014	
9541	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9542	Vårgårdssjön [9542]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9543	Gröna dalen [9543]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9544	Norra centrum, Fisksätra [9544]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9545	Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9546	Södra centrum Fisksätra [9546]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9547	Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9548	Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9552	Fidraplatån, Fisksätra [9552]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9553	Fisksätra entré [9553]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	
9629	Byggmax Älta [9629]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015	

## Projekt som ska avslutas med andra projekt

9313	Se 9374, Detaljpl Bo1:502, Dalkarlsv o Ripv m fl	Se 9374
9617	Ältadalens utvecklingsplan	Se 9612 och 9624

## Projekt kalkyl

Ink/int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar och VA anläggningsavgifter).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/int - Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

## Nettoutgifter

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgiften för inlösen av mark och utgifter för förädling av försälda mark i projektet.

Summa netto utgifter = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

VA anläggningsavgifter = Avgifter vilken betalas av fastighetsägare för anslutning till kommunala VA.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutredovisas i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Projnr	Proj beskrivning	Projekt kalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsavgifter(dift int)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not
		Ink/int	Utg	Netto	Varav									
					Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink						
	<b>Summa total projekt kalkyler tkr</b>	<b>660 350</b>	<b>-956 431</b>	<b>-296 081</b>	<b>-228 234</b>	<b>-307 538</b>	<b>-66 557</b>	<b>-32 104</b>	<b>-627 874</b>	<b>177 277</b>	<b>-256 316</b>	<b>-39 765</b>		
	Summa projekt under genomförande	367 254	-625 339	-258 085	-182 824	-201 694	-22 252	-30 166	-436 937	114 677	-242 911	-15 173		
	Summa projekt under planläggning	293 095	-331 092	-37 997	-45 411	-105 844	-44 305	-1 938	-190 938	62 600	-13 405	-24 592		
	<b>Projekt under genomförande</b>													
9217	Lokomobilvägen hyresrätter [9217]	5 110	-4 941	169	-1 888	-506	-1 632	-506	-4 531	4 700	-1 153	1 322	2015	
9301	Kummelnäs område F [9301]	25 579	-50 507	-24 928	-3 503	-36 496	-4 752	-77	-44 828	16 900	-23 928	-1 000	2016	
9327	SV Lännersta 1A [9327]	29 605	-34 614	-5 009	-7 801	-8 422	-1 225	-419	-17 867	6 344	-4 548	-461	2015	
9384	Lövberga [9384]	12 806	-18 328	-5 523	-4 820	-4 653	-659	-23	-10 154	4 504	-4 142	-1 380	2015	
9397	SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	0	-14 424	-14 424	-14 361	0	-63	0	-14 424	0	-13 800	-623	2015	
9398	Blåmesvägen [9398]	12 195	-23 842	-11 647	-8 495	-5 897	-627	-23	-15 042	3 395	-10 532	-1 115	2014	
9528	Älgö [9528]	182 670	-382 024	-199 354	-125 332	-136 043	-6 525	-5 717	-273 618	73 274	-182 984	-16 369	2016	
9620	Stensö Udde [9620]	26 465	-10 875	15 590	-3 230	-2 221	-884	-230	-6 565	1 560	12 059	3 531	2014	
9622	Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältbergsvägen) [9622]	14 400	-8 123	6 277	13 167	-337	-6 217	-336	6 277	0	577	5 700	2014	
9624	Ältbergsvägens verksamhetsområde [9624]	52 457	-67 635	-15 178	-18 190	-7 045	-54	-22 837	-48 125	0	-8 900	-6 278	2015	
9625	Oxelvägen, panncentralen [9625]	5 967	-10 027	-4 060	-8 370	-75	385	0	-8 060	4 000	-5 560	1 500	2016	
	<b>Projekt under planläggning</b>													
9104	Norra Skuru [9104]	76 897	-64 997	11 900	-15 045	-21 875	-4 394	-286	-41 600	12 000	10 250	1 650	2018	
9215	Program Centrala Nacka [9215]	0	-18 529	-18 529	0	0	-18 529	0	-18 529	0	-13 249	-5 280	2014	
9223	Program för Planioområdet [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	0	-1 514	0	-1 514	0	-844	-670	2015	
9228	Studentbostäder Alphyddan [9228]	0	-6 755	-6 755	-3 336	-1 000	-2 113	-306	-6 755	0	0	-6 755	2018	
9229	Studentbostäder Ektorp [9229]	2 000	-6 484	-4 484	-5 584	0	-900	0	-6 484	2 000	6	-4 490	2017	
9302	Område G, del av Kummelnäs [9302]	13 000	-29 841	-16 841	-32	-28 017	-1 792	0	-29 841	13 000	-17 841	1 000	2018	
9319	Område W (Lännersta 2) [9319]	58 093	-95 466	-37 373	-21 661	-28 147	-4 061	-5	-53 874	12 000	-35 465	-1 908	2019	
9425	Verksamhetsområde Kil [9425]	0	-1 401	-1 401	0	0	-1 401	0	-1 401	0	-1 048	-353	2015	
9428	Fågelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	115	-7 422	-1 011	0	-8 318	2 200	0	-6 118	2020	
9531	Lännbohöjden [9531]	26 494	-3 595	22 899	-138	-68	348	-343	-201	2 200	21 119	1 780	2016	
9612	Ältadalen [9612]	105 993	-76 729	29 264	1 407	-19 315	-1 029	-999	-19 936	19 200	23 668	5 596	2021	
9224	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-1 448	-1 448	-748	0	-700	0	-1 448	0	0	-1 448	2016	
9225	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-1 036	-1 036	-387	0	-649	0	-1 036	0	0	-1 036	2016	
9230	Nacka stad [9230]	0	-6 559	-6 559	0	0	-6 559	0	0	0	0	-6 559	2014	

**Projektkalkyl**

Ink/int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar och VA anläggningsavgifter).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

**Nettoutgifter**

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgiften för inlösen av mark och utgifter för förädling av försälda mark i projektet.

Summa netto utgifter = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

VA anläggningsavgifter = Avgifter vilken betalas av fastighetsägare för anslutning till kommunala VA.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutredovisas i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

9242910400 Norra Skuru [9104]

**Pågående fas** Överprövning   
**Projekttyp** Övrigt - blandat  
**Byggherre** Enskilda fastighetsägare


<b>Beslut startPM</b>	2003-01-07	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2005-01-01	75
<b>Detaljplan antagen</b>	2010-10-15	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-04-30	2010: 5
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2014-04-30	2011: 5
<b>Driftöverlämning</b>	2016-10-03	2012: 20
<b>Beslut projektavslut</b>	2018-01-01	

**Beskrivning** Området består av ca 85 fastigheter varav ca 10 utgör kompletteringsfastigheter och är inte självständigt byggbara. Detaljplanearbete pågår, i syfte att medge byggrätt för permanentbostadshus. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp, ordna angröring till fastigheterna och möjliggöra kompletteringsbebyggelse är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen kommer genom planen få möjlighet att sälja ett par stycketomter samt exploatering av två områden.

**Lägesrapport** 2014-01-26

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Planen har antagits men överklagades och prövas vidare och ligger nu hos mark- och miljödomstolen i dagsläget. Osäkert om mark- och miljödomstolen. Tidplanen har förskjutits ytterligare ett år med tanke på detta.	Detaljplanen har överklagats vidare och ligger nu hos mark- och miljödomstolen. Tidplanen har förskjutits ytterligare ett år med tanke på detta.
<b>Kostnad</b>	●	Kostnaden för projekteringen har ökat. Även överklagandeprocessen har bidragit till ökade kostnader för administration mm. Samtidigt har en uppräknig av intäkterna från VA-anslutningsavgifterna till 2013 års taxa påverkat budgeten positivt.	Detta påverkar nettobudgeten positivt med ca 1,6 miljoner kr gentemot den tidigare beslutade budgeten.
<b>Produkt</b>	●		
<b>Lägesbeskrivning</b>		Fortfarande är det väldigt svårt att förutse hur lång tid det kan ta innan detaljplanen vinner laga kraft. Mark- och miljödomstolen väntas fatta beslut under våren 2014, därefter kan planen överklagas vidare till mark- och miljööverdomstolen om prövningstillstånd erhålls. Det är även väldigt osäkert hur höga kostnaderna kommer att bli för utbyggnaden av vägar och VA i området. Dock har vi sett under projekteringen att det är stora utmaningar förenade med utbyggnaden, framförallt när det gäller trapporna där det krävs stora ingrepp i privata konstruktioner. Detta kan medföra att genomförandet av dessa tar längre tid och blir betydligt kostsammare än vad vi budgeterat för.	

9242921500 Program Centrala Nacka [9215]

<b>Pågående fas</b>	Projekt-planering	
<b>Projekttyp</b>	Övrigt - blandat	
<b>Byggherre</b>		
<b>Beslut startPM</b>	2002-04-23	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2002-04-24	
<b>Detaljplan antagen</b>	2012-08-25	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2012-08-26	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2012-08-27	
<b>Driftöverlämning</b>	2012-08-28	
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-12-31	

**Beskrivning** Projektet är en fördjupad översiktsplan över centrala Nacka. Målet är att utveckla Nacka till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel. Planarbetet ska förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att centrala Nacka ska upplevas som en helhet.

För närvarande pågår en utredning om stadsbyggnadsvision och tunnelbana till Nacka som Nacka har initierat och kommer att färdigställas under slutet av kv 2 år 2011. Parallellt har dessutom gjorts en utredning om marknadsförutsättningar för bostäder och kontor/handel inom planområdet. Arbetet med FÖP kommer att återupptas efter sommaren år 2011.


**Lägesrapport** 2013-12-21

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Arbetet med fördjupad översiktsplan för centrala Nacka avbröts på våren 2010 för att avvakta arbetet med den kommuntäckande översiktsplanen. Arbetet låg sedan stilla och återupptogs under 2013 i form av ett detaljplaneprogram.	Tidplanen har justerats så att Detaljplaneprogrammet ska antas på hösten 2014 och projektet avslutas i december samma år.
<b>Kostnad</b>	●	Den gällande budgeten på drygt 13,2 mkr fastställdes i februari 2010 då planerna var att genomföra samråd med framtaget förslag till fördjupad översiktsplan. Sedan den fördjupade översiktsplanens lagts på is ändrades projektets namn till Nacka stad och kom att användas för diverse stadsutvecklingsutredningar, t.ex. tunnelbana till Nacka, Kvarnhölmens trafikplats och olika exploateringsberäkningar. Nedlagda kostnader i projektet t o m mars 2013 var 15,0 mkr. Kostnaden för att slutföra arbetet i form av ett detaljplaneprogram har beräknats till ytterligare 3,5 mkr.	Nettobudgeten för projektet ökas med -5,3 milj. t gentemot tidigare beslutad budget

**Produkt** ●

**Lägesbeskrivning** Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2013-03-26 att arbetet med fördjupad översiktsplan för centrala Nacka skulle slutföras som ett detaljplaneprogram. Under 2013 har arbetet koncentrerats till en analys av nya förutsättningar inom olika områden och behov av kompletterande utredningar. Ett antal utredningar har också beställts. För närvarande pågår arbete med att ta fram ett förslag till detaljplaneprogram. Samråd om programmet bör kunna genomföras under 2:a kvartalet 2014.

9242921700 Lokomobilvägen hyresrätter [9217]

**Pågående fas** Utbyggnad   
**Projekttyp** Markanvisning  
**Byggherre**




<b>Beslut startPM</b>	2010-05-03	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2010-05-06	122
<b>Detaljplan antagen</b>	2013-04-15	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2013-05-25	2014:60
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2013-11-05	2015:62
<b>Driftöverlämning</b>	2015-06-30	
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-09-30	

**Beskrivning** Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för att bygga arkitektoniskt attraktiva och energieffektiva hyresrätter på ett kommunägt markområde vid Lokomobilvägen. Byggnaderna ska placeras vid gatorna samt runt en bostadsgård uppe på berget där bergsknallen i mitten ska sparas. Syftet är vidare att länka samman bebyggelsen i Nacka Strand med bebyggelsen i Jarlaberg. Bostäderna är planerade att upplåtas med tomträtt. Bebyggelsen planeras till 4-6 våningar och antalet lägenheter till ca 122 stycken.

Projektet inleddes med en markanvisningstävling där Wallenstam röstades fram som vinnare. Det vinnande förslaget "Följa Berg" har tagits fram av Semrén & Månsson arkitekter.

De allmänna anläggningar som planeras byggas är en gångbana som kommer sträcka sig runt planområdet och ansluta till de hus som har direkt angöring mot gatan.


**Lägesrapport** 2014-01-15

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Utbyggnad av allmänna anläggningar har förskjutits framåt i tid pga samordningen med Wallenstams utbyggnad av lägenheterna. Därmed har även planerat avslut skjutits framåt med ca ett halvår från tidigare angivet sommar 2015.	Projektets tidsplan har ändrats till projektavslut i november 2015
<b>Kostnad</b>		Kostnaderna har ökat med ca -700tkr, varav 600tkr är entreprenadkostnad för upprättande av ytterligare förbindelsepunkt för VA och 100 tkr är interna resurskostnader (nedlagd tid) i projektet. Inkomster/intäkter har ökat har ca +2030tkr, varav 1,5 mkr är höjd VA-anläggningsavgift pga ny VA-taxa 2014, 600 tkr är inkomster från Wallenstam pga kostnaden för ytterligare förbindelsepunkt VA minus -70000 pga minskad inkomst för planavgiften.	Projektets nettobudget har ändrats med ca + 1 330tkr tkr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>			

**Lägesbeskrivning** Under hösten 2013 har arbete pågått med tomträttsavtal, bygglov och utbyggnads-PM samt detaljprojektering. Godkännandebeslut finns nu för tomträttsavtal och bygglov, och när bygglov vunnit laga kraft kan tomträttsavtal slutgiltigt tecknas. Detaljprojektering har färdigställts och arbete med upphandling av kommunens gångbana och VA-arbeten ska påbörjas. Utbyggnadsstart för Wallenstams arbeten sker till våren 2014 med spadtag på plats. Beräknat avslut för projektet är höst 2015.





9242930100 Kummelnäs område F [9301]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	2003-05-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2006-10-25	
<b>Detaljplan antagen</b>	2009-02-02	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2010-02-28	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2012-08-20	
<b>Driftöverlämning</b>	2014-08-29	2012:3
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-09-01	2013:12
		2014:14
		2015:12
		2016:8

**Beskrivning** Förnyelseområde med ca 146 fastigheter planlagda med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Ca 20 fastigheter tillkommer genom delning och avstyckning. Av dessa är två avstyckningar från kommunens mark planerade. Marken är nu naturmark. Tomt för förskola tillskapas utöver det på naturmark. Utbyggnad av VA-ledningar i Solviksvägen samordnas med Värmdö kommuns utbyggnad av huvudavloppsledning till Käppalaverket på Lidingö. Avtal med vägföreningen angående villkor för VA-utbyggnaden har skrivits. Sågsjöbadet har skiljts ur som ett eget planområde med kommunalt huvudmannaskap och är utfört. VA-utbyggnaden i området beräknas påbörjas i våren 2013 och avslutas augusti 2014


**Lägesrapport** 2014-01-23

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Entreprenaden har nu kommit halvvägs. Två av vägarna med VA är slutbesiktigade. Entreprenaden pågår t o m augusti 2014. Ingen förändring av sluttiden	ingen åtgärd
<b>Kostnad</b>		En budgetjustering behövs i kostnader p g a felsummering	Detta påverkar nettobudgeten -1mkr gentemot tidigare beslutat budget.

**Produkt** 

**Lägesbeskrivning** Detaljplan för Sågsjöbadet med tillhörande parkering har vunnit laga kraft. Utbyggnad av VA i Solviksvägen har genomförts tillsammans med utbyggnad av Värmdös huvudledning för spillvatten. En del av området VA-försörjs från Kummelnäsvägen. VA har även byggts ut längs en del av denna väg. Upprustning av Sågsjöbadet har utförts. Parkeringsplats till badet ska byggas. Projektör av VA vägutbyggnad (kritiska sträckor) har handlat upp i slutet av augusti 2011. Projekteringshandlingar för Djupadalsvägen är klara. Utbyggnaden av Djupadalsvägen kommer att ske våren 2013 . Enligt genomförandeavtal ska Kummelnäs vägförening bygga ut vägarna innan kommunen lägger ner VA. Kommunen börjar tidigast januari 2013 att lägga ner VA. Entreprenaden för område F kommer att handlas upp under december 2012. Entreprenaden kommer att pågå t o m augusti 2014. Utbyggnaden pågår på Badhusvägen. Vägföreningen har inte gjort en förrättning enligt detaljplanen och inte följt detaljplanens krav på vägens hållfasthet. Detta innebär merarbete för kommunen och kvalitetsförsämring för de boende.

9242930200 Område G, del av Kummelnäs [9302]

**Pågående fas** Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

**Projekttyp** Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap  
**Byggherre** Enskilda fastighetsägare

<b>Beslut startPM</b>	2001-06-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2008-08-01	55
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-03-17	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-12-01	2014:20
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2016-08-01	2015:20
<b>Driftöverlämning</b>	2018-04-01	2016:10
<b>Beslut projektavslut</b>	2018-11-01	2017:5

**Beskrivning** Förnyelseområde med ca 125 fastigheter i realiteten. I verkligheten fler men flera är små obebyggbara småsnuttar. Många tomter är relativt små. Det är osäkert om den kommunala marken kan utnyttjas till tomt. Ej medräknat i detta skede. Detaljplanen omfattar inte Kummelnäsvägen eller Vikingshillsvägen. Vikingshillsvägen sköts av kommunen till skillnad från övriga vägar i området. Avsikten är att dessa vägar i viss mån ska belasta området kostnadsmissigt. Vare sig intäkter eller utgifter för detta är medtagna här. Däremot är kostnader för VA i dessa vägar medtagna, till hälften i Kummelnäsvägen. Utbyggnad VA-ledningar måste samordnas med ombyggnad Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen. Utbyggnad förutsätter att detaljplan(er) för Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen är antagna och att avtal med vägförening tecknas.

**Lägesrapport** 2014-01-23

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Många olika delaktiviteter planeras dra ut på tiden såsom överklagan av detaljplan, beslut från lantmäterimyndigheten som även kan överklagas, utbyggnad av vägarna i vägföreningens regi och synkroniseringen mellan väg och VS-utbyggnad.	Tidplanen förskjuts med runt 1 år med en planerad antagen detaljplan 1 kvartalet 2014 och byggstart för VS-anläggningen under 3 kvartalet 2016.

<b>Kostnad</b>	●	Anslutningsavgifterna för området har räknats upp till 2014 års nivå.	Detta påverkar nettobudgeten med + 1000 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
----------------	---	---	---

<b>Produkt</b>	●	Ingen förändring i produkten.	Ingen förändring i produkten.
----------------	---	-------------------------------	-------------------------------


**Lägesbeskrivning** Kummelnäs vägförening har skrivit under genomförandeavtalet. Tekniska nämnden förväntas ta beslut om avtalet den 21 januari 2014. Kommunfullmäktige kan då anta detaljplanen den 17 mars 2014. Planen överklagas med stor sannolikhet.

Lantmäterimyndigheten behöver ta beslut om både inlösen av allmän plats och bildande av sektion för uttag av kostnader för upprustning av vägarna när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Vägföreningen ska rusta upp vägarna i egen regi. När vägarna är klara bygger kommunens entreprenör ut vatten- och spillvattenanläggningen (VS). Byggstart för utbyggnad av VS förväntas ske under 3 kvartalet 2016.



9242931900 Område W (Lännersta 2) [9319]

**Pågående fas** Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

**Projekttyp** Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap  
**Byggherre** Enskilda fastighetsägare


<b>Beslut startPM</b>	2005-01-10	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2009-01-01	40
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-06-10	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-05-01	2015:6
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-10-31	2016:6
<b>Driftöverlämning</b>	2017-06-01	2017:3
<b>Beslut projektavslut</b>	2019-06-01	2018:2

**Beskrivning** Förnyelseområde i Lännersta med ca 120 fastigheter. Inom området ligger Gammeludden som utgör arbetsplatser. Syftet med planen är att bygga ut vägarna, VA, strandpromenad och gångbanor samt gångstigar i kulturreservat i området och bevara kulturhistoriska intressen. Kalkylen innefattar utbyggnad av va-nätet och upprustning av vägarna samt utbyggnad av strandpromenaden. Huvudmannaskapet för vägarna blir kommunalt.

**Lägesrapport** 2014-01-26

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Utställning pågick 19 maj-22 juni. Länsstyrelsen har ännu inte lämnat yttrande över strandskyddsupphävande vilket medför att antagandet av planen tidsförskjuts. Antagande av planen och beslut om gatukostnader beräknas till juni 2014.	Antagande av detaljplanen och beslut om gatukostnader beräknas till juni 2014. Därefter kommer planen med all säkerhet att överklagas vilket medför ytterligare tidsförskjutning med 1-2 år.
<b>Kostnad</b>	●	Då tidplanen förskjuts framåt medför detta att kostnaderna för projektledningen har ökat med - 280 tkr. Arbetet med detaljplanen och gatukostnaderna har ökat med -340 resp -300 tkr. Den omfattande projekteringen för bl a strandpromenaden och parkvägar har ökat med - 980 tkr. Totalt kostnadsökning - 1,9 mkr	Detta påverkar nettobudgeten med -1,9 mkr gentemot tidigare beslutat budget.
<b>Produkt</b>	●		
<b>Lägesbeskrivning</b>		Utställningen av planen och gatukostnaderna är avslutade. Plan och gatukostnader beräknas bli antagna under sommaren 2014. Synpunkter på utställning bearbetas till antagandehandlingarna. Därefter väntas planen bli överklagad.	




9242932700 SV Lännersta 1A [9327]

**Pågående fas** Projektavslut   
**Projekttyp** Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap  
**Byggherre** Enskilda fastighetsägare


<b>Beslut startPM</b>	1991-11-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	1991-11-14	63 nya byggrätter
<b>Detaljplan antagen</b>	2000-05-29	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2001-06-20	Utfall 2005-2012:
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2001-06-21	57
<b>Driftöverlämning</b>	2007-09-17	Prognos 2013-2021:
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-06-30	6

**Beskrivning** Detaljplanen omfattar totalt 98 fastigheter för småhusändamål varav 63st var nya byggrätter. Av dessa återstår 6st fastigheter för ny bebyggelse. Kommunen är huvudman för gator och VA-ledningar. Färdigställandet av de återstående arbeten med allmänna anläggningar(en dagvattenledning) förväntas avslutas under 2013. Fakturering av gatukostnadsersättning har skett under 2:a halvåret 2009. Fyra betalningsärenden är föremål för juridisk tvist.

**Lägesrapport** 2014-01-27

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Tiden för projektavslut osäker då domstolsärenden för gatukostnader kvarstår samt inkassoärende gällande optofiberutbyggnad vilket är svåra att tidsätta.	Tidplanen uppdaterad och tidpunkten för projektavslut framskjuten.
<b>Kostnad</b>		Projektet har dragit ut på tiden på grund av gatukostnadsärenden, överklaganden av strandskyddsdispens mm, i och med detta har de administrativa kostnaderna ökat med ca 500 tkr.	Påverkar nettobudgeten med ca -500 tkr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>		Återstående delar av projektet gäller domstolsärenden för gatukostnader, inkassoärende för optofiberutbyggnad.	




9242938400 Lövberga [9384]

**Pågående fas** Projektavslut   
**Projekttyp** Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap  
**Byggherre** Enskilda fastighetsägare


<b>Beslut startPM</b>	2000-09-11	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2007-06-01	14
<b>Detaljplan antagen</b>	2007-06-02	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2007-06-03	2008: 8
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2010-09-20	2009: 4
<b>Driftöverlämning</b>	2013-02-28	2010: 2
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-06-30	

**Beskrivning** Förnyelseområde. Några fastigheter bildas genom avstyckning. Normalt planförfarande. Ca 35 fastigheter.  
 Enskilt huvudmannaskap vägar före detaljplaneläggning. Kommunalt VA med LTA-system.

**Lägesrapport** 2014-01-20

	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>			
<b>Kostnad</b>		Beslutet om nivån på gatukostnadsersättningen från dec 2012 är föremål för prövning i förvaltningsrätten och fortfarande pågår diskussioner med fastighetsägare samt med entreprenören. Allt detta har bidragit till ökade kostnader för bl.a. byggledning och administration.	Detta påverkar nettobudgeten negativt med ca 1,4 miljoner kr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>		Fortfarande är gatukostnaderna samt vägarnas utformning föremål för diskussion med flera fastighetsägare. Merparten av gatukostnadsersättningarna har erlagts. Tidpunkten för projektavslut kan dock inte förväntas inträffa förrän tidigast hösten 2014.	




9242939700 SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]

**Pågående fas** Utbyggnad   
**Projekttyp** Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap  
**Byggherre** Nacka kommun


<b>Beslut startPM</b>	1991-11-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2001-01-01	
<b>Detaljplan antagen</b>	2002-06-05	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2004-12-16	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2012-08-20	
<b>Driftöverlämning</b>	2015-01-30	
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-06-30	

**Beskrivning** Utbyggnad av del omfattande ca 150m av strandpromenad. Två fastighetsägare berörda av marklösen. Marklösenbelopp slutligt fastställt av Mark- och miljöoverdomstolen 20120320.

**Lägesrapport** 2014-02-02




	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>		Projektet har startat upp igen med ny projektledare och tidplanen har uppdaterats för att rådande förutsättningar gälla från nu och framåt med de delar som återstår.	Tidplanen framskjuten mot tidigare, så den passar
<b>Kostnad</b>		Projektet har tagit omtag med ny projektledare. Resursplaneringen uppdaterad för att kompensera det utfall som redan finns samt för de arbeten som återstår. Delprojekt från projekt 9327 återuppbyggnad av ångbåtsbrygga flyttad till detta projekt. Bekostas av de som raserade bryggan, för kommunen tillkommer kostnader för nedlagd tid, uppskattad till ca 40h. Budget justerad för kommande projektering av strandpromenad och utbyggnad efter det utfall som finns i projektet.	Detta påverkar nettobudgeten med ca -620 tkr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>		Lösning för privata anläggningar på kommunal mark är under diskussion, därefter väntar projektering under nya förutsättningar och därefter utbyggnad.	

9242939800 Blåmesvägen [9398]

<b>Pågående fas</b>	Projektavslut	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	2000-09-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2000-09-14	12
<b>Detaljplan antagen</b>	2005-04-07	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2005-04-08	2007: 4
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2010-09-20	2008: 4
<b>Driftöverlämning</b>	2012-06-15	2009: 4
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-06-17	


**Beskrivning** Förnyelseområde innehållande 44 st fastigheter. Va-ledningar finns delvis utbyggda i området. 8 fastigheter är redan va-anslutna. Gatukostnadsutredning ska göras. Detaljplanen vann laga kraft dec 2006. Projektering är påbörjad i feb-08 och gatukostnadsutredning skall göras parallellt.

**Lägesrapport** 2014-01-26

	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>		Utbyggnaden av väg och VA är färdig.	Projektet förväntas avslutas våren 2014.
<b>Kostnad</b>		Utbyggnadskostnaden har blivit högre än budgeterat och de administrativa kostnaderna har ökat. Detta betyder att kostnaderna totalt ökat med en dryg miljon kr jämfört med senaste budget.	Detta påverkar nettobudgeten negativt med ca 1,1 miljoner kr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>			

**Lägesbeskrivning** Vägar och VA är både färdigbyggda och garantibesiktigade. Gatukostnaderna är debiterade och erlagda. Projektavslut sker under våren 2014.

9242952800 Älgö [9528]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	1996-02-01	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	1996-02-02	400
<b>Detaljplan antagen</b>	2006-12-12	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2006-12-13	2011:5
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2009-11-30	2012:5
<b>Driftöverlämning</b>	2014-12-18	2013:30
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-12-31	2014:30
		2015:25
		2016:25
		2017:25

**Beskrivning** Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Detaljplanen föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna. Sjövattenledning ska dras från Saltsjöbaden. VA-anslutningsavgifterna täcker inte kostnaderna utan ett underskott på ca 50 miljoner kr uppstår. Kommunen har beslutat jämka kostnaderna för vägupprustningen varför ett underskott på ytterligare ca 50 miljoner kr uppstår.

**Lägesrapport** 2014-01-27

	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>			

Utbyggnaden är indelad i 3 etapper på land, en parkentreprenad och en sjöledningsentreprenad till Pålänsviken för vatten/spillvatten (totalt 5 etapper): Etapperna på land är: Ålgövägen med lokalgator (E1) samt E2 och E3 som endast omfattar lokalgator.

**Tidsplan**

**Etapp 1:**

Utbyggnaden är genomförd, slutbesiktigad och överlämnad till huvudmännen Väg och VA.

**Etapp 2:**

Utbyggnaden är genomförd, slutbesiktigad och överlämnad till huvudmännen Väg och VA.

**Etapp 3: Oförändrad**

Sjöledningsentreprenad: Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning i sept 2012

Projektavslut: Oförändrat, dec 2016.

Aktuell preliminär tidsplan för utbyggnad på plats:

E1: Entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning i juni 2013

E2: Entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning i nov 2013

E3: färdigställande slutet av 2014.

Sjöledning: färdigställd höst 2012

Tidsplanen för projektavslutet (dec 2016) ligger kvar. Sjöledningen är färdigställd och slutbesiktning har genomförts.

VA-anläggningsavgift och faktura för gatukostnader har skickats ut till fastighetsägarna inom E1.

VA-anläggningsavgift har skickats ut till fastighetsägarna inom E2. Faktura för gatukostnader för fastighetsägare i E2 beräknas skickas ut i februari 2014.

VA-anläggningsavgift och faktura för gatukostnader beräknas skickas ut till fastighetsägarna inom E3 i dec 2014.

Gatukostnader för boende på Gåsö m.fl. öar kommer inte att faktureras förrän etapp 2 och etapp 3 är slutförda.

**Kostnad**



Utgifterna ökas med 22 370 tkr

Intäkterna ökas med 6 000 tkr

Totalt innebär det att nettobudgeten ändras med -16 370 tkr

## Utgifter

## Fastighetsrättsliga kostnader

Revideringar har gjorts avseende förväntade ersättningar till fastighetsägare vars mark tas i anspråk för allmänna ändamål. Ersättningsnivåerna är mycket svåra att förutsäga i ett tidigt skede då de baseras på lantmäteriets värdering som i sin tur ändrats pga av ändrade taxeringsvärden och prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Gällande inlösen för vägar är i dagsläget endast etapp 1 förrättad/utbetald och E2 och E3 återstår men en minskning av projektets kostnader med 3400 tkr görs nu. Samtidigt bedöms kostnaderna för ledningsrätter att minska med 300 tkr då att en ansökan om ledningsrätt har dragits tillbaka. Mark- och miljödomstolen har avkunnat dom gällande ersättning till fastighetsägare för inlösen av mark för allmän plats (natur) vid Fällströmsudden (Älgö 29:1). Tillsammans med fastighetsägarnas ombudskostnader ökar kommunens kostnader från tidigare budgeterade 440 tkr till 1020 tkr. Samtidigt har även kommunens ombudskostnader (Advokat Ann-Christine Johnsson och Forum fastighetsekonomi) ökat med totalt 700 tkr då inlösen för naturmark har blivit tämligen komplicerade domstolsmål (avser Älgö 5:1, 5:3 och 29:1).

Projektledningskostnader för fastighetsrättsligt stöd har ökat med 2 000 tkr vilket har sin grund i att både mängden av ärenden och komplexiteten i ärendena vida överträffar det som var förväntat. Detta återspeglas även i kostnaden för lantmäteriförrättningar. Kostnaden för förrättningarna bedöms att öka med 3 000 tkr för det statliga lantmäteriet och 130 tkr för det kommunala lantmäteriet.

Totalt ökar kostnadsnettot för fastighetsrättsliga konsekvenser av projektet med ca 2 500 tkr.

## Utbyggnad

Slutreglering för entreprenad etapp 1 (E1) är i de närmaste klar och föranleder en höjning av budgeten med 12 500 tkr varav 8 000 tkr avser ökade reglerbara mängder. Tilläggsarbeten (ÄTA) har ökat med 4 500 tkr.

För E2 bedöms kostnaden för tilläggsarbeten öka med 2 400 tkr

För E3 bedöms tilläggsarbeten kräva 2300 tkr ytterligare. Därtill saknas medel för två stycken allmänna bryggor (Ekholmen och Alfredsroviken) dessa bedöms öka kostnaden med ca 1 500 tkr. Bryggorna har funnits med tidigare som en ej prissatt del av kontraktet men har nu budgeterats. Byggningskostnader bedöms öka med 600 tkr och projekteringskostnader med 500 tkr pga att många kompletteringar och oförutsedda problem måste lösas efter hand.

Totalt ökar kostnadsnettot för utbyggnaden (entreprenaderna mm) med ca 19 800 tkr

## Inkomster

Inkomsterna från VA-anslutningsavgifter bedöms öka med ca 6 000 tkr på grund av beslut om ny VA-taxa för 2014. (VA taxa +6 000 tkr)

## Produkt



## Lägesbeskrivning

## Lägesbeskrivning

Utbyggnaden av etapperna 1 och 2 är godkända vid slutbesiktning och såväl VA-anläggningarna som väganläggningarna är överlämnade från projektet till kommunens huvudmän och har tagits i drift.

Utbyggnad pågår för fullt inom etapp 3. Etapp 3 beräknas stå klar hösten 2014.

Sjölédningsentreprenaden är genomförd, slutbesiktigad och överlämnad till VA-huvudmannen.

Några fastighetsägare har överklagat läget för VA-anslutningspunkt till VA-nämnden. Två av dessa har fått rätt och kommunen har då tvingats att i efterhand anlägga VA-anslutningar till dessa. Arbetet har beställts som ÅTA-arbete. VA-enheten som har fått mycket merarbete och även tvingats ta in juridiskt ombud för att bemöta överklagandena. Det är troligt att ytterligare överklaganden kommer att inkomma framöver.

Fakturering har genomförts gällande gatukostnaderna för fastigheter inom etapp 1. Många fastighetsägare har bestridit gatukostnaderna av olika orsaker. Arbetet med att besvara bestridandena pågår. I de ärenden där fastighetsägarna inte betalar kommer projektet/kommunen tvingas att stämma fastighetsägarna vid domstol. Många fastighetsägare har även begärt anstånd med betalningen av olika skäl. Arbetet med att behandla anståndsansökningarna tar mycket tid bl a på grund av att ofta är frågan om äldre och sjukliga personer som har problem med att bistå kommunen med erforderlig information. Faktureringen av gatukostnader för etapp 2 bedöms påbörjas i februari 2014 och för etapp 3 i årsskiftet 2014/2015..

För de berörda fastigheterna inom etapp 1 har statliga lantmäteriet nu fattat slutgiltigt ersättningsbeslut gällande inlöst mark vilket har överklagats av ett par fastighetsägare. Dessa överklaganden har ej avgjorts ännu. Slutgiltiga beslut avseende markinlösen för gator i etapp 2 kommer under våren 2014 etapp och för etapp 3 troligtvis under våren 2015. Statliga lantmäterimyndigheten ansvarar för värdering och förrättning.

Gällande ersättning för inlöst mark för allmän plats natur/park har mark- och miljödomstolen avkunnat dom gällande inköp av 563 kvm tomtmark. MMD har höjde ersättningsbeloppet från 440 tkr till 650 tkr. Tillsammans med motpartens ombudskostnader uppgår kostnaden till drygt en miljon kronor och till detta skall ställas kommunens domstols- och förberedelsekostnader. Fastighetsägaren har överklagat domen till Mark- och Miljööverdomstolen.


Lantmäteriförrättning pågår alltjämt för att lösa parkering för Gåsöbor i enlighet med detaljplanen. Detta arbete som hanteras av statliga lantmäteriet har visats sig vara svårt att lösa då det är många olika intressen som måste vägas in.

Arbetet med att slutligt reglera kostnader för etapp 1 är färdigt. Projektledning och byggledning har lagt ner mycket tid med att granska och förhandla entreprenörens redovisning och fått bort vissa poster men trots detta överskrider den slutliga entreprenadkostnaden den som budgeterades utifrån entreprenörens anbud. Det är viktigt att veta att alla mängder i kontraktet är reglerbara och det är alltså inte frågan om ett fast

pris. Att kostnaderna rusat i väg har många orsaker. De viktigaste är

1. Att entreprenören har fått göra om en del arbeten som den tidigare kontrakterade entreprenören (GBA) lämnat efter sig,
2. Att bergkvalitet och bergmängd har tvingat fram betydligt större bergschakter än vad som var projekterat och
3. Det stora lerskredet på Älgövägen som orsakat merkostnader både på land och i vatten med brygganläggningar.

9242953100 Lännbohöjden [9531]

**Pågående fas** Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

**Projekttyp** Byggherremedverkan  
**Byggherre** BoKlok Housing AB

<b>Beslut startPM</b>	2008-02-11	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2009-02-01	84
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-06-01	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-07-27	2015:42
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2014-08-12	2016:42
<b>Driftöverlämning</b>	2016-01-05	
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-08-31	

**Beskrivning** Projektet övergick hösten 2007 till ett exploateringsprojekt. Syftet med projektet är att ersätta befintligt skolområde med en flerbostadsbebyggelse medan övriga delar av fastigheten bibehålls för allmänheten. Exploatören, Skanska nya hem AB, har föreslagit bebyggelse i 4 våningar, totalt 117 lgh. Markpriset bestäms i samband med exploateringsavtal och utgår från medgiven byggrätt samt pris per kvm BTA som exploatören erbjudit vid markanvisningstävlingen. Program och detaljplaneavtal med markanvisning finns, start PM godkändes februari 2008. Därefter har ett uppehåll i arbetet gjorts på initiativ från exploatören. Återupptagande av planarbete har påbörjats i mars 2011 och samråd hölls november 2011. Ny exploatör BoKlok har övertagit projektet. I projektet föreslås idagsläget ca 80 lägenheter. Utställningen pågick under juli och augusti 2013. Arbetet med antagandehandlingar har pågått sedan dess

**Lägesrapport** 2014-02-02


	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Exploatör BoKlok följer tidplanen. Ärendet är på väg för antagande i KF för både planhandlingar och exploateringsavtal.	Ingen åtgärd
<b>Kostnad</b>	●	Markpriset bestäms av den byggrätt och det pris per kvm BTA som erbjudits vid markanvisningstävling. 2900 kr/kvm ljus BTA upp till 10800 kvm. Inkomsterna för markförsäljningen ökar med 0,8 mkr, VA-intäkterna ökar med 0,6 mkr och intäkterna för planarbete ökar med +0,3 mkr då de i tidigare budget var för lågt räknat.	Detta påverkar nettobudgeten med +1,8 mkr gentemot tidigare beslutad budget.

**Produkt** ●

**Lägesbeskrivning** Exploatören BoKlok helägt dotterbolag till Skanska har övertagit projektet. Exploatören BoKlok har för avsikt att hålla tidplanen som tidigare exploatör utlovat. Exploateringsavtal mellan kommunen och BoKlok kommer att undertecknas innan planen vunnit laga kraft. Antagande handlingar för projektet och exploateringsavtal beslutas av KF första kvartalet 2014



9242961200 Ältadalen [9612]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
<b>Projekttyp</b>	Övrigt - blandat	
<b>Byggherre</b>	NCC AB	
<b>Beslut startPM</b>	1998-08-24	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2009-11-02	215
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-09-01	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-03-02	2016:65
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-11-01	2017:50
<b>Driftöverlämning</b>	2019-01-25	2018:50
<b>Beslut projektavslut</b>	2021-02-01	2020:50
<b>Beskrivning</b>	Projektet ska pröva den framtida markanvändningen i Ältadalen. Program och detaljplan ska pröva ny bostadsbebyggelse samt förskola och äldreboende.	

Programmet som antogs av KS 2010-05-03 anger att ca 215 bostäder, i huvudsak i friliggande småhus kan byggas i planområdet. Programmet innehåller också ett äldreboende om ca 35 lägenheter och en ny förskola i närheten av Sigdridsborgs skola. I samband med att programmet antogs beslutade KS att detaljplanearbetet ska inledas med att ett hållbarhetsprogram tas fram.

Mark för ca 145 st friliggande villor har genom ett detaljplane- och markanvisningsavtal anvisats till NCC Construction Sverige AB. Avtalet beslutades i kommunstyrelsen 2007-06-04. Beslutet vann laga kraft 2009-05-04.

Programmet omfattar även en fastighet som ägs av Johan af Petersens och en fastighet som ägs av Vasakronan.

<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>
<b>Tid</b>	●	Inga förändringar i tidplanen.
<b>Kostnad</b>	●	Enligt senare budget skulle projektet bidra till projektet Trafikplats Hedvigslund med 5,6 mkr genom markförsäljning (inte 7,7 mkr vilket projekt Trafikplats Hedvigslund hade budgeterat). På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar skall inte längre markförsäljningsintäkterna gå till att finansiera kostnader för trafikplats Hedvigslund. Detta påverkar projektets totala budgeterade intäkter positivt med 5,6 mkr.
<b>Produkt</b>	●	Inga förändringar i produkten.
<b>Lägesbeskrivning</b>	<p>Projektet och de tre exploatörerna försöker nå enighet och upprätta exploateringsavtal. Avtalen förväntas vara klara under 1:a eller 2:a kvartalet 2014.</p> <p>När exploateringsavtalen är klara kan detaljplanen antas av KF tillsammans med avtalen vilket förväntas ske under 3:e kvartalet 2014.</p>	


**Åtgärd**

Inga förändringar av tidplanen.

Detta påverkar nettobudgeten med + 5 600 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.

Inga förändringar i produkten.

9242962000 Stensö Udde [9620]

**Pågående fas** Projektavslut   
**Projekttyp** Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap  
**Byggherre** Enskilda fastighetsägare

<b>Beslut startPM</b>	2005-10-31	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2010-02-28	Kommunala: 1
<b>Detaljplan antagen</b>	2012-04-16	Befintlig: 7
<b>Startbeslut genomförande</b>	2012-04-16	Nyttillkommande
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2012-06-29	Privata: 8
<b>Driftöverlämning</b>	2013-11-22	Befintliga: 1
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-09-30	Nyttillkommande
		<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
		2014:8

**Beskrivning** Området Stensö udde ingick tidigare i detaljplanen för Stensövägen. Inför utställningen av detaljplanen togs området för Stensö udde bort från planen med anledning av oklar strandlinje pga. då pågående muddringsarbeten i intilliggande vik. Stensö udde utgör nu en egen detaljplan. Området är ett förnyelseområde som ska förses med kommunalt VA och gata. Nacka kommun äger större delen av det utbrutna planområdet. På kommunens mark kan 7 villafastigheter skapas för försäljning styckevis. Kommunen äger även en befintlig fastighet som i dagsläget är uthyrd, Älta 14:11.


**Lägesrapport** 2014-01-27

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Tidsplanen för projektavslut har inte förändras sedan T1. Projektet fortgår enligt tidsplan.	Någon justering av tidsplanen har ej skett.
<b>Kostnad</b>	●	Några större förändringar i budget på kostnadssidan har ej skett. . På inkomstsidan har budget justerats med +3500 tkr då utförda markförsäljningar av kommunalägd mark visat sig bli högre än än förväntat.	Det har skett en positiv nettoförändring jämfört med T2 om ca 3500 tkr.

**Produkt** ●

**Lägesbeskrivning** Entreprenaden avseende gata och VA utbyggnad samt iordningställande av parkanläggningar har avslutats med godkänd slutbesiktning. Driftsöverlämnande har skett från projektet till kommunens huvudman. Arbete med fakturering av VA-anläggningsarbeten och gatukostnadsersättningar pågår. När ersättningar inkommit kan projektet avslutas.

9242962200 Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältbergsvägen) [9622]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Infrastrukturinvestering	
<b>Byggherre</b>	Vägverket	



<b>Beslut startPM</b>	2008-06-02	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2008-06-03	0
<b>Detaljplan antagen</b>	2010-05-24	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2011-03-17	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2011-05-02	
<b>Driftöverlämning</b>	2013-12-20	
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-12-02	

**Beskrivning** Huvudsyftet är att åstadkomma en ny trafikplats i anslutning till vägporten under Tyresövägen och på så sätt skapa förutsättning för utveckling av områden i Nacka, Stockholm och Tyresö kommun.

Trafikplatsen berör både Stockholm, Tyresö och Nacka varför arbetet sker gemensamt av kommunerna. Finanseringen sker utifrån en fastlagd kostnadsfördelning mellan kommunerna. Nackas del finansieras genom bidrag från de exploateringsprojekt som har nytta av trafikplatsen. Trafikverket har byggt ut trafikplatsen men Nacka är inte nöjda med dagvattenlösningen och har därför inte tagit över anläggningarna. Pga dagvattenlösningen håller Nacka inne med drygt 800 000kr av medfinansieringen.

Ursprungligen ingick även en ny gång- och cykelväg längs Ältbergsvägen i projektet, och ett reviderat start-PM antogs i februari 2010, för att möjliggöra planläggning för handel/verksamheter vid korsningen Ältavägen - Ältbergsvägen. GC-väg är numera ett separat projekt 9628


**Lägesrapport** 2014-02-03

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>			
<b>Kostnad</b>		Enligt tidigare beslut skulle kommunen bidra med 23,5 mkr till trafikverket för byggnationen av Hedvigslunds trafikplats. Denna kostnad var tänkt att finansieras av markförsäljningar i andra stadsbyggnadsprojekt. På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar från staten får kommunen inte se dessa investeringar som ett stadsbyggnadsprojekt. Denna typ av bidrag särredovisas som en egen investering med annan avskrivningstid. I och med att projektet inte längre ska bära kostnaderna för investeringsbidraget finns ej något finansieringsbehov från andra projekt genom markförsäljningar. De markförsäljningar som redan har genomförts är redan bokförda och kan inte ändras däremot kommer återstående markförsäljningar att beräknas i respektive projekts budget som ökade intäkter. Prognosen för markförsäljningar från projekt 9612 var 7,7 mkr och 10,1 mkr från projekt 9624. Konsekvensen av dessa förändringar blir att prognosen för kostnaderna och intäkterna minskar med 23,5 mkr respektive 17,8 mkr i projektet vilket ger en nettoförändring om 5,7 mkr. Projektets totala nettoresultat blir +6,2 mkr.	Detta påverkar nettobudgeten med 5 700 tkr gentemot tidigare beslutad budget.

**Produkt** 

**Lägesbeskrivning** Trafikverket har byggt ut trafikplatsen, invigdes november 2012. Nacka är ej nöjda med hur dagvattensystemet utförts och har ej tagit över ansvaret för trafikplatsen. Dagvattnet är ej åtgärdad,

9242962400 Ältabergs verksamhetsområde [9624]

**Pågående fas** Utbyggnad   
**Projekttyp** Övrigt - blandat  
**Byggherre**

<b>Beslut startPM</b>	2007-03-26	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2008-02-01	0
<b>Detaljplan antagen</b>	2009-12-14	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2009-12-22	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2011-04-27	
<b>Driftöverlämning</b>	2013-09-30	
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-12-31	

**Beskrivning** Ältabergs verksamhetsområde ingår i tippavtalet mellan Nacka kommun och NCC Roads AB. Området är planerat för verksamheter - industri, kontor och en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk eller lunchrestaurang. En värdig infart till Storkällans kyrkogård ska också skapas genom detaljplanen. Nacka kommun genomför planen i egen regi och säljer sedan tomter för verksamheter enligt detaljplanen. Allmänna anläggningar bekostas av kommunen. Projektet finansieras genom försäljning och tomträttsavgälder av tomterna. Projektet Ältabergs verksamhetsområde ska bidra med ca 9.5 Mkr till nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen / LÄSK.

**Lägesrapport** 2014-02-02

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Enligt beslut i utbyggnads-pm för ny gc-väg har utbyggnaden för denna senarelagts.	Ny preliminär utbyggnadstid för gc-väg planeras 2:a - 3:e kvartal 2014.
<b>Kostnad</b>	●	Kostnaderna har ökat totalt 6.7 Mkr varav 3.5 Mkr för ny gc-väg utmed Grustagsvägen söderut, 2.7 Mkr för slutlig mängdreglering av entreprenaden samt 0.5 mkr för projektledning. Intäkter för gatukostnader samt grovplanering tomtmark redovisas enbart för markförsäljningar och inte för tomträttsupplåtelse. Intäkten redovisas med 55 % av nedlagda kostnader, vilket motsvarar de sålda tomternas andel av totala tomtmarken. Enligt tidigare budget från år 2010 skulle projektet bidra till projekt Trafikplats Hedvigslund med 10,1 mkr genom markförsäljning. På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar skall inte längre markförsäljningsintäkterna gå till att finansiera kostnader för trafikplats Hedvigslund. Förutom det har gamla prognosen för markförsäljningsintäkterna ändrats p g a förändrade andelstal av fastigheter som såldes respektive överläts som tomträtter. Detta innebär att prognosen för markförsäljningar kommer att vara oförändrad gentemot tidigare prognos.	Påverkar nettobudget med - 6.3 Mkr gentemot tidigare beslutad budget.

**Produkt** ●

**Lägesbeskrivning** Utbyggnaden av kommunala anläggningar och grovplanering av tomtmark har avslutats under maj 2012. Slutbesiktning av anläggningar har skett den 23 maj 2012. Tomtförsäljning alt. tomträttsupplåtelse av tomter i området pågår. Etablering av 6 st företag har skett under 2012 och 8 st företag under 2013. Etablering av återstående 9 st företag pågår. Invigning av konstnärlig utsmyckning har skett i juni 2013.

9242962500 Oxelvägen, panncentralen [9625]

**Pågående fas** Utbyggnad

**Projekttyp** Byggherremedverkan

**Byggherre** Wallenstam

**Beslut startPM** 2010-04-28 **Totalt antal lägenheter**

**Startbeslut projekt** 2010-08-26 130

**Detaljplan antagen** 2012-09-10

**Startbeslut genomförande** 2013-11-02 **Antal lägenheter per år (år:antal lgh)**

**Beslut utbyggnadsPM** 2013-11-08 2015:129

**Driftöverlämning** 2015-04-19

**Beslut projektavslut** 2016-11-17

**Beskrivning** Planområdet är beläget vid Oxelvägen i Stensö i Älta och omfattar ca 5100 m<sup>2</sup>. Det omfattar fastigheten Älta 26:1 och en del av fastigheten Älta 10:1. Älta 26:1 ägs av Wallenstam AB. Älta 10:1 ägs av Nacka kommun. Planområdet ligger på två olika nivåer. På den lägre nivån vid Oxelvägen ligger en panncentral från 1965, som inte längre är i bruk. Marken runt panncentralen är hårdgjord och plansprängd. Höjdskillnaden till den övre nivån där naturmarken på berget ligger är som mest 10-12 m, vilket innebär att panncentralen omges av närmast lodräta bergväggar på alla sidor utom mot gatan.

Detaljplan vann laga kraft 2013 och tillåter tre åtta våningar höga bostadshus. Panncentralen är riven och ska ersättas av ett parkeringsgarage i tre våningar, som rymmer parkering för de nya bostäderna. Lägenheterna kommer attupplåtas som hyresrätter. Angöringsvägen kommer även att kunna användas för allmän gångtrafik. Kommunen bygger också en trapp från planområdet norrut ner till oxelvägen.

**Lägesrapport** 2014-01-16

	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>		Detaljplanen överklagades i oktober 2012 och vann laga kraft 30 maj 2013	
<b>Kostnad</b>		Va taxan har höjts	Detta påverkar nettobudget med + 1500tkr
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>		Utbyggnad påbörjades i slutet av 2013. Inflyttning är beräknad till slutet av 2015	

99922300 Program för Planområdet [9223]

**Pågående fas** Projektplanering

**Projekttyp** Byggherremedverkan

**Byggherre** Atrium LjungbergGruppen

**Beslut startPM** 2012-09-14 **Totalt antal lägenheter**

**Startbeslut projekt** 2012-09-14

**Detaljplan antagen** 2012-09-14 **Antal lägenheter per år (år:antal lgh)**

**Startbeslut genomförande** 2012-09-14

**Beslut utbyggnadsPM** 2012-09-14

**Driftöverlämning** 2012-09-14

**Beslut projektavslut** 2015-05-31

**Beskrivning** Program för området inom och kring Kyrkviken samt utmed Planlavägen och området mellan Alphyddan och Finntorp i Östra Sickla. Syftet är att utveckla området med nya bostäder, kontor handel mm. Programmet avser ligga till grund för kommande detaljplaneprojekt.





StartPM är godkänt i MSN 2012-12-12 och antogs i KS 2013-02-11

**Lägesrapport** 2014-01-28





	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Tid</b>		planprogrammets startpm godkändes i KS i februari 2013.	3 månader senare än ursprungling tidplan
		Programmet beräknas antas i mars 2014.	
<b>Kostnad</b>		Programmet omarbetas på ett antal punkter, t ex den kommunala markens användning, och förbindelsen Planlavägen-Värmdövägen. Detta kräver ökad budget så att programmet kan omarbetas och färdigställas.	Detta påverkar nettobudgeten med -670 tkr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>			

**Lägesbeskrivning**


99922400 Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]

<b>Pågående fas</b>	Projekt-planering	
<b>Projekttyp</b>	Infrastrukturinvestering	
<b>Byggherre</b>	Nacka kommun	
<b>Beslut startPM</b>	2013-11-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2014-02-25	
<b>Detaljplan antagen</b>	2015-12-22	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-12-22	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-12-22	
<b>Driftöverlämning</b>	2016-12-23	
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-12-30	
<b>Beskrivning</b>	Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med gällande politiska beslut. StartPM är antaget.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>
<b>Tid</b>		
<b>Kostnad</b>		Projektet begär budget för första gången i samband med T3 2013. Kostnaderna består av: Utredningar ca 400 tkr, interna kostnader ca 300 tkr, plankostnader ca 500 tkr och förrätningskostnader ca 250 tkr.
		Ny budget begärs i samband med T3 2013. Projektet behöver ca 1450 tkr i budget.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Den tekniska undersökningen/tillståndsbedömningen är påbörjad. Dykinspektionerna som är den första delen är genomförda tack vare gynnsamt vinterväder.	

99922500 Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]

<b>Pågående fas</b>	Projekt-planering	
<b>Projekttyp</b>	Infrastrukturinvestering	
<b>Byggherre</b>	Nacka kommun	
<b>Beslut startPM</b>	2013-11-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2014-02-25	
<b>Detaljplan antagen</b>	2015-12-22	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-12-22	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-12-22	
<b>Driftöverlämning</b>	2016-12-23	
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-12-30	
<b>Beskrivning</b>	Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med gällande politiska beslut. StartPM är antaget.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>
<b>Tid</b>		
<b>Kostnad</b>		Projektet begär budget för första gången i samband med T3 2013. Kostnaderna består av: Utredningar ca 200 tkr, interna kostnader ca 200 tkr, plankostnader ca 500 tkr och förrätningskostnader ca 150 tkr.
		Ny budget begärs i samband med T3 2013. Projektet behöver 1 mkr i budget.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Den tekniska undersökningen/tillståndsbedömningen är påbörjad. Dykinspektionerna som är den första delen är genomförda tack vare gynnsamt vinterväder.	

99922800 Studentbostäder Alphyddan [9228]



**Pågående fas** Detaljplanering, genomförande-  
förberedelser 

**Projekttyp** Markanvisning  
**Byggherre**

<b>Beslut startPM</b>	2012-12-12	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2014-01-31	240
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-12-15	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2016-04-05	2018: 100
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2016-04-05	2019:140
<b>Driftöverlämning</b>	2017-01-31	
<b>Beslut projektavslut</b>	2018-09-28	

**Beskrivning** Studentbostäder i Alphyddan. SBC Bo och Hyris blev 2012 utvalda för att bygga studentbostäder efter en intresseanmälan och en detaljplan ska upprättas för att möjliggöra byggnation. Förslagen behöver omarbetas något med avseende på parkering och grönytor. Totalt innehöll de två förslagen 250 lägenheter. Förslaget är omarbetat och innehåller idag ca 240 lägenheter.

**Lägesrapport** 2014-02-02


	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>			
<b>Kostnad</b>		Projektet begär budget för första gången i samband med T3 2013. Plankostnader 2,1 milj kr, utbyggnad park 3,3 milj kr, utbyggnad VA 1,0 milj kr, fastighetsbildningsåtgärder 0,3 milj kr.	Ny budget begärs i samband med T3 2013. Även intäkter för tomträttsavgäld och anslutnings- och brukningsavgifter för VA tillkommer. Projektet inväntar optionsavtalet och därefter rapporteras en reviderad budget till T1 2014.

**Produkt** 

**Lägesbeskrivning** Beslut om tidplan och budget för projektet tas i samband med T3 2013. Även intäkter för tomträttsavgäld och anslutnings- och brukningsavgifter för VA tillkommer. Hela budgeten finns inte med i dagsläget, då vi inväntar optionsavtalet. En reviderad budget tas upp i T1 när vi vet mer.



99922900 Studentbostäder Ektorp [9229]

**Pågående fas** Detaljplanering, genomförande-  
förberedelser 




**Projekttyp** Markanvisning  
**Byggherre**

<b>Beslut startPM</b>	2012-12-12	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2012-12-12	200
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-11-25	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-01-05	2016:100
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-03-15	2017:100
<b>Driftöverlämning</b>	2016-12-19	
<b>Beslut projektavslut</b>	2017-08-28	


**Beskrivning** Student och hyresbostäder i Ektorp. Planområdet angränsar till väg 222, Ektorpsvägen, Ektorpshemmet och Ektorps skola.

Byggvesta vann 2012 tävling om att bygga studentbostäder och plan ska upprättas för att möjliggöra byggnation som i huvudsak överensstämmer med det vinnande förslaget. Totalt innehöll förslaget 170 lägenheter. Förslaget är vidarearbetat och nu uppe i 200 lägenheter

**Lägesrapport** 2014-01-27

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>			
<b>Kostnad</b>		För att få plats med studentbostäderna tas en markparkering i anspråk och dessa p-platser behöver ersättas med kantstensparkering utmed gatan. Gatan byggs om och förses med gc-väg i enlighet med cykelplanen. Detta medför ökade kostnader för ombyggnation med -4500 tkr. Utgiften kompenseras av framtida intäkter i form av tomträttsavgäld.	Detta påverkar beslutad budget med -4 500 tkr
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>		Detaljplan var på samråd hösten 2013	




99923000 Nacka stad [9230]

**Pågående fas**   
**Projekttyp** Byggherremedverkan  
**Byggherre** Nacka kommun


<b>Beslut startPM</b>	2013-03-01	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2013-03-01	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Detaljplan antagen</b>	2013-03-01	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2013-03-01	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2013-03-01	
<b>Driftöverlämning</b>	2013-03-01	
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-09-29	

**Beskrivning** Samordningsprojektet för arbetet med tät och blandad stad på västra sickla ön

**Lägesrapport** 2014-01-28

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>			
<b>Kostnad</b>		<p>Budgeten för detta projekt är en väldigt grov uppskattning då uppdrag och omfattning ännu inte är bestämt.</p> <p>Upparbetade kostnader under 2013 som ingår uppgår till ca 1,1 miljoner. Varav 500 tkr hänför sig till strukturplanen som togs fram under hösten.</p> <p>Budgeten som nu läggs fram är tänkt att täcka kostnader för 2014, övergripande samordnings- och planeringskostnader, dvs intern tidskrivning för ca 3.600 tkr samt den fördjupade strukturplanen som ingår med 850 tkr och konsultkostnader uppskattade till 1.000 tkr</p> <p>I arbetet med budgeten har det förutsatts att den skall revideras under året då uppdrag och omfattning bestämts.</p>	Projektet behöver en ny budget på 6,5 miljoner
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>		Projektet befinner sig i tidig planeringsfas där det inte är beslutat vad dess uppgift kommer att bli.	

99942500 Verksamhetsområde Kil [9425]

**Pågående fas** Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

**Projekttyp** Byggherremedverkan  
**Byggherre** Fastighets AB L.E. Lundberg

<b>Beslut startPM</b>	2012-02-16	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2012-10-04	
<b>Detaljplan antagen</b>	2013-09-28	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2013-09-28	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2013-09-28	
<b>Driftöverlämning</b>	2013-09-28	
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-02-01	

**Beskrivning** Ett samarbetsprojekt med Värmdö kommun där projektet ska upprätta ett planprogram som ska ligga till grund för beslut om det är lämpligt att gå vidare med en detaljplan för området. I planprogrammet utreds bl.a. möjligheterna för verksamhetsområde för småindustrier, biogasanläggning, avfallsanläggning, bussdepå, bussupställning, bilparkering och vindkraftverk. Inga bostäder eller handel ska finnas inom området.

**Lägesrapport** 2014-01-23





	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Det har tagit mycket längre tid än planerat att arbeta in alla inventeringar i programförslaget och anpassa det till rådande förutsättningar. Framförallt är det stora och skyddsvärde naturobjekt. Flera stora frågor är fortfarande oklara såsom återvinningscentral och bussdepå.	Tidplanen förskjuts ca 7 månader med planerat samråd under 2 kvartalet 2014 med ett projektavslut under 1 kvartalet 2015.
<b>Kostnad</b>	●	Projektets kostnader har ökat. Framförallt är det timmar för interna resurser som har ökat men det har även krävts fler undersökningar och inventeringar än planerat.	Detta påverkar nettobudget med - 350 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
<b>Produkt</b>	●	Ingen förändring av produkten. Projektet undersöker fortfarande vilka olika verksamheter och anläggningar som är mest lämpade inom området.	Ingen förändring av produkten.

**Lägesbeskrivning** Alla inventeringarna har arbetats in i programförslaget. Det fanns många rödlistade arter och andra skyddsvärda objekt inom området. Förslaget är i princip klart och håller på att synkroniseras med Värmdö.

Markägarna är fortsatt tveksamma till hela projektet samtidigt som avfall har ändrat sig och vill placera en återvinningscentral inom området. Förhandlingar pågår med markägaren JM.

Frågan om Björknäs bussdepå och en ev. ny depå inom området är fortfarande oklar.

99942800 Fågelstigen [9428]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Huvudmannaskap ej bestämt	
<b>Byggherre</b>	Nacka kommun	
<b>Beslut startPM</b>	2013-11-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2013-12-12	
<b>Detaljplan antagen</b>	2016-12-31	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2018-01-31	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2018-04-01	
<b>Driftöverlämning</b>	2019-10-01	
<b>Beslut projektavslut</b>	2020-07-01	
<b>Beskrivning</b>	Förnyelseområde. Projektet syftar till att planlägga området för permanent boende, förse området med kommunalt VA samt att rusta upp vägarna.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>
<b>Tid</b>		Ny tidplan i och med att projektet startade i november 2013.
<b>Kostnad</b>		Nytt projekt som fått godkänt Start-PM i november 2013. Första budgeten som går upp för beslut. Kostnaderna består av kostnader för gata om 7,2 mkr, för VA om 7,5 mkr, planläggningskostnader om 1,2 mkr samt intäkter för VA om 2,2 mkr, och gatukostnadsersättning om 7,2 mkr. Budgeten är preliminär och kommer att revideras när planförslag finns och senare när projektering genomförts.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Arbete med detaljplanläggning och gatukostnadsutredning pågår.	



# **STADSBYGGNADSPROJEKT**

Februari 2014

<b>Projektnamn</b>	<b>Område</b>	<b>Projektfas</b>	<b>Innehåll</b>	<b>Projektledare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Översiktsplaner och program</b>					
Program Nacka Strand [9220]	Centrala Nacka	Samråd	Bostäder/kontor	Sofia Rudenschöld Thuresson	
Planprogram Henriksdal [9219]	V Sicklaön, Henriksdal	Samråd	Bostäder, Verksamheter	Terese Karlqvist	
Program Centrala Nacka [9215]	Centrala Nacka	Samråd	Bostäder, infrastruktur	Sven Andersson	Tidigare FÖP. Görs klart som program
Fisksätra program [9538]	Fisksätra	Antaget	Infrastruktur, bostäder	Emma Färje Gustafsson	500-650 lgh
Saltsjöbadens centrum program [9541]	Saltsjöbaden	Startfas	Verksamhet, bostäder, infrastr.	Lena Nordenlöw	
Orminge Centrum [9387]	Orminge	Samråd	Bostäder, Infrastruktur	Johan Berggren	
Älta centrum Stensö, programöversyn [9627]	Älta	Samråd	Bostäder, centrum, förskola, idrott	Per Wilhelmsson	
Program för Planområdet [9223]	Sickla	Samråd	Handel, kontor, bostäder	Jenny Nagenius	

<b>Samordningsprojekt och övergripande projekt</b>					
Norra Boo samordning [9417]	Norra Boo	-	Förnyelseplanering	Fredrik Bengtsson	Samordningsprojekt
SÖ Boo Samordning [9419]	SÖ Boo	-	Förnyelseplanering	Sara Bolander	Samordningsprojekt
Tunnelbana till Nacka [9222]	Sicklaön	-	Infrastruktur	Yussuf Hassen	SL huvudman
Ny Skurubro [9410]	Sicklaön- Saltsjö Boo	Byggnation 2014-2017	Infrastruktur	Yussuf Hassen	Trafikverket huvudman
Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	N Boo	-	Infrastruktur, nedläggning av ledning	Johan Håkansson	Samordningsprojekt för kraftledningen
Norra Sickla gemensamma anläggningar [9196]	NV Sicklaön	-	Infrastruktur	Sara Bolander	Samordningsprojekt
Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	SV Sicklaön	-	Infrastruktur	Hannah Linngård	Samordningsprojekt
Verksamhetsområde Kil 1:1 [9425]	Insjön/Kil	Startfas	Verksamhetsområde	Fredrik Bengtsson	Samarbete med Värmdö, program först innan dp
Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	Sicklaön	-	Bostäder	David Arvidsson	Utredning finns, inväntar SL, kan bli flera projekt
Nacka Strand samordning [9232]	Sicklaön	Startfas	Bostäder mm	Sara Bolander	Samordning mellan ingående proj i Nacka Str.
Samordning Nacka Stad [9230]	Sicklaön	Startfas	Samordningsprojekt	Bastian Vreede	Övergripande utredningar, samordning



<b>Byggherreprojekt m m Planeringsfas</b>					
Sicklaön 386:6 Skvaltán [9231]	C Sicklaön	Startfas	Bostäder	Helena Fältén	Flera byggherrar
Graninge stiftsgård [9432]	Kil	Startfas	Bostäder	Helena Fältén	
Byggmax Älta [9629]	Älta	Startfas	Verksamheter	Nils-Olof Persson	
Konvertering NÖ Nacka Strand [9233]	Nacka Strand	Startfas	Bostäder	Sara Bolander	
Verksamhetsomr Orminge trafikplats [9429]	Saltsjö-Boo	Startfas	Verksamhetsområde	Johan Berggren	
Tvärbanan [9227]	Sickla	Granskning	Infrastruktur	Christina Gerremo	SL huvudman
Allmänna anläggningar Finnboda [9226]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Allmänna anläggningar Danviksstrand [9225]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Sicklaön 202:9, Ektorpsrondellen [9221]	Ö Sicklaön, Ektorp	Granskning	Bostäder	Björn Bandmann	Flerbostadshus, Sickla Förvaltning AB
Studentbostäder Ektorp [9229]	Ö Sicklaön, Ektorp	Granskning	Markanvisning, studentbostäder	David Arvidsson	

Studentbostäder Alphyddan [9228]	V Sicklaön	Samråd	Markanvisning, studentbostäder	Sara Bolander	
Dalkarlsängen [9421]	SÖ Boo	Startfas	Trafikplats, skola, verksamhetsomr.	Per Wilhelmsson	Program antaget
Sicklaön 346:1, kontorshus [9218]	Sickla	Samråd	Kontor, handel	Christina Gerremo	Atrium Ljungberg. Sam- ordning med Uddvägen
Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	C Boo	Antagande	Verksamhetsområde	David Arvidsson	Kommunal mark
Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	Saltsjöbaden	Startfas	Bostäder	Erik Wiktorsson	Mindre projekt. Väg till bef bost
Orminge 42:1 [9422]	Orminge	Överklagad	Bostäder, 30 lgh	David Arvidsson	Ombyggnad förskola
Kvarnholmen, [9151]	Kvarnholmen	Planering och utbyggnad	Bostäder, 2500, verk- samheter, skola mm	Bastian Vreede	Stort projekt. Planering och utbyggnad i etapper
Båthall Neglinge 2:1 [9530]	Saltsjöbaden	Granskning	Handel	David Arvidsson	
Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	Fisksätra	Samråd	Bostäder, 30 lgh	Nils-Olof Persson	
Ältadalen [9612]	Älta	Antagande	Bostäder, 250 lgh	Fredrik Bengtsson	
Länbohöjden [9531]	Fisksätra	Antagande	Bostäder, 80 lgh	Björn Bandmann	
Danvikshem II [9107]	V Sicklaön	Antagande	Bostäder, 140 lgh	Hannah Linngård	

Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	V Sicklaön	Granskning	Bostäder, 500 lgh, kontor, förskola	Hannah Linngård	Byggherren avvaktar
Fisksätra Marina [9536]	Fisksätra	Samråd	Museum, restaurang mm	David Arvidsson	Del av programmet för Fisksätra
Del av Ältabergsvägen inkl handelsetablering [9628]	Älta	Granskning	Handel, gc-väg	David Arvidsson	Inväntar programmet
Tollare 4, Tollare Port [9309]	SV Boo	Överklagad	Bostäder, 60 lgh	Hannah Linngård	Delvis gruppbestäder
Tollareängen [9406]	SV Boo	Antagande	Bostäder, förskola	Christina Gerremo	Ev avbryts projektet eller flyttas/förändras
Telegrafberget [9395]	NV Boo	Antagande	Bostäder, 300 lgh	Helena Fältén	Förhandlingar avtal, Delvis kommunal mark
Ektorps centrum [9103]	Ö Sicklaön, Ektorps	Antagande	Bostäder, 225 lgh, förskola	Richard Hallman	Exploatören avvaktar
Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]	V Boo	Laga kraft	Infrastruktur	Yussuf Hassen	Arbetsplanen överklagad, byggnation årsskiftet
<b>Förnyelseområden Planeringsfas</b>					
Gustavsviks Gård – Mjölkudden [9430]	Sö Boo	Startfas	Förnyelseområde, villor och flerbost.	David Arvidsson	Kommunalt huvud- mannaskap,
Boo Gårds skola – Galärvägen [9431]	SÖ Boo	Startfas	Förnyelseområde, skola, idrott	Sara Bolander	Kommunalt huvudmannaskap
Fågelstigen [9428]	C Boo	Startfas	Förnyelseområde, villor	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap

Område A, Eols Udde [9423]	Norra Boo	Startfas	Villor	Björn Bandmann	Enligt förenklade modellen. Avtal krävs
Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	SÖ Boo	Samråd	Villor, flerbost., 130-180 nya bost.	Johan Berggren	Program antaget Kommunalt huvudm.
Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	Norra Boo	Samråd	Villor, 80 fastigheter	Erik Wiktorsson	Kommunalt huvudmannaskap
Område W, Lännersta 2 [9319]	Södra Boo	Antagande	Villor, 120 fastigheter	Björn Bandmann	Kommunal huvudmannaskap
Område C, Vikingshill [9415]	Norra Boo	Antagande	Villor, 120 fastigheter	Nabiha Shahzad	Förenklade modellen, Inväntar genomf. avtal
Område G, Sydöstra Kummelnäs [9302]	Norra Boo	Antagande	Villor, 132 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Förenklade modellen, Inväntar genomf. avtal
Norra Skuru [9104]	NÖ Sicklaön	Överklagad	Bostäder, 85 bef., 40 tillkommande	Susanne Moberg	Kommunen huvudman, delvis kommunal mark
<b>Byggherreprojekt mm Genomförandefas</b>					
Älta centrum Stensö, Oxelvägen [9625]	Älta	Projektering	Bostäder, 130 lgh, hyresrätter	David Arvidsson	
Lokomobilvägen hyresrätter [9217]	Centrala Sicklaön, Nacka Strand	Projektering	Bostäder, 120 lgh, hyresrätter	Susanne Skoglund	
Kvarnholmsförbindelsen [9214]	Kvarnholmen – Sicklaön	Utbyggnad	Bro	Yussuf Hassen	
Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	Saltsjöbaden	Projektering, försäljning	Bostäder, 20 lgh	Erik Wiktorsson	Gruppboende 6 lgh. Kommunala tomter

Lännerstavägen, cirkulationsplats [9403]	C Boo	Utredning	Infrastruktur, verksamheter	David Arvidsson	Verksamheter intill kräver översyn av korsning
Tollare 3, Tollarehöjden [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 180 lgh, äldreboende, 50 lgh	Hannah Linngård	
Tollare 2, Tollare Strand [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 510 lgh, kontor, handel	Hannah Linngård	
Tollare 1A, Tollare Träskväg [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 5 bef, 19 tillkommande	Hannah Linngård	
Tollare 1B, Mellanbergsvägen [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 43 lgh	Hannah Linngård	
Boo Hembygdspark [9310]	Orminge	Utbyggnad	Hembygdsgård	Nabiha Shahzad	
Sune Carlssons varv [9515]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Båtverksamhet	Susanne Skoglund	
Uddvägens upprustning [9212]	V Sicklaön	Utbyggnad	Infrastruktur	Björn Bandmann	Ska samordnas med tvärbanans utbyggnad
Sickla köpvarter och industriområde [9145]	V Sicklaön	Utbyggnad	Infrastruktur	Hannah Linngård	Övergripande projekt med delprojekt i Sickla
Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder	Fredrik Bengtsson	Förhandling om exploateringsavtal
Södra Hedvigslund, Älta [9609]	Älta	Utbyggnad	Bostäder, 430 lgh	Helena Fältén	1/2 färdigt, delvis kommunal mark
Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	Insjön	Utbyggnad	Bostäder, 18 lgh	Johan Berggren	

Boo kommunalhus [9321]	Orminge	Utbyggnad	Bostäder	Nils-Olof Persson	Inväntar nedläggning av kraftledning
Finnboda Varv [9171]	NV Sicklaön	Utbyggnad	Bostäder, 850 lgh	Erik Wiktorsson	Ca 400 lgh återstår
Forum Nacka [9192]	Centrala Sicklaön	-	Bostäder 230 lgh, handel	Christina Gerremo	Fastighetsrättsliga frågor och viss utbyggnad
Ältadalens verksamhetsområde [9624]	Älta	Utbyggnad	Verksamheter, kommunal mark	Kristina Källqvist	Slutbesiktning gjord. Försäljning pågår
<b>Förnyelseområden Genomförandefas</b>					
Område Y och Z, Kaptensvägen [9320]	Södra Boo	Projektering	Villor, 37 fastigh., +8 avstyckningar	Björn Bandmann	Kommunalt huvudmannaskap
Område H, Munkkärrsvägen [9316]	Östra Boo	Upphandling	Villor, 10 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap
Vikingshillsvägen [9409]	Norra Boo	Upphandling	Villor, 35 fastigh., genomfartsgata	Fredrik Bengtsson	Kommunalt huvudmannaskap
Område B, Riset-Sångfågelvägen [9300]	Norra Boo	Upphandling	Villor, 125 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Förenklade planeringsmodellen
Område I, Enbacken-Gösta Ekmans väg [9401]	Östra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 46 fastigheter	Johan Berggren	Kommunalt huvudmannaskap
Område E, Björnbergsområdet [9306]	Norra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 80 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
Område F, Solviksområdet [9301]	Norra Boo	Utbyggnad	Villor, 167 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap

Rörsundsviken 1, Snödroppsvägen [9418]	Norra Boo	Projektering	Villor, 23 fastigheter	Richard Hallman	Enskilt huvudmannaskap Inväntar område C
Rörsundsviken 2 [9416]	Norra Boo	Projektering	Villor, 24 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Enskilt huvudmannaskap, Inväntar område B
Kummelnäsvägen [9402]	Norra Boo	Utbyggnad, etapp 4, sista etappen	Genomfartsgata	Johan Berggren	Kommunalt huvudmannaskap
Långvägen-Skymningsvägen [9323]	Västra Boo, Eknäs	Debitering gatukostnader	Villor, 20 fastigheter	Anna Jansson	Kommunalt huvudmannaskap
Älgö [9528]	Älgö	Utbyggnad och deb gatukostnader	Villor, 540 fastigheter	Susanne Skoglund	Kommunalt huvudmannaskap
Dalkarlsvägen Ripvägen [9374]	SÖ Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 118 bef, 19 tillkommande	Ingrid Johansson	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta 1A [9327]	S Boo	Slutfas	Villor, 100 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta 1B [9328]	S Boo	Slutfas	Villor, 150 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	S Boo	Utbyggnad	Strandpromenad	Hannah Linngård	
<b>Projekt inför avslut</b>					
Saltsjöqvarn [9164]	NV Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 227 lgh, verksamheter	Susanne Moberg	Några detaljer återstår
Område D, Lövberga [9384]	Norra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 35 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap



Område S, Blåmesvägen [9398]	Södra Boo	Slutfas	Villor, 44 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap
Stensö Udde [9620]	Älta	Slutfas	Villor, 7 fastigheter, 8 tillkommande	Susanne Skoglund	Kommunal huvudmannaskap
Barnhemsvägen [9183]	Ö Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 75 lgh	Fredrik Bengtsson	Ett mindre avtal återstår
Lillebo [9346]	Insjön	-	Bostäder, förnyelseområde	Hannah Linngård	Klar att avsluta
Marinstaden [9184]	V Sicklaön	-	Bostäder, 60 lgh	David Arvidsson	Slutfasen
Sofieberg [9208]	V Sicklaön, Finntorp	-	Verksamheter	Susanne Moberg	Debitering återstår
Porfyrvägen [9324]	Centrala Boo	-	Förnyelseomr, 135 lgh, markanvisning	Nabiha Shahzad	Klar att avsluta
Område X, Djurgårdsvägen [9312]	S Boo	-	Förnyelseomr., 40 fastigheter	Björn Habenicht	Klar att avsluta
Stensövägen, Älta [9621]	Älta	-	Bostäder, 190 lgh	Christer Hallberg	Klar att avsluta
Sicklaön 83:32, Uddvägen (Kinnarphuset) [9211]	V Sicklaön	-	Verksamheter	Björn Bandmann	Samordning med Uddvägens upprustning
Lilla Björknäs 2 [9390]	NV Boo	Vissa åtgärder återstår	Villor, 143 bef och 11 tillkommande	Nils-Olof Persson	Egen regijobb. Kan snart avslutas
Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder, 116 lgh	David Arvidsson	Slutfasen

Trafikplats Skrubba-Lindalen [9622]	Älta	Utbyggd	Trafikplats	David Arvidsson	Klar. Dagvattenfråga återstår
Kil 1:1, norr om Värmdövägen [9367]	Insjön	-	Bostäder, 14 lgh	Johan Berggren	Slutfasen
Skola i S Boo (Johannes Petri skola) [9399]	SV Boo	-	Skola, gc-väg	Christina Gerremo	Kan avslutas
<b>Projekt på väntelista, vilande</b>					<b>Prioritering</b>
Värgårdssjön [9542]	Saltsjöbaden	-	Huvudmannaskap	-	4
Solbrinken - Grundet	Sö Boo	-	Förnyelseområde, villor	-	2, Kommunalt huvudmannaskap, start 2013
Ekallén- Mellanvägen och Moravägen- Tunvägen	Sö Boo	-	Förnyelseområde, villor	-	2, Kommunalt huvudmannaskap, start 2014
Blomstervägen/ Birkavägen [9210]	C Sicklaön	-	Bostäder	-	2
Finntorp allmänna anläggningar [9203]	V Sicklaön, Finntorp	-	Bostäder, verksamheter	-	2
Österleden Ringlederna [9130]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	2, Inväntar Trafikverket och finansiering,
Erstavik 25:1 Ridskola	Erstavik	-	Ridskola	-	2
Studentbostäder Björknäs [9427]	Björknäs	-	Markanvisning, studentbostäder	-	2, Inväntar arbetsplan för Skurubron

Sickla ny förbindelse [9135]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	1, Vilande
Henriksdalsberget, punkthus [9202]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Henriksdalsbacken [9206]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Gillevägen – Atlasvägen	SV Sicklaön, Sickla	-	Bostäder	-	1, Vilande
Henriksborg Sickalön 37:29	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Sicklaön 276:1	SV Sicklaön, Sickla	-	Bostäder	-	1, Tillbyggnad, Onzo AB
Kummelberget Independent Studios	N Boo	-	Verksamheter	-	1, Vilande
Sicklaön 143:1 Ekudden	C Sicklaön, Ekudden	-	Bostäder	-	1, Flerbostadshus Vasakronan
Danviks Center [9197]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Verksamheter	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Dp för Hasseludden 1:78 [9343]	N Boo	-	Verksamheter, bostäder	-	1
Liljekonvaljen IV [9330]	C Boo	-	Infrastruktur, bostäder	-	1, Upprustning av Prästkragens väg återstår
Baggensudden 2:1 o 2:9 Bryggor	Saltsjöbaden	-	Båtverksamhet	-	1

Sicklaön 238:1 Fasanvägen	Ektorp	-	Flerbostadshus	-	1
Erstavik 25:1 Båthall	Fisksätra	-	Båtverksamhet	-	1
Sicklaön 367:5 Jarlabergsvägen	Jarlaberg	-	Bostäder, handel	-	1, Vasaparken Fastighets AB
Sicklaön 172:1, Shurgard	C Sicklaön, Skvaltan	-	Verksamheter	-	Berg Arkitektkontor AB
Sicklaön 125:3, Furuvägen	Finntorp	-	Bostäder	-	1, Diligentia
Björknäs 1:52 m fl, Talluddsvägen	Björknäs	-	Bostäder	.	1, Diligentia
Sicklaön 362:2, Enspännarvägen	Nacka Strand	-	Bostäder	-	1, JM
Fisksätra entré [9553]	Fisksätra	-	Infrastruktur	-	Del av programområdet Fisksätra
Fidaplatån, Fisksätra [9552]	Fisksätra	.	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Södra centrum, Fisksätra [9546]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra

Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Norra centrum, Fisksätra [9544]	Fisksätra	-	Bostäder	.	Del av programområdet Fisksätra
Gröna Dalen, Fisksätra [9543]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Fredrik Jahns gränd [9198]	V Sicklaön, Finntorp	-	Bostäder	-	Vilande
Björknäs 3	Ö Boo	-	Villor	-	Under kraftledningen. Gatukostnader
Björknäs 1:1 och 1:277	Björknäs	-	Bostäder, verksamheter	-	Vilande
Eknäs 1:225, Trädgårdsvägen	Eknäs	-	Bostäder	-	
Hasseludden 1:78, Norges hus	Kummelnäs	-	Verksamhet	-	
Björknäs 1:871, Kvarnvägen	Björknäs	-	Bostäder	-	
Sicklaön 46:33 Bullar- höjden (MSN 2013/9-214)	Skuru	-	Bostäder		
Sicklaön 82:1 Uddvägen 11 (MSN 2012/57-214)	Sickla	-	Kontor, handel, bostäder		Klinten



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 340

Dnr KFKS 2004/644-214

## Detaljplan för del av fastigheten Bo I:608 m.fl. i Boo/Lännersta, verksamhetsområde Prästkragens väg

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- eller handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgrötesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på att rekommendationer i riskbedömningen ska återspeglas som planbestämmelser. Tekniska nämnden vill att parkeringstal tas upp i planbeskrivningen. Planhandlingarna har kompletterats avseende detta. I övrigt har synpunkter framförts lika de som inkommit under samråd dvs avseende försämrade natur/rekreativvärden, försämrade cykelväg, tveksam effekt för bullerdämpning, förslaget strider mot översiktsplanen och att huset kommer synas för mycket för fastigheter på Rävgrötesstigen.

### Ekonomiska konsekvenser

Planen innebär nytt läge för gc-väg och gångväg/gångstig samt att VA ledning behöver byggas ut. Anläggningarna är inte projekterade och kostnadsuppskattningen är därför osäker och baserad på schabloner. Totalt kan utbyggnaden beräknas kosta 3 miljoner kronor. Intäkten för markförsäljning kommer att täcka utbyggnadskostnaden.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-12-03

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser



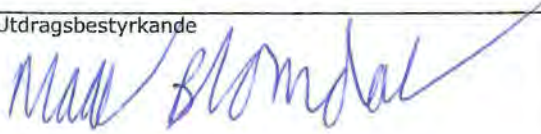
Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Miljöredovisning

Riskutredning (Briab, 2013-06-05)

Dagvattenutredning (WSP, 2013-06-14)

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Beslutsgång**Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.  
  
-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för del av fastigheten Bo I:608 m fl i Boo/Lännersta, verksamhetsområde Prästkragens väg, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas

### **Ärendet**

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- eller handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgryesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på att rekommendationer i riskbedömningen ska återspeglas som planbestämmelser. Tekniska nämnden vill att parkeringstal tas upp i planbeskrivningen. Planhandlingarna har kompletterats avseende detta. I övrigt har synpunkter framförts lika de som inkommit under samråd dvs avseende försämrade natur/rekreativvärden, försämrade cykelväg, tveksam effekt för bullerdämpning, förslaget strider mot översiktsplanen och att huset kommer synas för mycket för fastigheter på Rävgryesstigen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planen innebär nytt läge för gc-väg och gångväg/gångstig samt att VA ledning behöver byggas ut. Anläggningarna är inte projekterade och kostnadsuppskattningen är därför osäker och baserad på schabloner. Totalt kan utbyggnaden beräknas kosta 3 miljoner kronor. Intäkten för markförsäljning kommer att täcka utbyggnadskostnaden.



## Handlingar i ärendet

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Som underlag till detaljplanen finns även följande handlingar och utredningar:

Riskutredning (Briab, 2013-06-05)

Dagvattenutredning (WSP, 2013-06-14)

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Kopiera länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/boo\\_karta/prastkragens\\_vag/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/prastkragens_vag/Sidor/default.aspx)

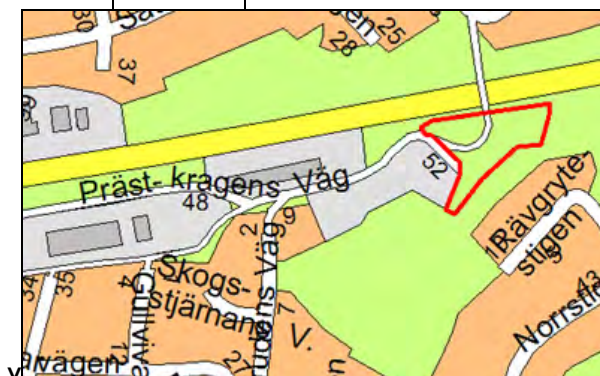
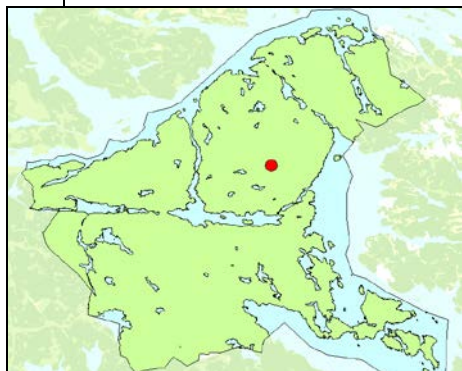
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

## Översikt verksamhetsområde Prästkragens väg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplanestart	20041107	KSAU	§ 124
✓	Detaljplan, samråd	20130118	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	20130122	KSSU	§ 8
✓	Detaljplan, utställning	20130918	MSN	§ 246
✓	Detaljplan, yttrande, utställning	20131015	KSSU	§ 202
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





Datum 2012-09-21  
Koordinatsystem:  
Plan: ST74  
Höjd: RH00  
1:885  
Ädit R2565.2012

### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK

- Allmänna platser
- L-GATA Lokaltrafik
  - GC-VÄG Gång- och cykelväg
  - NATUR Naturområde

- Kvartersmark
- JKH Småindustri, kontor och handel

#### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- g-väg Gångväg
- g-stig Gångstig

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Parkeringsplatser får anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- +0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exkl. mindre byggnadsdelar
- Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras eller fördröjas inom kvartersmark

#### Byggnadsteknik

Byggnadens fasadmateriäl, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av olycka med farligt gods på länsväg 222, Värmdöleden.

#### STÖRNINGSSKYDD

- s Byggnader ska sammanbyggas och utformas som bullerskydd för bakomliggande bostadsbebyggelse

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

#### UPPLYSNING

Detaljplanen tas fram enligt reglerna för normalt planförfarande 5:20 PBL (1987:10)  
Koordinatsystem: ST74 och höjdsystem RH00



0 10 20 30 40 50  
Skala 1:1000

### ANTAGANDEHANDLING

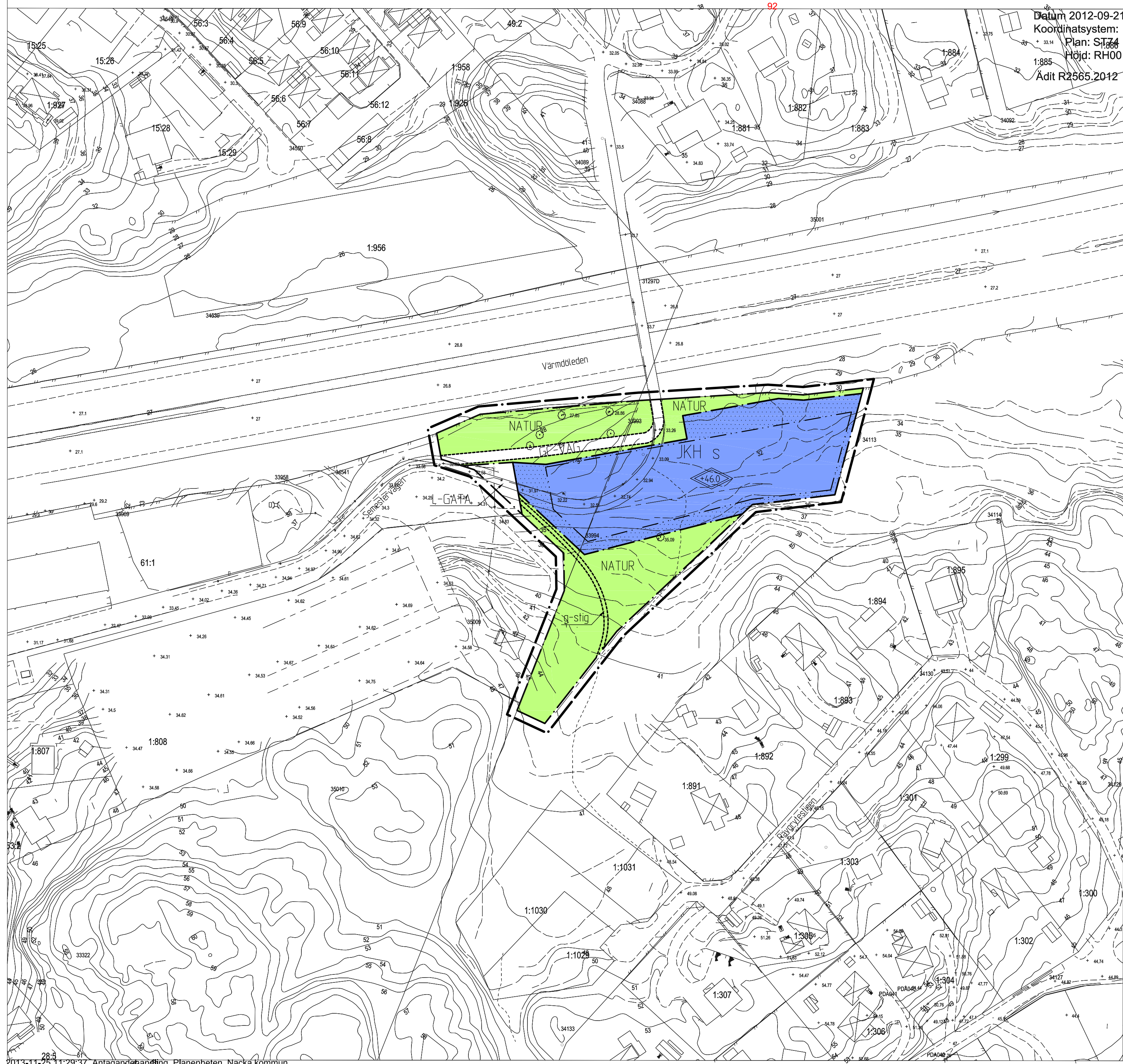
Detaljplan för  
Del av Bo 1:608 m.fl.  
Verksamhetsområde  
Prästkragens väg, Boo/Lännersta  
Nacka Kommun  
Planenheten augusti 2013, justerad november 2013

Till planen hör:  
Plan- och Genomförande-  
beskrivning  
Fastighetsförteckning  
Miljöredovisning

Andreas Totschnig  
Planchef  
Alexander Ericsson  
Planarkitekt

KFKS 2004/644-214  
ProjektNr 9382

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



## **M I L J Ö REDOVISNING Detaljplan för del av fastigheten Bo 1:608 m fl, verksamhetsområde Prästkragens väg, Boo/Lännersta, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i augusti 2013, justerad i november 2013

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

#### SAMMANFATTNING

#### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

#### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Trygg och säker

Lokalklimat

#### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

## SAMMANFATTNING

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

Detaljplanen möjliggör bebyggelse av kontor, handel och småindustri. Bebyggelsen ska utformas så att denna skapar ett skydd mot vägbuller från Värmdöleden för bostadsbebyggelsebelägen söder om planområdet. En vändplan anordnas vid slutet av Prästkragens väg. Gång- och cykelvägen ges en ny sträckning som ansluter till befintlig bro över Värmdöleden. En gångväg skall ordnas som ansluter till befintlig gångväg från Rävgrystigen.

Gångvägen får försämrade tillgänglighet och minskade rekreativa värden när den leds om. Gång- och cykelvägens nya sträckning innebär en risk för försämrade förhållanden gällande kurvföring och lutning.

Trafiksituationen i och i anslutning till planområdet är komplicerad och ställer av trygghetsskäl höga krav på utformning såsom belysning och höjdsättning.

I området bedöms att miljö kvalitetsnormerna för luft och riktvärden för buller kommer att klaras.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.



## BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

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

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

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

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål.

Miljöredovisningen har tagits fram av Magnus Rothman - Miljöenheten, Alexander Erixson - Planenheten och Ann-Sofie Jalvén - Park och Natur.

---

<sup>1</sup> med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

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



## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Den föreslagna bebyggelsen placeras i ett uppvuxet skogsområde i en norrsluttning som idag upplevs som orörd natur. Den nya bebyggelsen bildar en förlängning av befintligt handelsområde med byggnader som ”Skutan” och den planerade ”Pråmen”.

För den som färdas på Värmdöleden kommer upplevelsen av landskapet att påtagligt förändras då naturmak ersätts av bebyggelse och den nya sträckningen av gång- och cykelvägen resulterar i en brant slänt ner mot motorvägen.

Gång- och cykelvägsbron knyter samman bostadsområdena norr och söder om Värmdöleden. För den som färdas längs GC-vägen upplevs planområdet idag som ett välkommet avbrott mellan storskaliga landskapselement som industribyggnader och flerfilig motorväg. Naturen och träden gör att området idag får en mänsklig skala. Konsekvensen av planen blir att gång- och cykelvägen kommer att gå genom ett industriområde längs i stort sett hela sträckan.

För boende på Rävgrystegen kommer trädriddån mellan tomterna och Värmdöleden att minska i omfattning och till stor del ersättas av en ansenlig byggnadsvolym. Eftersom blandskogen är relativt tät kommer dock upplevelsen av natur finnas kvar och skymma den tillkommande byggnaden.

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö och inga kända fornlämningar.

<p><b>Slutsats:</b> Landskapsbilden kommer att ändras påtagligt sett från norr och upplevelsen av gammal skog ändras till ianspråktagen mark med storskalig byggnadsvolym. Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö och inga kända fornlämningar.</p>
---

## NATUR OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

### *Riksintresse kust och skärgård*

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

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

#### **Utbyggnadsförslaget**

I naturmarken mellan Värmdöleden och gång- och cykelvägen växer två ekar med höga naturvärden. Dessa bevaras som allmän plats – natur. De utfyllnader som krävs för utbyggnaden av GC-vägen kan påverka ekarnas livsbetingelser på sikt.

Den uppvuxna granskogen med inslag av ädellöv kommer till största del att ersättas med en byggnad. Det innebär att ett redan smalt grönstråk minskas ytterligare och att förutsättningarna för ett rikt biologiskt liv försämras. Inom området finns inga kända sällsynta växt- och djurarter.

<p><b>Slutsats:</b> Utformningen av gång- och cykelvägen kan påverka två värdefulla ekar. Exploateringen innebär att ett redan smalt naturmarksområde minskas ytterligare.</p>
--

## DAGVATTEN

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.*

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten**

Baggensfjärden tillhör ett av de vattenområden i kommunen som vattenmyndigheten prioriterat, en så kallad vattenförekomst. För vattenförekomsterna har klassning skett av områdets nuvarande status. Vattenmyndigheten har även beslutat om vilken miljökvalitet, så kallad miljökvalitetsnormer (MKN) som området ska klara. Baggensfjärden har idag en måttlig ekologisk status och uppnår inte en god kemisk status. Miljökvalitetsnormen för Baggensfjärden är bestämd som god ekologisk status till 2021 och god kemisk status förutom tributyltennföreningar till 2015.

### **Utbyggnadsförslaget**

Kommunalt vatten och spillvatten finns framdragna i Prästkragens väg/Semestervägen ca 70 m från planområdets västra gräns. Befintliga vatten- och spillvattenledningar förlängs till västra kvartersgränsen.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter). Detta ger en snabbare avrinning från området och ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. Enligt dagvattenutredning gjord av WSP ökar dagvattenflödet från området med ca 750 % utan åtgärder. Om en klimatfaktor på 1,2 räknas in i det dimensionerande flödet blir ökningen nästan 900 % från dagens förhållanden.

Utredningen visar också att föroreningshalterna i dagvattnet endast kommer att öka något. Mest ökar zink, krom och kvicksilver vilka är kopplade till biltrafik. Masstransporten per år däremot ökar kraftigt vilket alltså till största delen beror på ökade vattenflöden och inte på ökade föroreningshalter. Masstransporten av

näringsämnen och föroreningar från detaljplaneområdet utgör dock en mycket liten del av den totala transporten till recipienten. Utspädningsfaktorn blir därmed så stor att utsläppen från området inte kommer att påverka föroreningshalter i recipienten i någon betydande grad. Miljökvalitetsnormerna uppfylls därmed.

Alla små utsläpp bidrar dock till helheten och ambitionen bör vara att efter exploateringen inte tillföra mer föroreningar än idag. Med en systemlösning där dagvattnet ges möjlighet att infiltrera, avdunsta och tas upp av växtligheten kommer avrinningen från området vid normala regn bli mycket liten. För att minska föroreningshalten i dagvatten som rinner ut i sjöar och kustvattenställs krav att dagvattnet ska passera oljeavskiljare i detaljplan för industri-/verksamhetsområde.

LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) bör i möjligaste mån användas. Metoden går ut på att ta hand om dagvatten där det faller, så att man ger regn- och smältvatten ökade möjligheter att infiltrera, avdunsta och renas lokalt, direkt i det område det faller. Öppna, ytliga system eftersträvas i stället för slutna ledningar. Lämpligen bör genomsläppliga ytmaterial som t ex naturmark, grus, armerat gräs och plattor med öppna fogar användas för att LOD ska fungera väl.

Större delen av planområdet avrinner mot Bagarsjön, övrig del mot Baggensfjärden.

I planen föreslås en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark. För att kunna infiltrera allt dagvatten från takytor m.m. kan fördröjnings/infiltrationsmagasin krävas. Jordarna består till större delen av morän. Moränerna är tjälfarliga och erosionskänsliga vid vattenöverskott, vilket ytterligare understryker vikten av att hantera ökade dagvattenmängder.

**Slutsatser:** Enligt dagvattenutredningens beräkningar klaras miljökvalitetsnormerna för dagvatten. Kvartersmark ska planeras så att dagvatten inte avleds till Värmdöleden, gång- och cykelväg samt vändplanen på Prästkragens väg. Eventuellt krävs pumpning av spillvatten inom kvartersmark.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

*Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är klassat som arbetsplatsområde i översiktsplanen.

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av arbetslokaler:*

Områdestyp	Ekvivalent ljudnivå i dBA	
	Utomhus	Inomhus
Arbetslokaler för tyst verksamhet		40 <sup>1)</sup>
Parker och andra rekreationsytor i tätorter	45 – 50 <sup>2)</sup> eller 20 dBA under nivån för omgivande gator vilketdera som ger den högsta nivån	-
Friluftsområden	40 <sup>2)</sup>	-

1) Avser dagtid kl. 06-18.

2) Avser dag- och kvällstid kl. 06.00 - 22.00

*Källa: Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning (Naturvårdsverket 2003)*

### Fakta buller

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

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

### Utbyggnadsförslaget

Den bullervall som var tänkt att byggas på del av det aktuella området skulle ha en betydligt lägre höjd än nu föreslagna byggnader. Detta ger en bättre bullerdämpande effekt för bakomliggande bebyggelse.

**Slutsatser:** Bebyggelsen räknas ge en bullerdämpande effekt för bakomliggande fastigheter och ska även uppfylla riktvärdena för arbetslokaler.

## LUFT

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

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

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft**

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

### **Fakta luft**

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

### **Utbyggnadsförslaget**

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom området.

Dock ligger planområdet nära gränsen för vad som är tillåtet enligt miljökvalitetsnormerna, med halter om ca 25-35  $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$  per dygn samt ca 24-30  $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$  per dygn.

<b>Slutsats:</b> Enligt luftvårdsförbundets beräkningar klaras miljökvalitetsnormerna för luft i området.
---

## REKREATION OCH LEK

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.

### **Utbyggnadsförslaget**

Trots att området idag är bullerstört av Värmdöleden används det frekvent som rekreativ område. Gångvägen som förbinder gång- och cykelvägen med Rävgrystigen används flitigt både till rekreation och som en förbindelse mellan olika målpunkter. Den uppvuxna granskogen dämpar trafikbuller och bildar en plats för rekreation och naturupplevelse. Idag följer gångvägen den naturliga topografin. Med den planerade exploateringen måste sträckning ändras vilket innebär en försämrad tillgänglighet, gångvägen blir brantare. Rekreativa värden försvinner då gångvägen leds mellan stora byggnader och skog byts mot industri och trafikmiljö.

Gång- och cykelvägens nya sträckning innebär en risk för försämrade förhållanden gällande kurvföring och lutning.

<p><b>Slutsats:</b> Gångvägen får försämrad tillgänglighet och minskade rekreativa värden när den leds om. Gång- och cykelvägens nya sträckning innebär en risk för försämrade förhållanden gällande kurvföring och lutning.</p>
--

## TRYGG OCH SÄKER

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.

### **Utbyggnadsförslaget**

De verksamheter som planeras inom planområdet genererar mycket trafik, både tunga transporter och persontrafik. Dessa fordonsslag ska samsas med oskyddade trafikanter som måste korsa körytorna. Detta utgör en risk för oskyddade trafikanter och ställer höga krav på trafikmiljöns utformning såsom t.ex. belysning och höjdsättning.

Schaktning och sprängning inom fastigheten kan skapa höga nivåskillnader i gränsen mot naturmark och därmed utgöra en risk för allmänheten. Höga nivåskillnader måste säkras med fallskyddsstängsel.

**Slutsats:** Trafiksituationen i och i anslutning till planområdet är komplicerad och ställer av trygghetsskäl höga krav på utformning såsom belysning och höjdsättning. Höga nivåskillnader måste säkras med fallskyddsstängsel.



## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### *Översiktsplanen 2012*

- Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFS).

### **Fakta - hushållning med naturresurser**

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

### **Utbyggnadsförslaget**

En möjlighet är att installera ett värmepumpsystem för området i form av bergvärme, frånluftsvärmepump etc.

Det är önskvärt att främja fastighetsnära insamling av avfall, så att de vanligast förekommande sopfraktionerna kan återvinnas – exempelvis genom källsorteringsutrymmen i varje större byggnad.

<b>Slutsats:</b> Värmepumpsystem bör installeras. Fastighetsnära källsortering av avfall bör i möjligaste mån anläggas. Avfallshanteringen ska lösas på fastighetsmark.
---

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

## ANTAGANDEHANDLING

Dnr KFKS 2004/644 214  
Projekt 9382

# PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för del av fastigheten Bo 1:608 m fl,  
verksamhetsområde Prästkragens väg, Boo/Lännersta, Nacka  
kommun**

**Upprättad på planenheten i augusti 2013, justerad i november 2013**



Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Som bilagor till detaljplanen finns även följande handlingar och utredningar:

- Riskutredning (2013-06-05)
- Dagvattenutredning (2013-06-14)

## PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en bebyggelse av kontor, handel och småindustri. Bebyggelsen ska utformas så att denna skapar ett skydd mot vägbuller från Värmdöleden för bostadsbebyggelse belägen söder om planområdet. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgrystesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10).

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning

Förutsättningar



Planförslaget  
Konsekvenser  
Genomförandefrågor

## **SAMMANFATTNING**

Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- och handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgrystestigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Läge, areal & markägoförhållanden**

Planområdet är beläget i Saltsjö-Boo, i förlängningen av Prästkragens väg inom det s.k. Liljekonvaljenområdet. Området omfattar del av Bo 1:608 och del av Lännersta 10:1. Kommunen är markägare inom planområdet. Planområdet omfattar ca 8800 m<sup>2</sup> varav kvarterensmarken är ca 4300 m<sup>2</sup>.

### **Översiktlig planering**

Enligt Nacka översiktsplan "Hållbar framtid Nacka" ligger området inom för gles blandad bebyggelse. Angränsande område är avsett för verksamheter. Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Bebyggelsen är även avsedd att utgöra trafikbullerskydd för bakomliggande fastigheter.

### **Kommunala beslut**

Detaljplanarbetet startades genom beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott, på uppdrag av kommunstyrelsen (§124), den 7 september 2004, § 204.

### **Detaljplaner**

För huvuddelen av området gäller Byggnadsplan 99, som vann laga kraft 3 augusti 1946. Planområdet är till största delen betecknat som mark för trafikändamål samt allmän plats/park.

En mindre del av området ligger inom detaljplan 91, som vann laga kraft den 29 oktober 1992, och är betecknat som allmän plats/park samt lokalgata (vändplan).

Planområdet angränsar till detaljplan 395, som vann laga kraft 14 september 2006.

### **Området idag**

Större delen av planområdet var ursprungligen avsett att ingå i detaljplan 395. En bullervall skulle uppföras söder om Värmdöleden för att minska störningarna för intilliggande bebyggelse. Denna bullervall var en förutsättning för att bostadsbebyggelsen närmast motorvägen skulle ges byggrätter. Eftersom aktuellt område ansluter till ett kontors- och industriområde, bedömdes att bullervallen här skulle ersättas med en bebyggelse som bullerskärm.



Området utgörs till största delen av naturmark där terrängen sluttar ner mot norr. Vegetationen består av granskog med inslag av lövträd. Det finns enstaka ädellövträd. På vissa ställen finns berg i dagen eller berg täckt med ett tunt jordlager.

Geologin utgörs huvudsakligen av fastmark och hållmark. Jordarna består till större delen av morän. Moränerna är tjälfarliga och erosionskänsliga vid vattenöverskott.

### **Gator och trafik**

Planområdet angörs från Prästkragens väg som har en vändplan i anslutning till planområdet. Vändplanen ska byggas ut enligt exploateringsavtal med ägaren av fastigheterna Lännersta 1:970 m fl (DP 257).

Från vändplanen fortsätter en gång- och cykelväg via en bro över Värmdöleden.

Från Rävgrystigen och bostadsbebyggelsen söder om planområdet går en gångstig genom ett skogsområde med anslutning till gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik trafikerar Boovägen och Lännerstavägen med buss mot Orminge och Slussen.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och spillvatten finns framdragna i Semestervägen ca 70 m från planområdets västra gräns.

Boo Energi svarar för elförsörjningen.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Allmänt**

Området utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Planen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- och handelsändamål. Läget vid Värmdöleden ger möjlighet till god exponering.

Stor del av planområdet utgör naturmark. En gångväg genom naturmarken ansluter till gång- och cykelvägen vid Prästkragens väg.

Kvartersmarken utgörs i norra delen av mark som inte får bebyggas. Detta ger ett avstånd för byggnader på minst ca 32 meter från Värmdöleden.

### **Nya byggnader**

Planen anger en högsta totalhöjd vilken möjliggör en bebyggelse om ca 13 meter exklusive mindre byggnadsdelar. Kvartersmarkens tänkta plushöjd är ca +33 meter vilket ger en nivåskillnad mot Värmdöleden på ca 7 meter. För att uppnå god bullerdämpande effekt finns en bestämmelse att byggnader ska sammanbyggas.



Bostadsbebyggelse söder om området utmed Rävgrystigen förutsätter bland annat att skydd mot vägbuller anordnas. En bullervall har färdigställts under 2006 öster om planområdet längs Värmdöleden.

### **Mark och växtlighet**

På grund av gång- och cykelvägens nya sträckning kommer nordvästra delen av planområdet att fyllas ut mot Värmdöleden vilket kommer innebära släntning vid gång- och cykelvägen. Två ekar finns inmätta vid stängslet mot Värmdöleden. Utfyllnad/släntning på naturmark ska utföras så att ekarna bevaras.

Viss schaktning och sprängning kommer att göras i inom kvartersmarken. En naturmarksremsa sparas mot väster för att ge utrymme för gångpassagen från Rävgrystigen. En passage lämnas även mellan kvartersmark och stängsel mot Värmdöleden, som gångpassage från öster.

### **Buller**

Den bullervall som var tänkt att byggas på del av det aktuella området skulle ha en betydligt lägre höjd än nu föreslagna byggnader. Föreliggande förslag ger därför en bättre bullerdämpande effekt för bakomliggande bebyggelse.

### **Gator och trafik**

Gång- och cykelvägen söder om Värmdöleden ges en ny sträckning och ansluter till vändplanen och befintlig trottoar.

Gångvägen från Rävgrystigen och bostadsbebyggelsen söder om planområdet får en delvis ny sträckning och iordningsställs som den standard befintlig stig har inom detaljplan för Bo 1:502 mfl (DP 395).

Trafik till och från planområdet kommer att korsa gångvägen. Korsningspunkten skall utformas på de gåendes villkor i form av t.ex. farthinder/trottoar och avvikande markbeläggning.

Vändplanen kommer troligtvis ligga på +34-35 m. Det innebär att tillfarten till planområdet kommer behöva anpassas med lämplig lutning utifrån detta.

Biluppställning ska ske inom kvartersmark. Generellt angivna parkeringstal per 1000 kvm/BTA är för kontor och industri ca 15-20 platser och för handel ca 25-30 platser.

### **Utredningar**

Riskutredning (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2013-06-05) är framtagen som anger 20 meter som minsta avstånd mellan bebyggelse och yttre vägbana. Höjdskillnaden (ca 6-7 m) mellan planområdet och länsväg 222 är inte medtaget kvantitativt i beräkningarna som riskreducerande faktor. Fasadytor, inklusive ev.fönster, mot länsväg 222 bör utformas med hänsyn till tålighet vid användning av flyktiga brännbara gaser i händelse av farligt godsolycka. Byggnadens allmänventilation utformas med lämplig skyddsmetod för samma ändamål. Huvudskälet är personsäkerheten där byggnaden förväntas vara ett primärt skydd för de personer som uppehåller sig i aktuell byggnad. Detaljutformning av dessa funktionskrav projekteras närmare i bygglovprocessen.



Dagvattenutredning (WSP Sverige AB, 2013-06-14) är framtagen för att visa hur miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer att påverkas samt hur rening/fördröjning av dagvatten kan ske.

## KONSEKVENSER

### Behovsbedömning

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

### Trygghet och säkerhet

Gångvägen från Rävgrystegen får en korsningspunkt med infart till den nya tomten, vilket måste hanteras med omsorg vid projektering.

Fallskyddsstängsel mot naturmark krävs vid höga bergsskärningar.

Byggnadens fasadmateriäl, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av farligt godsolycka på länsväg 222, Värmdöleden.

### Buller

Bebyggelsen ska ge en bullerdämpande effekt för bakomliggande fastigheter.

LandskapsbildLandskapet kommer förändras då naturmak ersätts av bebyggelse. Den nya bebyggelsen bildar en förlängning av befintligt handelsområde med byggnader som "Skutan" och den planerade "Pråmen". Bebyggelseområdet ansluter mot befintlig bullervall i öster.

### Natur

Ekarna utmed Värmdöleden är avsedda att behållas. Naturmark kommer att omvandlas till kvartersmark

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Allmänt

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.



Utbyggnad av allmänna anläggningar enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 1 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnaden på kvartersmark kan tidigast ske när detaljplanen och lantmäteribeslut angående avstyckning vunnit laga kraft.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser. Kvartersmarken kommer att säljas till en exploatör som blir huvudman och ansvarar för utbyggnaden på kvartersmarken.

### **Genomförandeorganisation**

#### ***Mark- och avtalsfrågor***

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

#### ***Fastighetsbildning m.m.***

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### ***Bygglov och bygganmälan***

Exploatören skall ansöka om bygglov och anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten. För att påbörja bygget krävs startbesked.

#### ***EI***

Boo energi ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### ***Allmän platsmark***

Ingen inlösen för allmän plats krävs för att genomföra detaljplanen. Nacka kommun äger Bo 1:608 och Lännersta 10:1 som tillsammans utgör hela detaljplaneområdet.

#### ***Fastighetsbildning***

Fastighetsbildningen kommer att genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft.

#### ***Lantmäteriförrättningar***

Nacka kommun ansöker om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaden.

### **Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget**

#### ***Allmänna gator, park m m***

Nacka kommun bekostar samt ansvarar för ombyggnaden inom allmän plats som krävs för områdets genomförande.



#### *Vatten och avlopp samt dagvatten*

Kommunalt vatten och spillvatten finns framdragna i Semestervägen ca 70 m från planområdets västra gräns. Befintliga vatten- och spillvattenledningar förlängs till västra kvartersgränsen. Kostnaden för VA ska erläggas enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutningen. Debitering sker när förbindelsepunkter för vatten och spillvatten finns upprättade.

Kvartersmark ska planeras så att dagvatten inte avleds till Värmdöleden, gång- och cykelväg samt vändplanen på Prästkragens väg. Eventuellt krävs pumpning av spillvatten inom kvartersmark. Kostnader för åtgärder för dagvattenhantering (rening/fördröjning) kommer att belasta exploatören.

#### *Risk*

Ny bebyggelsen bör projekteras så att ventilationssystemen inom byggnaderna utförs avstämningsbar med tilluft riktad bort från vägen. Utrymningsvägar från dessa byggnader bör även, inom 50 meter från vägen, utföras riktade bort från väg 222.

#### *Bygglov*

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

#### *Avfall*

Avfallshanteringen ska lösas på fastighetsmark så att den uppfyller Handboken för avfallsutrymmen såsom för transportväg, ev vändplaner, gångväg och sputrymmen.

#### Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt



## UTLÅTANDE

2013-12-03

Dnr KFKS 2004/644-214

Projekt 9382

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

### **Detaljplan för del av fastigheten Bo I:608 m fl i Boo/Lännersta, verksamhetsområde Prästkragens väg, Nacka kommun**

**Upprättad på planenheten i augusti 2013 justerad i november 2013**

#### **Sammanfattning**

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- eller handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgryesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på att rekommendationer i riskbedömningen ska återspeglas som planbestämmelser. Tekniska nämnden vill att parkeringstal tas upp i planbeskrivningen. Planhandlingarna har kompletterats.

#### **Bakgrund**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 september 2013, § 246, att ställa ut planförslaget. Utställningen har pågått i fyra veckor mellan den 7 oktober och den 6 november.

En samrådsredogörelse har upprättats den 10 september 2013.

#### **Ändringar**

- Plankartan och planbeskrivning har kompletterats med bestämmelser och beskrivning om risk vid händelse av olycka på länsväg 222.
- Planbeskrivningen har kompletterats med parkeringstal för olika typer av verksamheter.
- Mark ej avsedd att bebyggas har utökats i områdets västra del vid cirkulationsplatsen.



## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 1 stycken av planområdets ca 6 fastigheter.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelser som reglerar utförande av friskluftsintag, utrymningsvägar samt fasadmaterial och fönster vända mot väg 222 enligt riskutredningens rekommendationer.

*Planenhetens kommentar:* Plankartan har kompletterats med bestämmelse om risk. ”Byggnadens fasadmaterial, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av olycka med farligt gods på länsväg 222, Värmdöleden”

2. **Tekniska nämnden** anser att planbeskrivningen ska kompletteras med parkeringstal för olika typer av verksamheter.

*Planenhetens kommentar:* Planbeskrivningen har kompletterats.

3. **Nacka Miljövårdsråd** anser att platsen inte lämpar sig för exploatering utan ska förbli grönområde. Den bullerdämpande effekten uppnås av befintlig vegetation. Gång- och cykelvägen får en tvär sväng. Gångvägen från Rävgrysesstigen blir längre och bör om byggnad uppförs passera genom fastigheten. Ett eventuellt hus bör förses med grönt tak.

*Planenhetens kommentar:* Vegetation betyder lite för bullerdämpning. Trafikverket menar att 100 m tät vegetation kan ge 1-2 dB bullerdämpning utöver avstånds- och markdämpning. Kurvan för gång- och cykelväg kan utformas med liten dosering, därutöver kan en viss fartdämpande funktion uppnås vilket kan vara positivt för gångtrafikanter. Gångstigen kan inte passera genom fastigheten eftersom den ska vara möjlig att inhägnas. Dagvatten ska omhändertas lokalt, det kan innebära tak med vegetation, fördröjningsmagasin eller andra lösningar.

4. **Naturskyddsföreningen** anser att planförslaget strider mot översiktsplanen, spärrar av en grön korridor, försämrar för cyklister, förstör rekreativa värden, inte

innebär ett bullerskydd, har otydliga planhandlingar. Därutöver saknas en naturvärdesinventering.

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Dess gränser mellan olika typer av bebyggelseområden är inte exakta. Områdets naturvärden har inte bedömts som omistliga. Gång- och cykelvägens nya sträckning kommer innebära att cyklisterna inte kan hålla lika hög fart i kurvan, det kan å andra sidan vara positivt med hänsyn till gångtrafikanter. De rekreativa värdena bedöms som begränsade. Planhandlingarna har bedömts vara tillräckligt tydliga för att uppfylla vad som krävs enligt Plan- och bygglagen. Planenheten har inte bedömt att en naturvärdesinventering behöver göras.

5. **Boo Miljö- och Naturvårdsvänner** anser att planhandlingarna är otydliga, att det är ett naturstråk med höga naturvärden och rekreationsvärden

**Planenhetens kommentar:** Se kommentar under punkt 4.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

6. **Ägaren/Ägarna till fastigheten Bo 1:894** anser att byggnaden blir för hög och borde sänkas till +40 m istället för föreslaget +46 m så att byggnaden inte blir synlig från fastigheter vid Rävgrystigen. Fastighetsägarna undrar vidare hur en värdeminskning regleras och utbetalas. Man vill också att detaljplanen fastställer att en bullerdämpande effekt verkligen uppnås genom att krav ställs på färdigställande inom ett år från att avverkning av vegetation gjorts och att riktlinjer sätts upp för hur byggnaden utförs samt att platsen inte enbart används som t ex parkering/upplag. Slutligen vill fastighetsägarna att en uppföljning görs av hur tidigare åtgärder (bullerplank och vall) gjort att bullernivåerna sänkts i enlighet med arbetet med detaljplan för Bo 1:502 m fl Dalkarlsvägen, Ripvägen m fl.

**Planenhetens kommentar:** Byggnaden har sänkts en meter efter synpunkter under samråd. Ju lägre byggnad desto mindre bullerdämpande effekt. Planenheten anser inte att byggnaden ska sänkas ytterligare. I fall liknande detta ersätter inte kommunen fastighetsägare för eventuell värdeminskning eller tar del av eventuell värdeökning. Plan och bygglagen reglerar att en byggnation ska påbörjas senast två år efter att bygglov givits och avslutas inom fem år. Med mycket stor sannolikhet kommer fastigheten bebyggas på grund av det attraktiva läget, men det finns inte något krav om detta. Uppföljning av bullervärden hanteras av exploateringsenheten.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt



22 januari 2014

8 (54)

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

§ 2

Dnr KFKS 2003/212-214

## Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med uppdatering av de ekonomiska faktorerna och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### Ärendet

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

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-01-03

Bilagor:

1. Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande
2. Utlåtande
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Miljöredovisning
6. Detaljplan, 2 blad

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslaget till beslut med tillägget att de ekonomiska faktorerna ska uppdateras.

### Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med Cathrin Bergenstrählesyrkande.

### Protokollsanteckningar

Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det är välkommet att denna del av Kummelnäs nu får vatten och avlopp indraget. Det är dock beklagligt att det enkla planförfarandet för Kummelnäs inte inneburit någon påskyndning av indragandet såsom Socialdemokraterna förespråkade. Det enkla planförfarandet innebär nu istället att området inte är planerat för skolor, förskolor och infrastruktur. Med facit i hand hade det nog varit bättre med kommunalt huvudmannaskap eftersom det nu råder bristfällig planering med avseende på offentlig service. Majoriteten hävdade att processen att dra in vatten och avlopp skulle gå fortare med enkelt

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--



22 januari 2014

9 (54)




## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

planförfarande, vilket det inte gjort. Det är mycket klandervärt. Nu blir det istället en dyr kostnad, 17 miljoner kr, för kommunen i ett område som saknar tydlig plan för kommunal service såsom skolor och förskolor samt utbyggnad av vägar och trafiksäkerhetsplanering.”

Birgitta Berggren Hedin (F.P), Bjarne Hanson (F.P) och Leif Holmberg (C) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Ännu en detaljplan har färdigställts med marklovsbestämmelser för trädfällning, som saknar materiellt innehåll. För att kravet på marklov ska utgöra det skydd för områdets karaktär som avsetts, måste detaljplanen innehålla närmare bestämmelser om när fällning kan medges. Motiv för marklov endast angivna i planbeskrivningen saknar juridisk betydelse. Situationen är särskilt beklagligt, då länsstyrelsen redan i samrådsskedet papekade denna brist utan att det ledde till någon förändring.”

-----

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--



**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2003/212-214  
Projekt 9302

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

### **Komplettering av tjänsteskrivelse**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 22 januari 2014, § 2 följande beslut:  
”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med uppdatering av de ekonomiska faktorerna och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.”

De kostnader och intäkter som anges i tjänsteskrivelsen till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, daterad 2014-01-03 och i detaljplanens genomförandebeskrivning har därför räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär nedanstående ekonomiska konsekvenser:

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område G, sydöstra Kummelnäs, är beräknat till ca 30 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 24 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 6 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser, förrättningar av Lantmäterimyndigheten, upprättande av avtal med vägföreningen och utbyggnad av Kummelnäsvägen som projektet har varit med och delfinansierat. Intäkterna är beräknade till drygt 13 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 17 miljoner kr. I beloppet ingår inte åtgärder som genomförs inom ramen för Vikingshillsvägsprojektet enligt miljödomen för markavvattning. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Detaljplanens genomförandebeskrivning har kompletterats med ovanstående text.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

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

### **Ärendet**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt att ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild.

Det aktuella planförslaget tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 juni 2011, § 195. I oktober 2011 beslutade dock regeringen att upphäva kommunens antagande av en detaljplan för ett nära angränsande område, Riset (område B), med motiveringen att "... *kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL.*"



I likhet med planhandlingarna för område B hänvisar även samrådsredogörelsen och utlåtandet som tagits fram under arbetet med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G, till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. I en komplettering till samrådsredogörelsen och utlåtandet, daterad 2012-03-29, förtydligas därför de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar som framförts från ägarna till ett antal fastigheter under det tidigare genomförda samrådet och utställningen. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas där. Kompletteringen tydliggör även syftet med detaljplanen och redovisar synpunkter angående bestämmelsen om trädfällning som kom in efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkt detaljplanen i juni 2011. Även i planbeskrivningen har detaljplanens syfte tydliggjorts. Kompletteringen har skickats ut till samtliga sakägare i mars 2012.

En förutsättning för antagandet av detaljplanen är att kommunen och vägföreningen undertecknar ett genomförandeavtal. Vägföreningen undertecknade avtalet den 5 december 2013. Avtalet behandlas i tekniska nämnden den 21 januari 2014. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår därför fatta beslut om att på nytt tillstryka planförslaget och hemställa att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Inför antagandet av detaljplanen har planhandlingarna kompletterats och uppdaterats med uppgifter av redaktionell karaktär, t.ex. antagandet av den nya översiktsplanen och justerade tidplaner för antagandet och utbyggnaden.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Den totala kostnaden för genomförandet av detaljplanen för sydöstra Kummelnäs beräknas till omkring 29 miljoner kronor. Det är framförallt utbyggnaden av kommunalt VS som genererar de största kostnaderna på runt 24 miljoner kronor. De övriga kostnaderna på omkring 5 miljoner kronor kommer bl.a. från planläggning, projektering, och kommunala resurser. De totala intäkterna beräknas till omkring 12 miljoner kronor. Genomförandet beräknas gå med en förlust på cirka 17 miljoner kronor.

I samband med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs har en gatukostnadsutredning tagits fram för de fastigheter som har utfart mot Kummelnäsvägen. Gatukostnadsutredningen ingår i projektet "Kummelnäsvägen" och medför en intäkt på ca 2,8 miljoner kr i det projektet.





## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande
- Utlåtande
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Detaljplan, 2 blad

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där mer information om ärendet finns:  
[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/boo\\_karta/sydostra\\_kummelnas/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_kummelnas/Sidor/default.aspx)

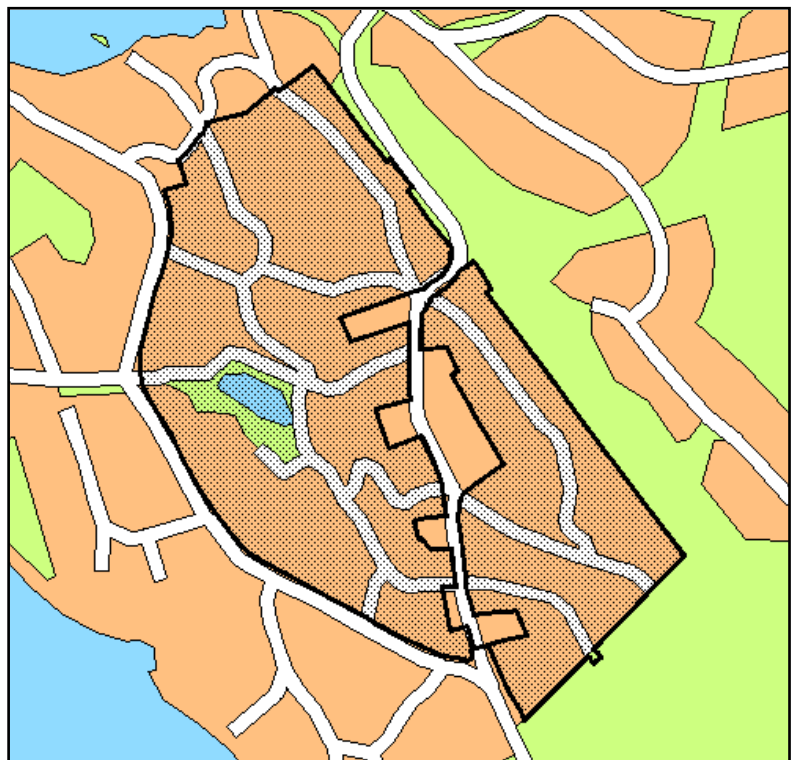
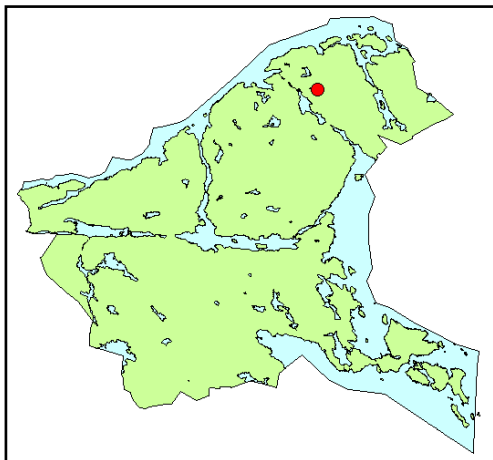
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## Översikt projekt sydöstra Kummelnäs, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, antagande	010613	ONB	§ 187, enkelt planförfarande
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	030312	ONB	§ 80, övergång till normalt planförfarande
✓	Detaljplan, samråd	100506	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande samråd	100615	KSAU	§ 170, ingen erinran
✓	Detaljplan, utställning	110126	MSN	§ 18
✓	Detaljplan, yttrande utställning	110222	KSAU	§ 34, ingen erinran
✓	Detaljplan, tillstyrkan 1	110607	MSN	§ 195
✓	Genomförandeavtal, godkännande		TN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 2		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



**KOMPLETTERING AV  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH  
UTLÅTANDE**

KFKS 2003/212 214

Projekt 9302

## **KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH UTLÅTANDE**

### **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

#### **Regeringens beslut angående angränsande detaljplan för område B, Riset och Sångfågelvägen**

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommuns beslut om att anta detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B). Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL."

#### **Konsekvenser för detaljplanen för sydöstra Kummelnäs (område G)**

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen och utlåtandet som tagits fram under arbetet med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. Denna komplettering av samrådsredogörelsen och utlåtandet förtydligar därför de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar som framförts från ägarna till ett antal fastigheter under tidigare genomförda samråd och utställning. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas. Denna komplettering tydliggör även syftet med detaljplanen och redovisar synpunkter angående bestämmelsen om trädfällning som kom in efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen. Även i planbeskrivningen har detaljplanens syfte tydliggjorts.

Övriga synpunkter som inkom under samrådet och utställningen finns sammanfattade i samrådsredogörelsen, daterad 2011-01-10 respektive i utlåtandet, daterat 2011-05-23. Se [www.nacka.se/planprojekt\\_boo](http://www.nacka.se/planprojekt_boo), välj "område G"



## Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten<sup>1</sup> samt ge större bygggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbild bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannaskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

## Avvägningar och motiveringar

Nedan redovisas kommunens skäl för att inte tillåta begärd avstyckning för respektive fastighet. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan bygggrätter och kulturmiljö förtydligas. Delar av nedanstående redovisning framgår även av tidigare utskickat utlåtande/samrådsredogörelse:

*Ägarna till Kummelnäs 1:191 och 1:192 har önskemål om att få stycka fastigheten (Fastigheten Kummelnäs 1:192 var inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 utgjorde tillsammans som en bostadstomt. Efter utställningen har fastigheterna sammanslagits till Kummelnäs 1:191):* Ett viktigt syfte med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. I det kvarter där fastigheten Kummelnäs 1:191 ligger är tomterna i huvudsak betydligt större än de tomter som skulle bildas vid en avstyckning av Kummelnäs 1:191. Den östra tomten skulle även bli förhållandevis svårbebyggd på grund av topografin och dessutom belastas av angoringsväg till den västra tomten. En avstyckning av Kummelnäs 1:191 skulle därmed innebära att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal

---

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

service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ågarna till Kummelnäs 1:219 har önskemål om att få stycka fastigheten:***

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. I det kvarter där fastigheten 1:219 ligger är samtliga fastigheter större än 2000 kvm. En avstyckning av Kummelnäs 1:219 skulle därmed innebära att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ågarna till Kummelnäs 1:312 och 1:468 har önskemål om att få stycka fastigheten (Fastigheten Kummelnäs 1:468 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan utgör en bostadstomt tillsammans med Kummelnäs 1:312):*** En stor del av den västra delen av fastigheten utgörs av punktprickad mark (byggnadsförbud) eller korsprickad mark (endast uthus/garage) pga. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan skulle därmed även bli liten om fastigheten skulle styckas av. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka.

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En delning av fastigheten innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre och planenheten anser även av detta skäl att en avstyckning inte är lämplig.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ågarna till Kummelnäs 1:202 och 1:203 har önskemål om att Kummelnäs 1:202 och 1:203 ska ges varsin byggrätt och önskar helst att tre byggrätter ska tillåtas:*** Fastigheten Kummelnäs 1:202 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:202 och 1:203 fungerar



tillsammans som en bostadstomt. Tidigare var fastigheten Kummelnäs 1:202 tillsammans med nuvarande fastighet Kummelnäs 1:488 en bostadsfastighet. Denna fastighet delades dock genom avsöndring och syftet med delningen var att Kummelnäs 1:202 och 1:203 tillsammans skulle bilda en bostadstomt och att fastigheterna Kummelnäs 1:201 och 1:488 skulle bilda en bostadstomt. Det genomfördes dock aldrig någon lantmäteriförrättning som la samman de olika fastigheterna utan respektive tomt består idag av två fastigheter som tillsammans utgör en självständig bostadstomt. Med hänsyn till detaljplanens bestämmelser om avstånd till tomgränser m.m. skulle en byggrätt på Kummelnäs 1:202 bli problematisk p.g.a. dess storlek och form. Kummelnäs 1:202 är mindre än övriga fastigheter inom kvarteret och en separat byggrätt för Kummelnäs 1:202 skulle därmed innebära att fastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. Kummelnäs 1:202 bedöms inte vara lämplig att fungera som en självständig fastighet och planenheten bedömer därför att planförslagets bestämmelser ska kvarstå.

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets värdefulla karaktär. En delning av Kummelnäs 1:202 och 1:203 i tre tomter innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en betydligt tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att tillåta att tre fastigheter bildas av Kummelnäs 1:202 och 1:203.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ågarna till Kummelnäs 1:270 har önskemål om att få stycka fastigheten:*** En stor del av den östra delen av fastigheten utgörs av punktprickad mark (byggnadsförbud) p.g.a. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan blir liten om fastigheten skulle styckas av. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka. Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En delning av Kummelnäs 1:270 innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre och planenheten anser även av detta skäl att en avstyckning inte är lämplig.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.





**Ågarna till Kummelnäs 1:308** har främst önskemål om att byggrätterna ska vara större men föreslår även att detaljplanen borde medge en minsta tomtstorlek på 900 kvm: Syftet med detaljplanen är bl.a. att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster. De byggrätter som föreslås i planförslaget är förhållandevis stora och bedöms ge goda möjligheter till permanentboende av bra standard. Att tillåta större byggrätter bedöms påverka områdets karaktär negativt och bedöms inte vara lämplig. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets värdefulla karaktär och fastighetsägarens önskemål om större byggrätter bedöms bevarandet av områdets karaktär väga tyngre.

Även om det finns ett fåtal fastigheter i området som är 900 kvm eller mindre är merparten av fastigheterna betydligt större. Att generellt tillåta en minsta tomtstorlek på 900 kvm bedöms därmed inte vara förenligt med planens syfte om att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och enskilda fastighetsägares önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets värdefulla karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att införa en minsta tomtstorlek på 900 kvm.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

**Ågarna till Kummelnäs 1:315** har önskemål om att få stycka fastigheten: För fastigheter längs med Vikingshillsvägen som ingår i angränsande detaljplan för Vikingshillsvägen föreslås en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvm. Planenheten bedömer att samma krav ska gälla för fastigheter inom område G med utfart mot Vikingshillsvägen/Kummelnäsvägen som omfattas av framtagna gatukostnadsutredningen. Eftersom fastigheten inte är tillräckligt stor för att kunna bilda två tomter på minst 1200 kvm samt då området närmast Vikingshillsvägen i framtiden bedöms få problem med bullerstörningar anser planenheten inte att fastigheten är lämplig att stycka av.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

**Ågarna till Kummelnäs 16:2** har önskemål om att få stycka fastigheten: I arbetet med detaljplanen för Vikingshillsvägen har bedömningen gjorts att fastigheten inte är lämplig att stycka. En stor del av den östra delen utgör punktprickad mark (byggnadsförbud) pga. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan blir liten. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka och fastigheten kvarstår därför i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs. Av trafiksäkerhetsskäl råder dessutom utfartsförbud mot Vikingshillsvägen.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ågarna till Kummelnäs 11:41 och 11:133*** undrar varför detaljplanen endast tillåter en huvudbyggnad per fastighet: Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär och befintlig fastighetsindelning. Att tillåta flera huvudbyggnader per fastighet strider mot detaljplanens syfte vilket inte bedöms lämpligt i avvägningen mot att bevara områdets värdefulla karaktär.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ågarna till Kummelnäs 1:266*** har synpunkter på hur kulturmiljön i området tillvaratas och anser att byggrätterna skulle vara mer flexibla när det gäller fördelningen mellan utbus och bostad för att underlätta och uppmuntra möjligheten att bevara gamla ursprungliga byggnader: Planområdet ligger inte inom riksintresse för varken kulturmiljö eller kust och skärgård. Planområdet tas inte heller upp varken i det tidigare eller i kommunens nya kulturmiljöprogram (antaget mars 2011). Syftet med detaljplanen är att bygga ut vatten och spillvatten till området och ge befintliga bostadsfastigheter större byggrätter. Detaljplanen innehåller planbestämmelser som reglerar byggrätten för hela planområdet och planenheten bedömer inte att det finns skäl för att införa särskilda bestämmelser för enskilda fastigheter. Det är upp till varje fastighetsägare att göra avvägningar mellan befintliga byggnader och önskemål om nya byggnader med utgångspunkt från den byggrätt som detaljplanen medger. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara kulturmiljön i området och rättvisaspekter för enskilda fastighetsägaren av att samma byggrätter gäller för alla fastigheter i området bedömer planenheten att kulturmiljön i området inte är så skyddsvärd att det finns skäl att införa särskilda bestämmelser avseende byggrätter för enskilda fastigheter.

***Ågarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316*** har synpunkter på utformningen av planbestämmelsen om marklov för trädfällning och anser att marklov bör krävas för träd med en stamdiameter på minst 15 centimeter: Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att det inom hela planområdet krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter på mer än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan mark. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara träden i området och en enskild fastighetsägars rätt att själv bestämma över sin fastighet bedömer planenheten inte att det är rimligt att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm inom hela planområdet. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge visst skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm. Planområdet ligger dock inte inom riksintresse för kust och skärgård eller kulturmiljö och träden bedöms inte vara så skyddsvärda att en planbestämmelse





om förbud mot fällning ska införas. Planenheten bedömer därför att planbestämmelsen ska kvarstå.

### **Synpunkter inkomna efter tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

Efter utställningstidens slut och efter behandling av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ytterligare synpunkter inkommit angående bestämmelsen om marklov för trädfällning. Synpunkterna utgörs av en namninsamling och innebär även att Boo Miljö och Naturvänner dementerar sitt tidigare inskickade yttrande (punkt 10 i utlåtandet daterat 2011-05-23). Synpunkterna överensstämmer med de synpunkter som skickats in av ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316, punkt 11 i utlåtandet daterat 2011-05-23.

***Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar till ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 ovan samt under punkt 11 i utlåtandet daterat 2011-05-23.*

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011

#### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att omvandla området från fritidshusområde till område för permanentboende genom att införa större byggrätter samt att förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar ca 125 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan inga nya bostadsfastigheter bildas.

Utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G), Boo, pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011.

Yttranden har inkommit från 11 remissinstanser, bl a myndigheter, kommunala nämnder, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen meddelade att de inte accepterar utformningen av bullerbestämmelsen för de fastigheter som är obebyggda.

Skrivelser har inkommit från ägarna till 16 av de ca 125 befintliga bostadsfastigheterna i området. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst önskemål om avstyckning samt synpunkter på planförslagets bestämmelser om hänsyn till natur- och kulturmiljön, bl.a. bestämmelsen om marklov för trädfällning.

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på ändringen under tiden 2011-04-28 – 2011-05-13. Under denna underrättelsetid inkom inga yttranden. Övriga förändringar som skett efter utställningen är endast rättelser och förtydliganden av redaktionell art.



## Utställningen

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 januari 2011, § 18 att ställa ut planförslaget. Utställningen pågick mellan den 18 februari och den 24 mars 2011. Under samma tid pågick även utställning av gatukostnadsutredning för Kummelnäsvägen, del 2 som berör de fastigheter i området som har utfart mot Kummelnäsvägen eller början av Vikingshillsvägen. De synpunkter som inkommit under utställningen som berör gatukostnadsutredningen för Kummelnäsvägen del 2 besvaras i en separat sammanställning som kommunens exploateringsenhet ansvarar för.

Alla handlingar som tillhör förslaget till detaljplan har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka Stadshus samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. Planhandlingarna har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga sakägare och andra berörda har informerats brevlades om utställningen.

## Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 11 remissinstanser, bl a myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen meddelade att de inte accepterar utformningen av bullerbestämmelsen för de fastigheter som är obebyggda.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 16 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst önskemål om avstyckning samt synpunkter på planförslagets bestämmelser om hänsyn till natur- och kulturmiljön, bl.a. bestämmelsen om marklov för trädfällning.

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på ändringen under tiden 2011-04-28 – 2011-05-13. Under denna underrättelsetid inkom inga yttranden. Övriga förändringar som skett efter utställningen är endast rättelser och förtydliganden av redaktionell art.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** meddelade först att de inte hade några synpunkter på planförslaget. I ett kompletteringsyttrande framförde Länsstyrelsen dock följande synpunkter:
  - Länsstyrelsen anser att för småhusbebyggelse bör eftersträvas att klara riktvärdena för buller. Avsteg kan godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Ny bebyggelse bör utformas så att ekvivalentnivån 55 dB(A) kan hållas utanför bostadsrum. Avstegsfall A kan komma ifråga vid förändringar av befintlig bostadsbebyggelse.

- Planen berörs endast till mindre del av strandskydd. Länsstyrelsen är beredd att meddela ett upphävande i dessa delar som omfattas av redan ianspråktagen kvartersmark och planerad vägmark.
- Länsstyrelsen vidhåller att bestämmelsen om krav på marklov för trädfällning saknar praktisk betydelse om den inte samtidigt kombineras med ett förbud mot trädfällning åtminstone för vissa särskilt utpekade bestånd. (Bilaga 1)

**Planenhetens kommentar:**

- Plankartan har efter utställningen kompletterats med ytterligare en bullerbestämmelse för obebyggda fastigheter. Berörda fastighetsägare har underrättats.
- Begäran om upphävande av strandskydd har lämnats in till länsstyrelsen.
- Ett förbud mot trädfällning bedöms inte som lämpligt i den här typen av områden. Ibland kan även ett friskt skyddsvärt träd behöva tas ned. Lovplikten för trädfällning ska därför inte ses som ett förbud mot trädfällning utan att träd kan få fällas efter prövning. I Nacka har denna planbestämmelse använts under en lång tid och en praxis har utarbetats som innebär en rådgivande funktion till fastighetsägaren om vilka större träd som kan fällas.

2. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 2)
3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att det under rubriken fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen även bör stå att ”Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.” (Bilaga 3)

**Planenhetens kommentar:** Genomförandebeskrivningen har förtydligats enligt ovan.

4. **Tekniska nämnden** anser att planbeskrivningen bör förtydligas under rubriken ”Avfall”. Orden ”lokal kompostering” bör strykas och meningen om miljöstation vid OKQ8 i Orminge centrum bör tas bort då miljöstationen kommer att tas bort under 2011.

Då dagvattenfrågan i området är problematisk och markens infiltrationsförmåga inte är bra föreslår nämnden att texten ”Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt” i planbestämmelsen justeras så att lydelsen istället blir: ”Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras alternativt fördröjas inom tomt” I övrigt har nämnden inget att erinra mot förslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för Trafik och Väg samt Park. (Bilaga 4)

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har korrigerats under rubriken ”Avfall”. Planbestämmelsen om dagvatten utesluter inte andra lösningar för de tomter där infiltrationsmöjligheterna är begränsade, t.ex. enligt Tekniska nämndens synpunkter.



5. **Fritidsnämnden** har inget ytterligare att förorda utöver tidigare yttrande.
6. **Södertörns brandförsvärsförbund** har inget ytterligare att erinra i ärendet.
7. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** har inga synpunkter på detaljplanen.
8. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga anläggningar inom området och därför inget att erinra.
9. **Fortum Värme** har inget att erinra mot planförslaget.
10. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är bra att bestämmelser om marklov och trädfällning införs. Vidare anser föreningen att det är bra att naturområdet kring Svartpotten får status av allmän plats – natur och att området ska bevaras som det är med bibehållet strandskydd. Föreningen vill poängtera att föreningarna som får ansvar för utlopp och övrigt underhåll vid Svartpotten ska verka för att bevara områdets nuvarande karaktär som naturmark. (Bilaga 5)

*Planenhetens kommentar.* Synpunkterna noteras.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

11. **Ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 har skickat in en gemensam skrivelse.** De accepterar inte att det endast krävs marklov för träd med en stamdiameter på mer än 30 cm mätt 1,3 meter ovan marknivån utan anser att marklov ska krävas för fällning av träd med en stamdiameter på 15 centimeter och uppåt. Träden är viktiga för områdets karaktär och fastighetsägarna befarar att området riskerar att kalhuggas i samband med nybyggen om inte marklov krävs för träd med 15 centimeters stamdiameter. Fastighetsägarna kräver att detaljplanen ändras så att samma bestämmelse används som i övriga detaljplaner i närområdet och i större delen av Nacka, dvs. krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter på mer än 15 centimeter. Fastighetsägarna har även bifogat den skrivelse som skickades in under samrådstiden. (Bilaga 6)

*Planenhetens kommentar.* Detaljplane förslaget för sydöstra Kummelnäs är framtaget i enlighet med arbetsmodellen för förnyelseområden i Boo – kategorin ”mer kortsiktig planering”. I denna kategori görs ingen inventering av trädbeståndet och bestämmelserna rörande trädfällning är därför generella för hela planområdet. Planenheten bedömer inte att det är motiverat att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm inom hela planområdet. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm. Detaljplanerna för område F och Grävlingssberg/ söder Grävlingssberg är framtagna med långsiktig planering. Då görs en inventering av områdets trädbestånd i syfte att avgränsa de delar av en fastighet där marklov för trädfällning ska gälla. I dessa områden gäller marklov för trädfällning, vanligtvis inte för hela planområden utan för avgränsade områden, där det anses motiverat med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

12. **Ägaren till Kummelnäs 1:185** ifrågasätter den avstyckning som gjorts av fastigheten Kummelnäs 11:133 och undrar om det är möjligt att överklaga avstyckningen.  
(Bilaga 7)

**Planenhetens kommentar.** *Avstyckningen är gjord i överensstämmelse med den gällande byggnadsplanen och är alltså inte en konsekvens av detta planförslag. Se även lantmäterimyndighetens kommentarer i bilaga 7.*

13. **Ägaren till Kummelnäs 1:191 och 1:192** betonar att hon inte accepterar att planförslaget inte har ändrats så att en fastighetsreglering kan ske så att både Kummelnäs 1:191 och 1:192 kan utgöra bostadsfastigheter. Fastighetsägaren fick för drygt ett år sedan besked från lantmäterimyndigheten om att en ansökan om fastighetsreglering inte kunde behandlas pga. att arbete pågick med en ny detaljplan för område G och de uppmanades att skicka in sina önskemål om fastighetsreglering till kommunen vilket de gjorde. En angränsande fastighet har beviljats avstyckning med hänvisning till gällande byggnadsplan utan att detta verkar ha påverkats av det nya planförslaget. (Bilaga 8)

**Planenhetens kommentar.** *Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Denna kategori utgår ifrån att det befintliga antalet bostadsfastigheter ska behållas. Fastigheten Kummelnäs 1:192 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 fungerar tillsammans som en bostadstomt. Antalet tillåtna fastigheter i detta planförslag överensstämmer med antalet fastigheter som tillåts i gällande byggnadsplan, dvs. planförslaget tillåter inga nya avstyckningar. Den avstyckning som gjorts på den angränsade fastigheten är gjort i enlighet med gällande byggnadsplan. För fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 finns inte någon möjlighet till avstyckning enligt gällande byggnadsplan. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.*

14. **Ägarna till Kummelnäs 1:219** önskar stycka av sin fastighet. Tomten är redan naturligt avdelad av ett berg och den del som fastighetsägarna önskar avstycka används inte idag utan är snarare en "ödetomt". Tomten har idag en opraktisk form, totalt ca 100 meter lång och 2619 kvm stor. Den del där dagens huvudbyggnad ligger skulle vinna utseendemässigt på att avstyckas så att tomten får en mer naturlig form. Avstyckningen föreslås ske mitt på berget för att ge en acceptabel storlek på den del fastighetsägarna vill avyttra. En avstyckning skulle vara till fördel både för fastighetsägarna som inte använder marken och utseendemässigt med tanke på markdispositionen. (Bilaga 9)

**Planenhetens kommentar.** *Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Inom de detaljplaner som planläggs med kategorin*



*”mer kortsiktig planering” är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenbeten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenbeten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.*

15. **Ägarna till Kummelnäs 1:266** anser att det är fel att ingen fullständig inventering har gjorts av områdets kulturhistoriska värden. De anser att det är fel att använda den s.k. kortsiktiga planeringen som argument för att inte inventera området bättre. De tycker också att det verkar som att kommunen blundat för områdets kulturhistoriska värden för att få planeringen överstökad. I planförslaget ges fyra fastigheter varsamhetsbestämmelser men det finns fler fastigheter som bör bevaras och kanske även ges en q-märkning.

De anser att det är fel att kommunen endast är intresserad av att bevara hus som byggts av förmögna och anser att de sommarhus som är byggda i deras område är minst lika värda att bevara som de i söder Grävlingsberg.

De anser att det är fel att ha en generell detaljplan som inte går att anpassa efter tomternas olika förutsättningar när det gäller geologi och kulturhistoriska värden. De tycker att kommunen i vissa fall skulle vara mer flexibel när det gäller bygggrättns fördelning mellan uthus och bostad för att underlätta och uppmuntra möjligheten för de som vill bevara gamla ursprungliga byggnader som är värdefulla för områdets karaktär.

Då ingen inventering gjorts avseende naturvärden anser de att kravet på marklov för trädfällning ska ändras från 30 cm i stamdiameter till 15 cm. De anser att det är fel och ologiskt att använda den s.k. kortsiktiga planeringen som argument för att inte göra en inventering av områdets naturvärden. De vill även upplysa om att det finns minst ett s.k. jätteträd i området.

De anser att texten i planbeskrivningen är missvisande bl.a. vad gäller historik och befintlig bebyggelse då man får en uppfattning att de flesta husen är byggda på 30- och 40-talet. Deras uppfattning är att de ursprungliga husen är byggda långt tidigare, många för runt 100 år sedan.

De synpunkter som fastighetsägarna framförde i samrådsskedet kvarstår. (Bilaga 10)

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Denna kategori omfattar inte inventeringar av naturmiljö och kulturmiljö. Inom alla områden i Nacka finns intressanta enskilda byggnader. Planområdet för sydöstra Kummelnäs har dock inte bedömts innehålla sådana samlade kultur- och naturvärden att inventeringar krävs för att kunna planlägga området. Sydöstra Kummelnäs var inte



utpekad som kulturmiljö i det gamla kulturmiljöprogrammet och är inte heller utpekad i det nya kulturmiljöprogrammet som antogs i mars 2011.

Kategorin ”mer kortsiktig planering” innebär mer generella bestämmelser än vid långsiktig planering. Det är upp till varje fastighetsägare att göra avvägningar mellan befintliga byggnader och önskade nybyggen utifrån detaljplanens byggrätt. Planenheten bedömer inte att det är befogat att införa speciella bestämmelser för fastigheten Kummelnäs 1:266.

Vid långsiktig planering görs inventeringar i syfte att avgränsa inom vilka områden på en fastighet som ska omfattas av krav på marklov för trädfällning. Inom dessa områden införs sedan en bestämmelse om krav på marklov, medan det inom övriga delar av planområdet inte krävs marklov. I detaljplanen för sydöstra Kummelnäs har det inte gjorts någon sådan avgränsning, utan bestämmelsen om marklov gäller generellt för hela planområdet. Då bestämmelsen gäller för alla områden inom hela detaljplanen har det inte bedömts lämpligt att kräva marklov för träd med en stamdiameter mindre än 30 centimeter.

Planbeskrivningen har förtydligats angående byggnadernas tillkomsttid i området.

Se även samrådsredogörelsen, daterad 2011-01-10, för kommentarer till fastighetsägarens synpunkter under samrådtiden.

16. **Ägarna till Kummelnäs 1:290 och 24:1** ifrågasätter både markersättning och vägsträckning. (Bilaga 11)

**Planenhetens kommentar.** Vägsträckning med tillhörande markintrång och markersättningar på fastigheten regleras inte i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs utan i detaljplanen för Vikingshillsvägen. Synpunkterna bemöts därför i det utlåtande som hör till detaljplanen för Vikingshillsvägen.

17. **Ägarna till Kummelnäs 1:312 och 1:468** invänder mot att planförslaget inte tillåter avstyckning av deras fastighet. De anser att fastigheten är stor nog att avstyckas samt att grannfastigheterna åt både öster och söder sedan tidigare fått avstyckas. Närliggande fastigheter är alltså betydligt mindre till ytan än deras fastighet. En avstyckning av deras fastighet skulle därmed inte störa helhetsintrycket av denna del av området. Deras fastighet lämpar sig även väl för avstyckning då den är uppdelad i två lika stora delar som skiljs åt av berg i dagen som ger en naturlig nivåskillnad mellan delarna. Då angränsade fastigheter fått stycka är det ett rättvisekrav att även deras fastighet kan få styckas. (Bilaga 12)

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Inom de detaljplaner som planläggs med kategorin ”mer kortsiktig planering” är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av



*kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden. Antalet tillåtna bostadsfastigheter i kvarteret motsvarar därför det antal bostadsfastigheter som tillåts enligt nu gällande byggnadsplan. Avstyckningarna av angränsande fastigheter gjordes redan före gällande byggnadsplan.*

18. **Ägarna till Kummelnäs 14:2** framför att den inlösen som föreslås i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen innebär att byggnadsarean för framtida en- eller tvåvåningsbyggnad skulle minskas. Detta medför negativa konsekvenser för dem varför de yrkar på ekonomisk kompensation för detta alternativt att en större byggnadsarea beviljas.

Exproprieringen skulle medföra försämringar i fastighetsägarnas nuvarande nyttjande och innebära att betydande ekonomiska värden går förlorade. De yrkar därför ersättning för anläggning av nya parkeringsplatser med tillhörande grind, ersättning för förlust av brunn och nyplantering av uppvuxna träd, buskar och bär, dispens för större byggnadsarea än dagens rådande normer och att lägsta möjliga ersättning för exploatering av ytan fastslås enligt marknadsvärdet. (Bilaga 13)

**Planenhetens kommentar:** *Detaljplanen för område G ger en generell byggrätt för alla bostadsfastigheter i planområdet. Planenheten bedömer inte att det är motiverat att införa en särskild bestämmelse om byggrätt för Kummelnäs 14:2. Fastighetsägarens övriga synpunkter berör frågor som hanteras inom ramen för detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Synpunkterna bemöts därför i det utlåtande som hör till detaljplanen för Vikingshillsvägen.*

### **Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång**

19. **Nacka Miljövårdråd** har inget att erinra mot planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området. Föreningen anser att diken utmed vägarna så långt som möjligt ska vara öppna, då de är en viktig biotop för vissa växter och smärre djur. Föreningen önskar också att vägarna inte hårdgörs i onödan. Föreningen är medveten om att detta formellt avgörs av vägföreningarna men om kommunens sjöar förorenas av smutsigt dagvatten blir det ett kommunalt problem. Föreningen vill även se återhållsamhet med sprängning av berg i dagen. (Bilaga 14, inkommen 2011-03-29)

**Planenhetens kommentar:** *Synpunkterna noteras.*

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten<sup>1</sup> samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbildens bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

### Behovsbedömning

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Istället har en miljöredovisning tagits fram.

---

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

## PLANDATA

### Läge/avgränsning av planområdet

Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo. Planen avgränsas i väster och söder av Kummelnäsvägen, i norr av detaljplanen för Grävlingssberg och Söder Grävlingssberg och i öster av området Bågvägen/Åbroddsvägen. Vikingshillsvägen, som går genom planområdet, hanteras i en särskild detaljplan.

De fastigheter i området som i framtiden föreslås få utfart mot Vikingshillsvägen ingår inte i denna detaljplan utan i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Även de mindre markområden på enskilda fastigheter längs med Vikingshillsvägen som behöver tas i anspråk som vägmark eller slänter ingår i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen medan resterande delar av fastigheterna ingår i denna detaljplan.

### Areal

Planområdets totala areal är cirka 27 hektar. Vatten- och naturområdet Svartpotten ingår i planområdet.

### Markägoförhållanden

Planområdet består till största delen av privatägda fastigheter, cirka 125 stycken. Vatten- och naturområdet Svartpotten ägs av Östra Kummelnäs fastighetsförening. Vägmarken inom området förvaltas av Kummelnäs vägföreningen genom en gemensamhetsanläggning.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

### Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm för luft överskrids.

Planområdet är berört av vattenförekomsten Askrikefjärden. Statusen för Askrikefjärden är idag otillfredsställande ekologisk status pga. övergödning respektive god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 pga. övergödning samt god kemisk status år 2015. Detta innebär att alla åtgärder som minskar utsläpp i Askrikefjärden är nödvändiga. Ett genomförande av detaljplanen, med utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, innebär att belastning av näringsämnen på sjöarna minskar, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i Askrikefjärden, Karbosjön, Sågsjön och grundvattnet.

### Hälsa och Säkerhet

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

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

I kommunens *översiktsplan 2002* är planområdet avsatt för bostadsändamål. Området föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. I den nya översiktsplanen ingår sydöstra Kummelnäs i ett område med gles blandad bebyggelse. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiktsplanen.

### Strandskydd

Vattenområdet och naturmarken vid Svartpotten omfattas av strandskydd. Gällande strandskydd föreslås ligga kvar på allmän plats kring Svartpotten. För angränsande kvartersmark är strandskyddet upphävt. I enlighet med den nya lagstiftning för strandskydd kommer dock strandskyddet att återinföras inom kvartersmarken då detaljplanen inte kommer att antas före den 1 juli 2010.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller byggnadsplan Bpl 166 som fastställdes i mars 1986. Syftet med planen var att befästa rådande markanvändning och inte tillåta större utbyggnad. Byggrätten för huvudbyggnad är därför begränsad till högst 45 m<sup>2</sup> byggnadsarea (area på mark) och uthus till högst 20 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Cirka 25 fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt motsvarande permanentbostadsbebyggelse. För fastigheten Kummelnäs 1:294 gäller detaljplan Dp 128 som vann laga kraft i april 1995. Byggrätten i Dp 128 motsvarar byggrätten för permanentus i Bpl 166.

### Kommunala beslut

En startpromemoria för planområdet godkändes av områdesnämnden Boo (ONB) den 13 juni 2001, § 187. ONB beslutade den 12 mars 2003, § 80 att genomföra detaljplanen med normalt planförfarande.

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, *långsiktig planering* och *mer kortsiktig planering*. Detaljplanen för sydöstra Kummelnäs ingår i kategorin *mer kortsiktig planering*. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, dvs. att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Ansvar för dagvatten inom allmän plats ligger hos vägföreningen. Denna förenklade planeringsmodell omfattar därmed en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, större byggrätter samt vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna (t ex vägbreddning/vändplaner) om inte dessa åtgärder initierats av vägföreningen. Planarbetet omfattar inte heller någon utbyggnad av kommunal service (t ex förskolor) eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor). Det görs inte heller några inventeringar av t ex naturmiljön eller geotekniska förhållanden i dessa områden.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Historik och områdets nuvarande användning

År 1907 köpte Kristna Egnahemsföreningen i Stockholm 133 tunnland mark som kom att kallas Östra Kummelnäs. Säljare var advokat John Viberg och Grosshandlare Frans Moberg. Hösten 1907 stakades vägar och tomter ut i området. Totalt 269 tomter stod till försäljning fr.o.m. våren

1908. När Östra Kummelnäs köptes fanns bara en väg från bryggan till norra delen. Arbetena med att grundlägga de nya vägarna började genast 1908. Dessa vägars sträckning finns i stort sett kvar än idag.

Under 1900-talets första årtionden blev friluftsliv och sportaktiviteter allt mer populärt i Sverige. En stor våg av tomtavstyckningar för sportstugebebyggelse startade i Stockholms inre skärgård och invid stockholmsområdets insjöar. Tomterna låg oftast inte i direkt anslutning till vattnet vilket gjorde att tomtpriserna var rimliga. Stugorna som byggdes var ofta små och mycket enkla och arbetet gjordes i stor utsträckning av stugägarna själva.

Byggstilarna på sportstugorna var varierande men gemensamt var enkelheten och att de oftast var små. Än i dag finns sportstugor kvar i Kummelnäs. Därefter har nya hus tillkommit samt om- och tillbyggnad av äldre större sommarvillor gjorts.

På 1940-, 50- och 60-talet fanns det gott om handelsbodas i Kummelnäs och Vikingshill. I Kummelnäs fanns ett bageri med en liten uteservering. Vid Svartpotten fanns en affär som sedermera flyttades till Tegelön.

### **Mark och vegetation**

Berggrunden genomsätts av sprickor av två skilda slag, tension- och skjuvsprickor. Skärningspunkter mellan flera sprickor bildar ofta lågpunkter i terrängen och Svartpotten ligger i den mest markerade skärningspunkten i området. Inom delar av området finns lågpunkter som under delar av året riskerar att drabbas av översvämningar. Dessa delar ligger främst i anslutning till Vikingshillsvägen och vid Svartpotten.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark. Radonmätningar bör utföras i hus på speciellt utsatta platser. I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

### **Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse i området utgörs av en relativt gles blandbebyggelse, till stor del från 1900-talets första årtionden. Bebyggelsen har en varierad standard och storlek. Många är ursprungliga fritidshus som byggts till. Andra hustyper är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även ett fåtal tvåplanshus förekommer.

Inom planområdet finns cirka 125 bostadsfastigheter. Av dessa har cirka 25 fastigheter i gällande plan (Bpl 166) klassats som bostad för permanentboende. Klassificeringen av vad som är permanentbostad har grundat sig på byggnadsnämndens arkivhandlingar, utvärdering av fastighetstaxeringslängderna samt uppgifter samt okulärbesiktning. Den verkliga andelen permanentboende i området är idag dock större eftersom många redan bor permanent i sina tillbyggda fritidshus. En liten del utgörs av obebyggda tomter.

Inom planområdet finns en telestation.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Planområdet är relativt kuperat och har en markerad dalgång som följer Vikingshillsvägen i områdets östra del. I terrängens höjdparter dominerar berg i dagen (gnejs) eller berg med ett

relativt tunt moräntäcke. Längre ned längs bergssidorna ökar moräntäckets tjocklek för att i dalgångarna överlagras av lera som kan nå några meters mäktighet. Organiskt material förekommer i några lågpunkter, huvudsakligen kring Svartpotten och i lågpartiet vid korsningen Vikingshillsvägen/ Näckrosvägen. Svartpotten är en mindre vattenyta av uppdämd dammkaraktär, djupet är okänt och avrinning sker till Sågsjön.

Vegetationen utgörs till övervägande del av barrskog. I dalgångar finns lövträd eller uppodlade trädgårdstomter. Inom området finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra dominerar naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär.

Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är de viktigaste beståndsdelarna i områdets karaktär. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Storleken på fastigheterna varierar mellan cirka 700–4000 m<sup>2</sup>. De flesta ligger dock i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. De mindre fastigheterna ligger främst i den södra delen av området.

#### *Fornlämningar*

Precis utanför planområdet, i anslutning till fastigheten Kummelnäs 1:301, finns en fornlämning, gränssten, i form av ett flyttblock. Stenen har en ovanlig korsformad ristning. Ristningens ålder är okänd men den omnämns på en 1600-talskarta. Ristningen, som tidigare inte varit känd av antikvariska myndigheter, har blivit registrerad i fornlämningsregistret som fast fornlämning. Fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagen.

#### **Service**

Inom planområdet finns inga skolor eller förskolor. Backeboskolan, cirka 1 km norr om planområdet, är en enskild skola med förskola och årskurs 1-6. Sågtorpsskolan (förskola och årskurs 1-6) och Myrsjöskolan (förskola och årskurs 1-9) finns cirka 2 km respektive 3,5 km söder om planområdet. Kummelnäs förskola och föräldrakooperativet Regnbågen finns cirka 1 km längre bort. I närheten av området finns även flera familjedaghem och i Kummelnäs kapell finns en öppen förskola. Inom Grävlingssberg, ca 1 km norr om planområdet finns en ny tomt för förskola planerad.

Planområdet och Kummelnäs saknar övriga servicefunktioner. All dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på cirka 4 km avstånd. Där finns även vårdcentral. Dagligvaruhandel finns även i Lännersta, Björknäs, Ektorp, Nacka Forum och Gustavsberg.

#### **Friytor**

Velamsunds naturreservat, öster om planområdet, är ett rekreationsområde med friluftsgård, föreningsliv m.m. Även Ramsmora sydost om planområdet har ett natur- och rekreationsvärde. Grävlingssberg med sin sparsamma bebyggelse utgör ett naturområde som dock är privatägt, cirka 1 km norr om planområdet. Trots det används områdets stigar, utsiktsplatser m.m. av allmänheten enligt allemansrätten.



## Vattenområden

Svartpotten är ett mindre naturområde av betydelse för växt- och djurlivet. Sjön är kraftigt övergödd och igenväxt framför allt pga. utsläpp från enskilda avloppsanläggningar i sjöns tillrinningsområden men även från förorenat dagvatten. Avloppsvattnet innehåller bl.a. växtnäringsämnen kväve och fosfor. Effekten av övergödningen dröjer sig kvar i sjösystemet mycket länge eftersom stora mängder fosfor ligger i sjösedimenten. Övergödningen återspeglas i algblomning och kraftig vegetationsutbredning. Runt omkring växer främst sälg, al och björk.

## Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs från de kommunala vägarna Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen. Lokalvägarna inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap och sköts av Kummelnäs vägförening. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt med smala väg- och körbanebredder och har en standard planerad för en fritidshusbebyggelse. Lokalvägarna är belagda med grus. Siktproblem finns på många platser. På vissa vägvagnsnitt finns problem med framkomlighet, framför allt vintertid.

För de oskyddade trafikanterna dvs. gående och cyklister finns inte några trottoarer eller cykelbanor. Dagens trafikrytm är dock relativt lugn på lokalvägarna. Många backkrön med skyddssikt, vegetation och bebyggelse nära korsningar bidrar till trafiksäkerhetsproblem, i synnerhet vid en större andel permanentboende och ökad trafikmängd.

Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen, i anslutning till planområdet, är belagda med asfalt och har kommunen som huvudman. De trafikeras av busslinje 421 respektive 448.

Waxholmsbolaget bedriver pendel- och skärgårdstrafik med båtar, under en stor del av året. Angöring sker närmast vid Risets ångbåtsbrygga cirka 1 km norr om planområdet.

## Teknisk försörjning

Området är inte anslutet till kommunalt vatten och spillvatten (VS). Dricksvatten fås genom egna brunnar eller hämtning på annan plats. Kvaliteten på dricksvattnet varierar. Ytavrinningen sker huvudsakligen åt två håll, dels västerut till Sågsjön och dels österut mot den dalsänka som Vikingshillsvägen utgör.

Många av de enskilda avloppslösningarna är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt. De har en stor variation på standard beroende på när de tillkommit och om de tillkommit med kommunens medgivande eller inte. Med dagens krav på omhändertagande av avloppsvatten har området en mycket låg och i många fall undermålig standard. En snar förbättring av VA-situationen är därför nödvändig.

Med de lerområden som finns i dalsänkan längs Vikingshillsvägen och den stora areal av berg i dagen eller berg med tunt moräntäcke, är området mycket känsligt från vatten- och avloppssynpunkt. Den östra delen av området med de minsta fastigheterna har en sämre vattentillgång samtidigt som infiltrationsanläggningar inom lerområdet är mycket svåra och olämpliga att utföra.

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Näckrosvägen/Borevägen.



## Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbild bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

### Tillkommande bebyggelse

Största tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Generellt tillåts två våningar, slutningsvåning är lämplig på branta tomter. För fastigheter med en tomtarea större än 1000 m<sup>2</sup> är byggnadsarean för huvudbyggnad i en våning högst 11 % av tomtarean, maximalt 180 m<sup>2</sup>.

Byggnadsarean för huvudbyggnad i två våningar är högst 8 % av tomtarean, maximalt 140 m<sup>2</sup>.

För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m<sup>2</sup> är byggnadsarean högst 110 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i en våning och högst 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i två våningar.

Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus och varje fastighet får högst ha en huvudbyggnad. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Inom planområdet föreslås inga nya avstyckningar. Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 m<sup>2</sup>, varav den största byggnaden får vara högst 35 m<sup>2</sup>.

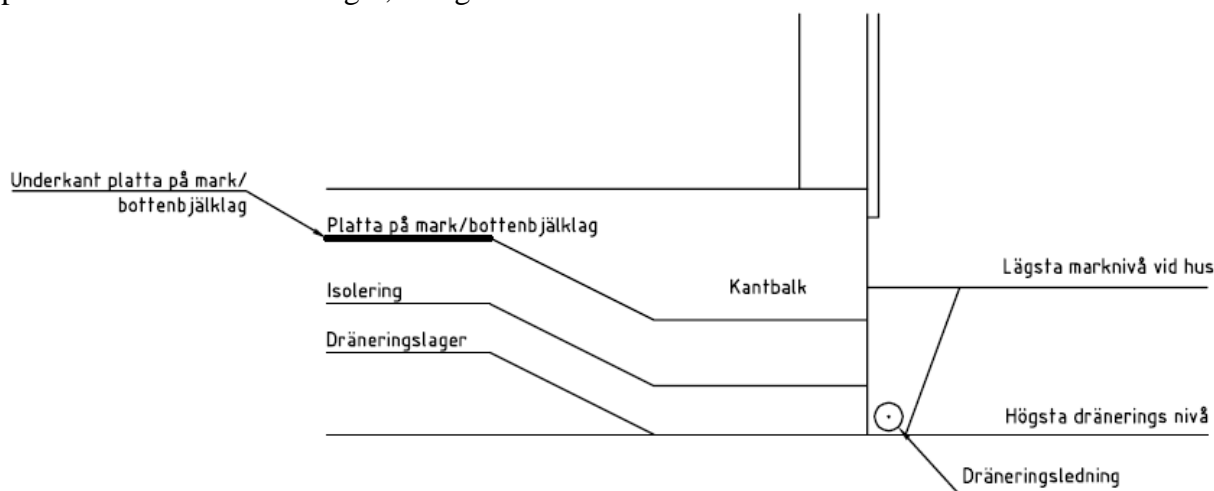
Fastigheterna längs med Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen berörs av buller från vägen vilket medför vissa restriktioner för placering och störningsskydd av huvudbyggnaden på dessa fastigheter. För fastigheter längs med Vikingshillsvägen införs planbestämmelser som anger vilka ljudnivåer som måste uppfyllas. För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

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

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

### Grundläggning

Grundvattennivån inom delar av planområdet ligger förhållandevis ytligt och det finns även problem med ansamling av dagvatten inom områdets låglänta delar. I dagsläget är problematiken störst i anslutning till Vikingshillsvägen men när uttaget av grundvattnet minskar inom området kan även andra områden beröras. Dessa förhållanden bör beaktas vid grundläggning av byggnader och i synnerhet vid anordnande av källare. I samband med bygglovsprövningen kan byggherren behöva ta fram geotekniska undersökningar för att undvika framtida problem med t ex översvämningar av källare. Inom de mest låglänta delarna av planområdet inför särskilda bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för att minska risken för problem med översvämningar, se figur 1 nedan.



Figur 1.

### Mark och vegetation

Då området planläggs i enlighet med kategorin *mer kortsiktig planering* samt ligger utanför områden klassade som riksintressen har ingen fullständig inventering gjorts av planområdets naturvärden och geotekniska förhållanden. För att delvis skydda områdets karaktär har dock bestämmelser om marklov för trädfällning införts för hela området. Kravet på marklov för trädfällning gäller de träd som har en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter över marken.

Områden med svårare grundläggningsförhållanden förekommer inom planområdet, främst i anslutning till Vikingshillsvägen. Detta gäller t.ex. områden med lera eller organiska jordar. Här bör geotekniska undersökningar föregå ett byggande.

### Kulturmiljö och landskapsbild

Då planområdet planläggs i enlighet med kategorin *mer kortsiktig planering* samt ligger utanför utpekade kulturmiljöer av lokalt eller riksintresse har ingen fullständig inventering gjorts av planområdets kulturhistoriska värden. Några byggnader som finns utpekade som enskilda objekt i

inventeringar och/eller har allmänna miljövärden föreslås få varsamhetsbestämmelser. Detta gäller fastigheterna Kummelnäs 1:238, 1:241, 1:243 samt 1:266.

### **Service**

Inom planområdet föreslås ingen allmän eller kommersiell service. Det huvudsakliga servicebehovet får som idag tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts i första hand kunna tillgodoses genom befintliga och planerade skolor/förskolor i Kummelnäs, Vikingshill, Sågtorp och Orminge.

### **Tillgänglighet**

Inom området ansvarar områdets vägförening för utformningen av allmän plats. Allmänna ytor bör utformas för att möjliggöra för funktionshindrade att röra sig inom området.

### **Friytor**

Befintligt naturområde kring Svartpotten säkerställs som allmän plats - natur. Vägföreningen ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för åtgärder av befintliga anläggningar i området.

### **Vattenområden**

Svartpotten avses användas som öppet vattenområde. Vattenspegeln bör på sikt kunna ökas, då vattenkvaliteten förbättras. Områdets förening ansvarar för eventuella åtgärder på sjöns utlopp och övrigt underhåll.

### **Gator och trafik**

Vägföreningen ansvarar för vägområdet och eventuella förbättringar av detta. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas. Föreningen planerar i dagsläget att fortsätta med grusbeläggning av vägarna. Detaljplanen ställer krav på att vägkroppen ska ha en uppbyggnad som säkrar att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Nya mötesplatser och hörnavskärningar föreslås inom området. Ett antal nya vändplaner finns också utlagda som vägområde i detaljplanen. Dessa åtgärder medför inlösen av privat tomtmark. Detaljplanen bekräftar att Borevägen stängs av för biltrafik mot Kummelnäsvägen. Särskilda uppläggningsplatser för snöförvaring har inte bedömts nödvändiga.

### *Parkering*

Privat bilparkering ska ske inom kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser.

### *Kollektivtrafik*

Vägarna inom planområdet trafikeras inte av någon busstrafik. Huvudvägarna Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen utanför planområdet har/ska ges sådan standard och utformning så att de klarar buss-, samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och möjliggör trafikförsörjning av intilliggande detaljplaneområden. På dessa vägar går busstrafik till/från Slussen via Orminge centrum.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. De kommunala VS-ledningarna läggs i väggroppen och förbindelsepunkt upprättas intill fastighetsgräns. För att undvika djupa schakt och därmed hålla kostnaderna nere för VS-utbyggnaden planeras delvis grunt förlagda ledningar.

Dagvatten ska omhändertas inom respektive fastighet. Där så är möjligt kan detta ske genom fördröjning och infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). Hårdgjorda ytor (t.ex. tak och asfaltsytor) bör minimeras och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten ska lämplig form av fördröjningsmagasin anordnas. Vägföreningen ansvarar för hanteringen av dagvatten inom allmän plats. Iordningställande och underhåll av diken längs med vägarna är av viktigt för att undvika problem med dagvatten inom området.

I samband med den angränsande detaljplanen för Vikingshillsvägen planeras en dagvattenledning som leder om delar av dagvatten som idag rinner vid Vikingshillsvägen så att det går till Sågsjön. Denna dagvattenledning kommer gå genom planområdet för område G, via Näckrosvägen och Valtersvägen. I samband med detaljplanen för Vikingshillsvägen planeras även en sänkning av Karbosjön för att öka avrinningen från områdena kring Vikingshillsvägen. De åtgärder som planeras i samband med ombyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att förbättra dagvattensituationen även för de fastigheter som ingår i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs.

### *Värme*

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

### *El*

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Förutom befintlig transformatorstation planeras inga ytterligare i området.

### *Avfall*

För att reducera mängden avfall bör källsortering ske. Behållare för returpapper finns vid bl. a. bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen och korsningen Vikingshillsvägen-Åbroddsvägen. Återvinningsstationer finns vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen samt i Rensättra vid gamla Porsmosseverket.

## Trygghet och säkerhet

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

Inga gångbanor planeras inom området. På de mindre vägarna är dock trafikmängderna små. Vägföreningen ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

## Upphävande av strandskydd

Vattenområdet och naturmarken vid Svartpotten omfattas av strandskydd. Gällande strandskydd föreslås ligga kvar på allmän plats-natur kring Svartpotten. Strandskyddet inom kvartersmark har varit upphävt i gällande byggnadsplan men har återinförts i och med den nya strandskyddslagstiftningen. Strandskyddet inom kvartersmark kommer därför att behöva upphävas igen. Allmänhetens tillgänglighet till Svartpotten säkras av den allmän plats som finns utlagd runt sjön i detaljplanen. Kvartersmarken omfattar tomtplatser som redan är i anspråkstagen mark. Strandskyddet föreslås även upphävas inom vägområdena. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och allmän plats vägar bedöms finnas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Idag ansvarar Kummelnäs vägförening för allmän plats inom planområdet. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplanläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, dvs. vägar, gångvägar och naturmark etc. om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 72,8 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 9,5 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 17,8 %. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Ansvaret för dagvatten inom allmän plats föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### Genomförande

Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten samt upprustningen/utbyggnaden av vägarna inom planområdet bör samordnas. För att kunna genomföra en upprustning/utbyggnad av vägarna krävs inlösen av privat tomtmark på vissa platser.

Utbyggnaden av bostadshus på befintliga bostadsfastigheter förutsätts ske genom både ersättning och tillbyggnad av befintliga fritidshus samt på obebyggda tomter.

### Ekonomi

Kostnaderna för upprustning av vägarna inom området fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättning.

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

### Tidsplan

Samråd	maj/juni 2010
Utställning	1 kvartalet 2011
Antagande	1 kvartalet 2014

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

En anläggningsförrättning, för att bland annat fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen och lantmäteriförrättningen inte överklagas bedöms vägföreningens ombyggnad av vägarna tidigast kunna påbörjas i början av 2015. När ombyggnaden av vägarna är klar kan kommunens arbete med utbyggnaden av VS-anläggningen påbörjas.

## MEDVERKANDE

Fredrik Bengtsson	projektledare/exploateringsingenjör
Therese Sjöberg	planarkitekt
Per Johnsson	VA-ingenjör
Thomas Fahlman	VA-ingenjör
Alice Ahoniemi	miljöinspektör
Arne Fridén	bygglovhandläggare
Sara Engström	förrättningslantmätare

## REVIDERING

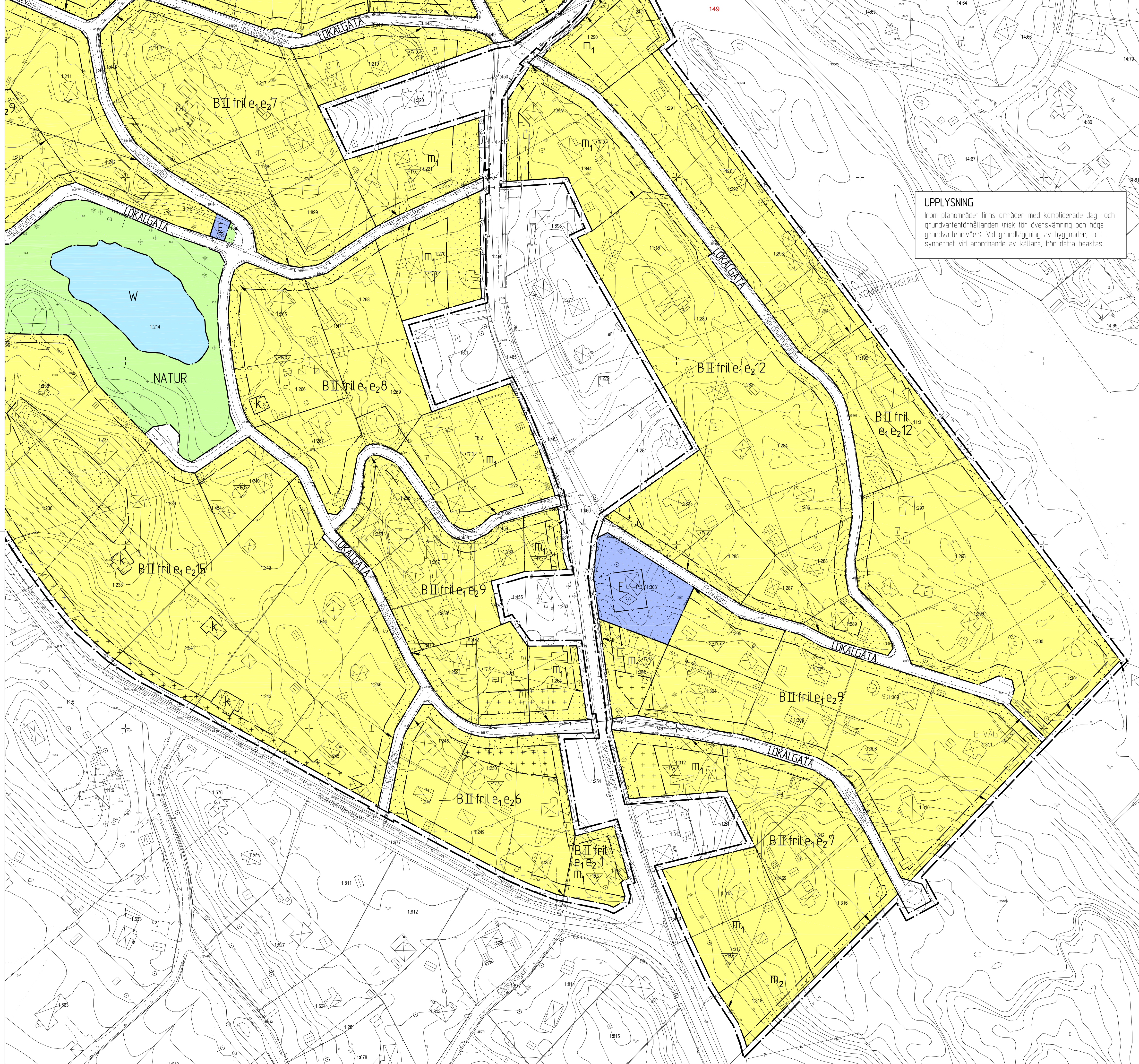
Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Detaljplanens syfte har förtydligats. I övrigt har endast kompletteringar av redaktionell karaktär gjorts.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt





**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gång- och cykelväg
- G-VÄG Gångväg

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

**VATTENOMRÅDEN**

- W Öppet vattenområde

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

Väggkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldyn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldyn med ett axeltryck på 10 ton och boggeaxeltryck på 16 ton.

**UPPLYSNING**  
Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattennivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e1 På fastighet med fastighetsarea större än 1000 kvm får huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. På fastighet med fastighetsarea mindre än 1000 kvm får huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 110 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 80 kvm. Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.
- e2 Största antal tillåtna fastigheter

Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga.

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

**MARKENS ANORDNANDE**

- Körban in- och utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Placering Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns.
- frit Endast fritliggande huvudbyggnad

**Utformning**

- II Högsta antal våningar
- Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Nockhöjd för förråd och garage är högst 4,0 m. Utöver högsta tillåtnanockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd
- Lägsta höjd underkant bottenbjälklag/paltta på mark i meter över notplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid 8).

**Varsamhetsbestämmelse**

- k Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

**Utförande**

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.

**STÖRNINGSKYDD**

- m1 Bostäder ska utformas så att minst hälften av böningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fritällsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i böningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).
- m2 Bostäder ska utformas så att alla bostadsrum (sovrums och vardagsrum) ska ha minst ett öppningsbart fönster åt tystare sida, dvs. med högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglöv får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer större än 30 cm på en höjd av 1,3 m. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

**ILLUSTRATIONER**

Illustrationslinje  
Fast fornlämning  
Blad 2 (2)

**ANTAGANDEHANDLING**

Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50 100m

**Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

Planenheten januari 2011, reviderad april 2011, kompletterad mars 2012 och dec 2013 enligt APBL (1987:10)

Andreas Totschnig Planchef  
Therese Sjöberg Planarkitekt

KFKS 2003/212 214  
Projektnr 9302

Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning



## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på mark- och exploateringsenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

### **ALLMÄNT**

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

### **DETALJPLANEN**

Planförslaget förutsätter enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens vatten- och spillvattenverksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 125 tomter för bostadsbebyggelse.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Genomförandeorganisation**

Erforderliga markupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

---

**Genomförandebeskrivning**

---

**Mark- och avtalsfrågor**

Markfrågor, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandeåfrågor inom kommunen av handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, mark- och exploateringsenheten.

**Fastighetsbildning m.m.**

Fastighetsbildningsåfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga åfrågor handläggs av lantmåterimyndigheten i Nacka kommun.

**Bygglov och anmälan**

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovåfrågor sker med bygglovenheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmåterienheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun.

**El/energi**

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

**Tidplan****Detaljplan**

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 2014. När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

En anläggningsförrättning, för att bland annat fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen och lantmåteriförrättningen inte överklagas bedöms vägföreningens ombyggnad av vägarna tidigast kunna påbörjas i början av 2015. När ombyggnaden av vägarna är klar kan kommunens arbete med utbyggnaden av VS-anläggningen påbörjas.

**Genomförande**

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

**Genomförandetid**

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

---

**Genomförandebeskrivning**

---

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

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området.

**Vägar**

Kummelnäs vägförening är idag huvudman för vägarna och ska också i framtiden vara det. Vägföreningen ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats i området. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

**Ansvarsfördelning**

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

**Byggande på tomtmark**

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

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

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Kummelnäs vägförening är huvudman inom området och förvaltar Kummelnäs ga:1.

Vid utbyggnad av vägarna krävs det att mark tas i anspråk från enskilda fastigheter (inlösen). Marken kan tas i anspråk genom nyttjanderätt eller äganderätt. Vid båda alternativen utgår det ekonomisk ersättning till den berörda fastighetsägaren från vägföreningen. Ersättningsbeloppet kan bestämmas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och vägföreningen.

Överenskommelsen ligger sedan till grund för lantmäterimyndighetens beslut om omprövning av Kummelnäs ga:1, se gemensamhetsanläggningar nedan. Kan överenskommelse inte träffas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningen.

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg, se bilaga 1 till genomförandebeskrivningen.

---

Genomförandebeskrivning

---

### **Fastighetsbildning**

Denna detaljplan innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet kan endast sökas av berörd fastighetsägare. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

### **Gemensamhetsanläggningar**

*Gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark*

För att Kummelnäs vägförening ska kunna lösa in allmän platsmark krävs en omprövning av Kummelnäs ga:1. Omprövningen görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av Kummelnäs vägförening. Vid omprövningen fattas även beslut om hur kostnaderna för vägupprustningen ska fördelas. Förslagsvis bildas en sektion inom gemensamhetsanläggningen som avser utförande. Deltagande fastigheter i sektionen är de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet. Hänsyn kommer att tas till fastigheter som har utfart mot kommunal väg. Kostnaden för omprövningen betalas av Kummelnäs vägförening.

Standarden för vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark beskrivs nedan under rubriken Tekniska frågor.

### **Servitut och ledningsrätt**

Ledningsrätt ska bildas för vatten- och spillvattenledningar. Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Ledningsrätten ansöks och bekostas av Nacka kommun.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Utformning av allmänna platser**

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet.

Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

---

Genomförandebeskrivning

---

### **Tekniska undersökningar**

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

### **Dagvatten**

Område G som ligger längs med södra delen av Vikingshillsvägen har periodvis problem med höga vattenstånd med översvämmade vägsträckor och vatteninträning i hus. Som en del i arbetet med den angränsande planläggningen av Vikingshillsvägen har en dagvattenutredning gjorts och en dagvattenlösning tagits fram. Syftet är att minska risken för översvämningar längs Vikingshillsvägen. Detta kan underlättas genom att avleda dagvatten från en sträcka på ca 350 m av Vikingshillsvägen via Näckrosvägen och Valtersvägen mot Sågsjön, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från resterande delar av Vikingshillsvägens södra delar. Förslaget är att anlägga en ny ledning från korsningen mellan Vikingshillsvägen och Näckrosvägen. Ledningar byggs ut i Näckrosvägen och Valtersvägen för att sedan ansluta till befintlig dagvattenledning i Kummelnäsvägen. Därifrån leds vattnet vidare mot Sågsjön via Sågsjövägen.

### **Angränsande projekt**

Inom ramen för detaljplanen för Vikingshillsvägen kommer en miljödöm för vattenverksamhet att behövas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa dagvattennivån för Vikingshillsvägen och angränsande fastigheter.

I samband med utbyggnaden av Vikingshillsvägen kan grundförstärkningsåtgärder innebära att trafiken periodvis måste ledas om från Vikingshillsvägen till omkringliggande vägnät. Tillfällig väg över enskilda fastigheter inom detaljplanen för sydöstra Kummelnäs kan behövas under utbyggnaden.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Gator, park m.m.**

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

---

Genomförandebeskrivning

---

### Driftkostnader

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

### Kostnader för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen

De fastigheter inom detaljplaneområdet som har utfart mot Kummelnäsvägen ska betala gatukostnader enligt den gatukostnadsutredning som gjorts för del av Kummelnäsvägen.

### Vatten och spillvatten

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

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

### Bygglov

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

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

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

### Fastighetsbildning

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

### Marklösen, markupplåtelse

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



---

**Genomförandebeskrivning**

---

**Kommunal ekonomi**

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, har beräknats till ca 29 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 17 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2010.

Ovanstående kostnader och intäkter har inför antagandet räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär nedanstående ekonomiska konsekvenser:

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område G, sydöstra Kummelnäs, är beräknat till ca 30 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 24 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 6 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser, förrättningar av Lantmäterimyndigheten, upprättande av avtal med vägföreningen och utbyggnad av Kummelnäsvägen som projektet har varit med och delfinansierat. Intäkterna är beräknade till drygt 13 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 17 miljoner kr. I beloppet ingår inte åtgärder som genomförs inom ramen för Vikingshillsvägsprojektet enligt miljödomen för markavvattning. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Fredrik Bengtsson  
Exploateringsingenjör

**Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg**

Fastighet		ca areal (m <sup>2</sup> )
Kummelnäs	1:188	50
	1:193	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:194	40
	1:198	15
	1:203	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:211	1 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:214	233
	1:244	30 (anpassas efter befintligt staket)
	1:248	5
	1:255	1 (anpassas efter befintlig stenmur)
	1:267	8
	1:273	40
	1:280	45
	1:289	11
	1:300	110
	1:301	5
	1:304	75 (befintlig väg går redan över fastigheten)
	1:310	10
	1:441	18 (hela fastigheten)
	1:444	14 (hela fastigheten)
	1:445	250
	1:446	34 (hela fastigheten)
	1:448	73 (hela fastigheten)
	1:449	2 (anpassas efter befintligt staket)
	1:462	116 (hela fastigheten)
	1:467	117 (hela fastigheten)
	11:37	3 (anpassas efter befintligt staket)
	11:96	40 (befintlig väg går redan över fastigheten)
Ramsmora	1:1	110
<b>Arealerna är preliminära, exakta arealer fastställs i lantmäteriförrättning</b>		

## MILJÖREDOVISNING

### Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### SAMMANFATTNING

### BAKGRUND

### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö

Strandskydd och natur

Vatten, Spillvatten och Dagvatten

Trafik

Klimateffekt

### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Trygghet och säkerhet

## SAMMANFATTNING

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

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus, men planförslaget tillåter också flera lägenheter i samma huvudbyggnad. Planförslaget innebär att området möjliggörs för permanentboende. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser. Befintligt naturområde säkerställs som natur i detaljplanen.

Då alltfler fastigheter successivt bebos permanent, både inom denna detaljplan och i angränsande områden, kommer trafiken att öka och därmed även bullernivån. Vissa fastigheter, främst utmed Vikingshillsvägen, beräknas inte klara de riktvärden för buller som anges i Nackas översiktsplan. Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

Den ökade permanentningen av bostäder innebär också ökade utsläpp till luft inom området, både från trafik och från bostäder. Den ökade belastningen på luft uppskattas som begränsad, inom planområdet bedöms att gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att belastningen av näringsämnen på sjöarna minskar, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i Karbosjön, Sågsjön, grundvattnet och i närmaste vattenförekomst, Askrikefjärden. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar eftersom arealen hårdgjorda ytor ökar. Avrinningen från området blir snabbare, med ökande tillfälliga flöden i diken och ledningar. Dagvattnet ska infiltreras på enskild tomtmark, men dränering av vägar och omhändertagande av överskottsvatten från fastigheter ska om möjligt ske i öppna diken. Viss kulvertering är aktuell.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden.

Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls. Där allmän platsmark utgörs av väg ska väggroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Vägföreningen initierar och ansvarar för dagvatten inom allmän plats, för upprustning av väggroppen samt framkomlighet för räddningstjänsten och övrig samhällsservice.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

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

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

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

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

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

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), och Per Johnsson (VA och avfall)

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### KULTURMILJÖ

Området ligger inte inom utpekad kulturmiljö av lokalt intresse eller av riksintresse.

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

#### Utbyggnadsförslaget

Områdets allmänna karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägsträckning bibehålls. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Några byggnader av kulturhistoriskt värde får varsamhetsbestämmelse.

<p><b>Slutsatser:</b> Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser.</p>
--



## STRANDSKYDD OCH NATUR

Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

### Utbyggnadsförslaget

Strandskyddet är för närvarande upphävt inom kvartersmark. På grund av ny lagstiftning så kommer strandskyddet återinföras på kvartersmark som gränsar till Svartpotten. En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen. Befintlig natur runt Svartpotten kommer att bevaras som det är.

**Slutsatser:** En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen.

## VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

### Miljökvalitetsnormer för vattnet

Dagvattnet rinner till flera recipienter, den sydvästra delen avrinner till Sågsjön, via Näckdjupet vidare till Östersjön, nordvästra delen rinner till Karbosjön ut till Östersjön och slutligen de östra delarna via Rörsundsviken ut i Höggarnsfjärden. Hela planområdet berörs av Askrikefjärdens vattenförekost.

Det finns inga beräkningar inom planområdet som visar dagens belastning på Sågsjön, grundvattnet eller närliggande kustområden. Beräkningar finns för Karbosjön<sup>1</sup>. Den totala belastningen dit beräknades 1988 uppgå till 126 kg fosfor och 1171 kg kväve/år. De enskilda avloppen beräknades stå för 104 kg fosfor och 707 kg kväve/år. Denna detaljplan innebär att belastningen av näringsämnen minskar, vilket bör öka möjligheten att uppnå en bättre ekologisk status i samtliga recipienter samt i Askrikefjärden. Vattenförekosten Askrikefjärden har idag en *otillfredsställande ekologisk status* på grund av övergödning och en *god kemisk ytvattenstatus*. De aktuella fastställda miljökvalitetsnormer som gäller är att Askrikefjärden ska uppnå en *god ekologisk status*, med en tidsfrist till år 2021 på

<sup>1</sup> Belastningsberäkningar för sjöar i Nacka, K. Ek och T. Tiren, Länsstyrelsen i Stockholm 1988

grund av övergödningen. Dessutom ska vattenförekomsten ha en fortsatt *god kemisk ytvattenstatus* år 2015.

### Utbyggnadsförslaget

Planen förordar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten (VS) med självfall eller LTA-system (lågtryckavlopp). I delar av området läggs ledningarna på frostfritt djup och i delar läggs ledningarna grundare med isolerlåda och värmekabel. Utbyggnaden innebär begränsade ingrepp i marken.

Genomförandet av detaljplanen för Område G och angränsande detaljplaner innebär att bristfälliga avloppsanläggningar ersätts med kommunalt avlopp. Föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar upphör när fastigheterna ansluter till det kommunala spillvattennätet.

Inom detaljplanen finns områden där vatten inte rinner undan. När området byggs ut ökar även de hårdgjorda ytorna (t ex tak, infarter) och dagvattenavrinningen. Grundvattenuttaget kommer att minska. Klimatförändringar bedöms ge kraftigare regn i framtiden. Sammantaget blir det ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. En effektivare avrinning från området är nödvändig för att hindra att vattnet däms upp och orsakar olägenheter. Avledningen av dagvatten kommer att ske i öppna diken, men på vissa platser är det nödvändigt att lägga ledningar. Öppna diken har både en viss utjämnande effekt och de minskar halten av närsalter och föroreningar innan vattnet når någon sjö.

Dagvattnet ska så långt som möjligt infiltreras på tomtmark. Åtgärder måste göras både på enskilda fastigheter och inom vägområden, för att hindra olägenheter på grund av t ex uppdämt vatten eller för kraftig avrinning i planområdet. I vissa områden är det olämpligt att bygga sluttningshus eller hus med källare då det finns risk för högt grundvatten. Då fastigheterna kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än idag är det viktigt att de boende förstår områdets naturliga förutsättningar t ex ytvattenströmmar och diken. Om de boende önskar att behålla de naturgivna förutsättningarna, är det viktigt att ändringar på fastigheterna görs med varsamhet och att de själva inser vilka konsekvenser olika ändringar medför.

Vikingshillsvägen skär igenom detaljplanen (Område G). Dagvattenfrågorna längs Vikingshillsvägen hanteras i en separat detaljplan<sup>2</sup>. Delar av området längs med Vikingshillsvägen är låglänt och översvämningsdrabbat. Dagvatten från vägar och befintlig bebyggelse avvattnas huvudsakligen via vägdiken. Detaljplanläggningen av Vikingshillsvägen innebär bl a att trafiksäkerheten ökar, att VA-försörjning för detta detaljplanområde möjliggörs och att ett dagvattensystem byggs ut. Olika åtgärder som föreslås i den andra planen gynnar även dagvattenförhållandena i denna detaljplan (Område G). För att minska flödet mot Karbosjön, planeras en ny dagvattenledning mellan Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen. Den nya

---

<sup>2</sup> Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun

ledningen leder dagvatten från delar av Karbosjöns dagvattenområde till Sågsjön igenom Område G. Ledningen läggs i allmän mark. Miljödomstolen har beslutat om tillstånd för markavvattning.

Då vissa fastigheter även efter planens genomförande riskerar att få problem med översvämningar har delar av dessa prickats eller plusprickats. I dessa områden tillåts ingen huvudbyggnad. Plankartan innehåller bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för de fastigheter som ligger i de mest låglänta delarna av planområdet.

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter, vilket ger mer trafik. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafik kommer att öka. Biltvätt på fastigheter och gödsling av trädgårdar kan medföra stora effekter på de små närbelägna sjöarna. Andelen hårdgjorda ytor på fastigheterna bör begränsas för att inte öka avrinningen inom planområdet i onödan. Även fastighetsägarnas val av byggnadsmaterial kan påverka dagvattnets innehåll av föroreningar.

Det finns inga större parkeringsytor i området som motiverar installation av oljeavskiljare eller liknande på allmän mark.

En planbestämmelse införs som reglerar vägens uppbyggnad och dimensionering. Där allmän platsmark utgörs av väg, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att eventuella framtida problem ska hanteras av de enskilda fastighetsägarna, huvudman för allmän plats eller väghållaren.

**Slutsats:** Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av föroreningar på grund- och kustvatten genom införande av kommunalt spillvattennät.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av t ex uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter som inom vägområden. Åtgärder som genomförs vid ombyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att minska dagvattenproblematiken även inom Område G.

Vägföreningen ansvarar för dagvattnet på allmän mark i planområdet.

För vägar som är allmän platsmark, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon /veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

**TRAFIK**

- All ny bebyggelse ska nås med god kollektivtrafik.
- Fler infartsparkeringar ska byggas.

***Utbyggnadsförslaget***

Vikingshillsvägen skär igenom Område G som uppsamlingsväg och Kummelnäsvägen angränsar till denna plan. Båda vägarna ligger utanför detaljplaneområde G. Trafikmängden på Vikingshillsvägen beräknas 2015<sup>3</sup> vara ca 3700 fordon/dygn på sträckan mellan Kummelnäsvägen till Risvägen. Antalet fordon baseras på att 100 % permanentboende och 0% förtätning i hela området. Vägbelysning och bärighet kommer att förbättras. Åtgärderna föreslås för ökad trafiksäkerhet. De åtgärder som ska vidtas enligt den särskilda detaljplanen för Vikingshillsvägen<sup>4</sup> samt den utbyggda Kummelnäsvägen gagnar även denna detaljplan (Område G)

Planen möjliggör permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter vilket resulterar i ökad trafik samt ökat antal gående och cyklande. Ökningen blir dock ringa då många fastigheter är permanentbebodda redan i dag.

Periodvis kommer byggtrafiken öka till de fastigheter som fått bygg rätt.

**Slutsats:** Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat. Det småskaliga vägnätets karaktär bevaras.

**KLIMATEFFEKT**

Detaljplanen innebär en fortsatt gles bebyggelse, i ett område med begränsad turtäthet för kollektivtrafik, vilket innebär ett stort bilberoende. Med nuvarande bilpark medför detta ett ökande utsläpp av klimatpåverkande gaser. Därför är det angeläget att man vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka beaktar behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

**Slutsats:** Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

<sup>3</sup> ”Utredning angående trafik och vägar i Norra Boo” WSP, december 2004

<sup>4</sup> Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun, Projekt 9409

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken

#### Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden<sup>5</sup> för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

<b>Inomhus:</b>	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
<b>Utomhus (frifältsvärden)</b>	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor, miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder och redovisas sammanfattat nedan.

#### **Kvalitetsmål:**

*30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats, rekreationsytor i tätbebyggelse*

*40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)*

*70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats(frifältsvärde)*

#### **Avstegsfall A**

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

<sup>5</sup> Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

**Fakta buller**

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

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

**Utbyggnadsförslaget**

På ca 35 m avstånd från vägen bedöms ljudnivån uppgå till 55dB(A) om hastigheten är 50 km/h. För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon/dygn). För befintliga bebyggda fastigheter som ligger inom detta område anser kommunen att det är godtagbart att tillämpa avstegsfall A.

För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån.

Planbestämmelse,  $m_1$  respektive  $m_2$ , anger vilken ljudnivå som ska tillämpas på respektive fastighet.

***Motiv för avsteg från bullerriktvärdena***

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon per dygn). Såväl Vikingshillsvägen som fastigheterna i området är befintliga. Planläggningen för Område G innebär inga nya styckningar. För fastigheterna utmed Vikingshillsvägen bedöms det därför rimligt att avsteg från riktvärdena kan tillämpas. Vid en om- eller nybyggnation av bostäderna längs Vikingshillsvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås.

Även längs Kummelnäsvägen bedöms trafiken 2015 öka till 1200 fordon per dygn. På drygt 10 meters avstånd från vägen uppgår då ljudnivån till 55dB(A). Några fastigheter längs Kummelnäsvägen bedöms i framtiden inte klara riktvärdet, även här kan avstegsfall A vara nödvändigt att tillämpa.

**Slutsatser:** *Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.*



## LUFT

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

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

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

### *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*

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

### Utbyggnadsförslaget

En ökad permanentbosättning innebär större bilinnehav och att fler fastigheter bebos permanent varmed energiåtgången ökar och fler anläggningar för att värma upp fastigheterna installeras.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

<b>Slutsats:</b> Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.
--

**TRYGGHET OCH SÄKERHET****Politiska mål – Översiktsplanen 2002**

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

**Utbyggnadsförslaget**

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

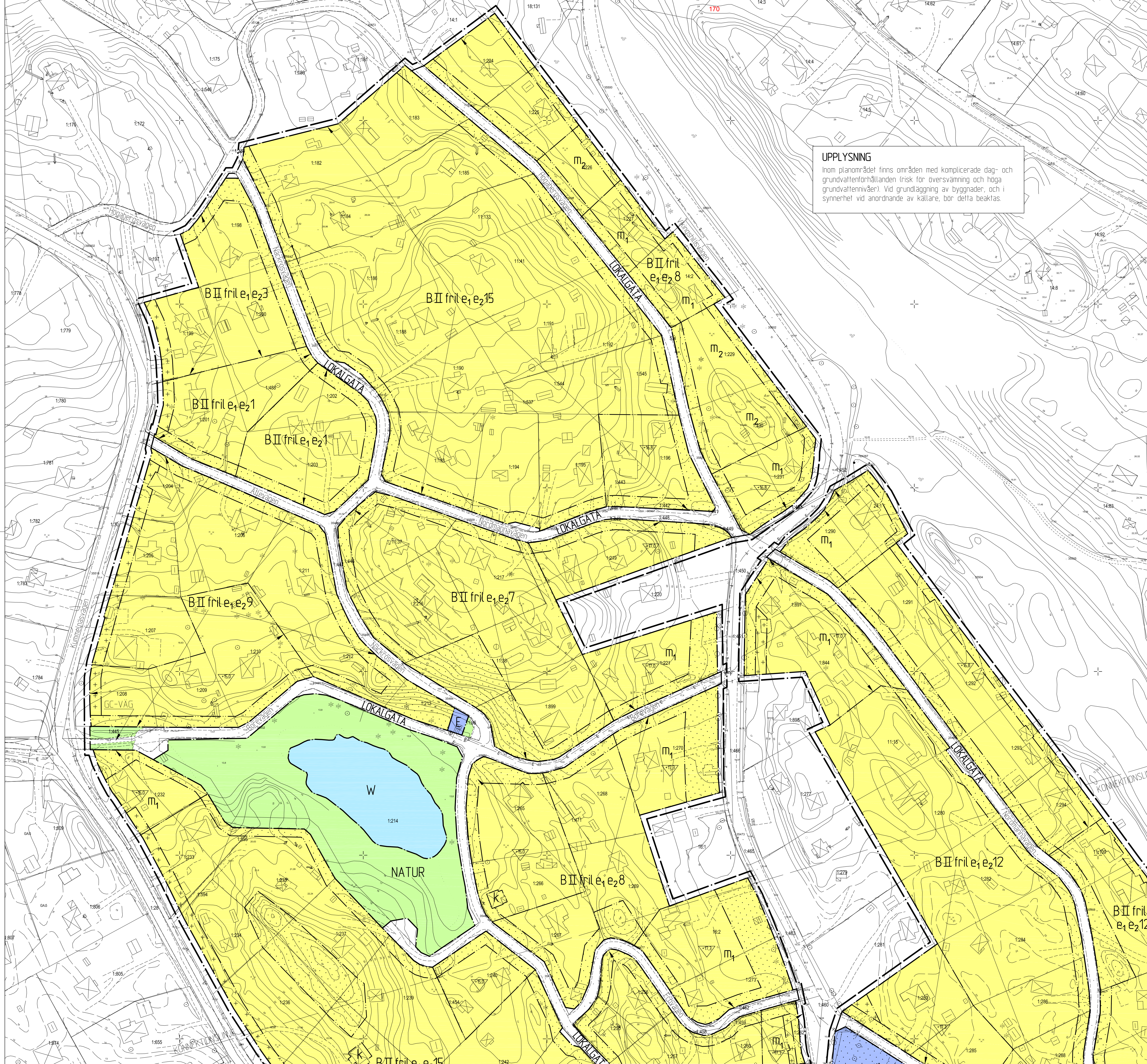
**Slutsatser:** För att säkra räddningstjänstens framkomlighet bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt





**UPPLYSNING**  
 Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattennivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
 - - - Linje ritad 3 mm utanför planområdets gränns  
 - - - Användningsgräns  
 - - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 LOKALGATA Lokaltrafik  
 NATUR Naturområde  
 GC-VÄG Gång- och cykelväg  
 G-VÄG Gångväg

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B Bostäder  
 E Tekniska anläggningar

**VATTENOMRÅDEN**  
 W Öppet vattenområde

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
 Vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggi Axeltryck på 16 ton.

**UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**  
 e1 På fastighet med fastighetsarea större än 1000 kvm får huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm.  
 På fastighet med fastighetsarea mindre än 1000 kvm får huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 110 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 80 kvm.  
 Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.

e2 Största antal tillåtna fastigheter  
 Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet  
 Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planliga.

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 - - - Marken får inte bebyggas  
 - - - Marken får endast bebyggas med uthus och garage

**MARKENS ANORDNANDE**  
 - - - Körbar in- och utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 Placering  
 Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomgräns.  
 Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomgräns.  
 frit Endast friliggande huvudbyggnad

Utformning  
 II Högsta antal våningar  
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m.  
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m.  
 Nockhöjd för förråd och garage är högst 4,0 m.  
 Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.

Högsta tillåtna byggnadshöjd  
 - - - Lägsta höjd underkant bottenbjälklag/platta på mark i meter över nollplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid 8).

**Varsamhetsbestämmelse**  
 k Vid underhåll och ändring av exterior ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuellt tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

Utförande  
 Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.

**STÖRNINGSKYDD**  
 m1 Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fritaltsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).  
 m2 Bostäder ska utformas så att alla bostadsrum (sovrum och vardagsrum) ska ha minst ett öppningsbart fönster åt tystare sida, dvs. med högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.  
 Bygglov får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.  
 Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,3 m. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

**ILLUSTRATIONER**  
 - - - Illustrationslinje  
 - - - Fast fornlämning  
 Blad 1 (2)

**ANTAGANDEHANDLING**  
 Skala 1:1000  
 0 10 20 30 40 50 100m

**Detaljplan för syddöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**  
 Planenheten januari 2011, reviderad april 2011, kompletterad mars 2012 och dec 2013 enligt APBL (1987:10)

Andreas Totschnig Planchef  
 Therese Sjöberg Planarkitekt  
 KFVS 2003/212 214  
 Projektnr 9302

Till planen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljöredovisning

Tillstyrkt av MSN \_\_\_\_\_  
 Antagen av KF \_\_\_\_\_  
 Laga kraft \_\_\_\_\_

koordinatsystem ST 74, höjd RH 00



Kommunstyrelsen

## Optionsavtal studentbostäder Alphyddan

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagna optionsavtal med respektive SBC Bo AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder och/eller ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4). Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

#### Reviderat 2014-02-21

Optionsavtalet syftar till att binda parterna till projektet och reglera de förutsättningar som gäller för projektet med tyngd på de ekonomiska frågorna. Ett markanvisningsavtal ska upprättas och antas samtidigt som detaljplan över området, där frågorna regleras mer i detalj. Tomträttsavtalet utgör bilaga till markanvisningsavtalet, men antas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

### Ärendet

Ett projekt för studentboende initierades under hösten 2011. Inriktningen var en eventuell bostadsmässa (Ungbo 2015) ett stadsbyggnadsforum med exploatörer/markägare anordnades 2011-11-20 kring denna fråga. För att få igång projektet tog kommunen fram tre markområden och definierade förutsättningarna.

Kommunstyrelsen gav 2012-05-28 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan. Syftet med inbjudan var att få till stånd studentbostäder och/eller ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Nacka kommun. De nya bostäderna skulle även vara exempel på miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun. Dessa markområden ligger i Alphyddan, Ektorps och Björknäs. Intressenterna hade även möjlighet att lämna förslag på annan mark som de själva disponerade. Efter utvärdering skulle option kunna ges till de mest intressanta förslagen och start-PM utarbetas för respektive projekt.

Kommunstyrelsen gav 2013-01-14 exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta förslag till start-PM och optionsavtal för bland annat Alphyddan. KS godkände start-PM 2013-03-25. Därefter har förslag till optionsavtal med SBC Bo AB respektive Hyris AB upprättats.

Reviderat 2014-02-21

### **Syfte med optionsavtalet**

Ett optionsavtal är ett ramavtal som upprättas i ett tidigt skede i projektet när kommunen äger marken. Optionsavtalet syftar till att binda parterna till projektet och reglera de förutsättningar som gäller för projektet med stor tyngd på de ekonomiska frågorna. Parterna investerar i handlingar och utredningar som ligger till grund för detaljplaneprocessen, varför det är viktigt för båda parter att binda varandra till projektet och låsa fast förutsättningarna för det kommande arbetet. Kommunen förbinder sig att upplåta de utpekade markområdena till respektive part, vilket är en säkerhet för exploatörerna som investerar i projektet under detaljplaneprocessen. Det är även viktigt för kommunen att binda exploatören till projektet, då detaljplanen utformas med exploatörens förslag till bebyggelse som grund.

Optionsavtalet är det första avtal som skrivs mellan parterna. Ett markanvisningsavtal ska upprättas och antas samtidigt som detaljplanen. Markanvisningsavtalet reglerar projektets ansvar- och kostnadsfördelning i detalj. Ett tomträttsavtal bifogas till markanvisningsavtalet som bilaga och antas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Reviderat 2014-02-21

### **Parkering och grönområde**

Kommunstyrelsen beslutade 2013-03-25 § 72 att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor. I pågående detaljplanearbete har en parkeringsutredning på kommunal mark tagits fram. Utredningen berör inte exploatörernas förslag till bebyggelse, varför denna fråga inte regleras i optionsavtalet. Dock finns krav på att exploatörerna ska uppfylla det angivna parkeringstalet, så att inte den tillkommande bebyggelsen förvärrar parkeringssituationen i området. SBC Bo:s föreslagna markparkering på Alphyddevägen har omarbetats till att delvis lösas i ett garage i entréplan. Hyris AB:s

förslag till bebyggelse har omarbetats kraftigt för att spara en större del av det befintliga grönområdet med bollplan och lekplats. Exploatörernas första förslag till bebyggelse utgör bilagor till optionsavtalet, det står dock tydligt i avtalen att det är de omarbetade förslagen som ska ligga till grund för detaljplanen. De omarbetade förslagen kommer att redovisas vid samråd av detaljplanen.

Reviderat 2014-02-21, revideringar nedan i kursiv stil

### **Optionsavtalets innehåll**

Utgångspunkterna i optionsavtalen är de förutsättningar som fanns i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder, dock med vissa undantag. Avtalet reglerar att detaljplan ska tas fram så att SBC Bo:s och Hyris AB:s omarbetade förslag ska gå att genomföra. Detaljplanen ska bekostas av kommunen och *SBC Bo respektive Hyris AB* ska ta fram de utredningar som behövs. Avtalet reglerar även att kommunen tar kostnaden för utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar som behövs för projektets genomförande. *Då anläggandet av en anslutningsväg till Hyris AB:s bebyggelse blir dyr, regleras även denna fråga i avtalet där Hyris tar kostnaden för anläggandet av vägen. Kommunen tar kostnaden för trottoaren som allmänheten ska använda för att nå den befintliga bollplanen och lekplatsen som sparas.* När detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen upplåta marken med tomträtt och sidoavtal till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Tomträttsavgälden är i inbjudan till intresseanmälan satt till 75 kr/kvm BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm BTA/år för övriga hyresrätter. SBC Bo AB har meddelat att de endast är intresserade av att bygga studentbostäder, varför förutsättningar för ungdomsbostäder inte finns med i optionsavtalet.

Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Optionsavtalet innebär att kommunen åtar sig att bekosta framtagande av detaljplan samt utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för framtagande av detaljplan är uppskattad till ungefär 2,2 miljoner kronor och bygger på att planområdet omfattar studentbostäder och det intilliggande grönområdet, med tillhörande lekplats och bollplan. Plankostnaden kan komma att ändras beroende på vad som framkommer under planarbetet och om planförslaget behöver arbetas om mellan samråd och granskning.

Kostnaden för genomförande består av administration, upprättande av avtal och byggnation av allmänna anläggningar. För att kunna bebygga delar av grönområdet behöver områden sänkas ett antal meter för att få acceptabla lutningar på väg till bebyggelsen. Det innebär att en ny anslutning till den befintliga lekplatsen och bollplanen behöver anläggas. Uppskattningsvis kan den nya gångvägen kosta cirka 2 miljoner kronor. Vidare utredning krävs dock för att få en bättre kostnadsbedömning av anläggningen.

Utöver detta kommer kommunen att belasta de kommunala fastigheterna som ska upplåtas med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade





kostnaderna för anslutningsavgiften för VA som projektet belastades med i och med beslut om kommunens va-taxa för 2014. Exploatörerna betalar anslutningsavgift för VA i enlighet med va-taxan 2013, ca 3 miljoner kronor, och bruksavgifter enligt va-taxan 2014.

Kommande tomträttsavtal kommer att innebära en årlig inkomst för kommunen. Om ca 240 studentbostäder byggs innebär det en inkomst på ca 0,9 miljoner kr/år.

## **Bilagor**

Bilaga 1 - Optionsavtal Hyris AB och Nacka kommun med bilagor

Bilaga 2 - Optionsavtal SBC Bo AB och Nacka kommun med bilagor

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef  
Mark- och exploateringsenheten

Sara Bolander  
Projektledare/Exploateringsingenjör  
Mark- och exploateringsenheten

## OPTIONSAVTAL FÖR STUDENT/UNGDOMSBOSTÄDER I ALPHYDDAN

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB, c/o AB Rodret, Drottninggatan 61 4 tr, 111 21 Stockholm, org.nr 556892-7932, nedan kallad Hyris AB, har följande optionsavtal träffats avseende Sicklaön 80:43 och del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.



Bild 1. markområdet

### § 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs i kombination med ytterligare ett förslag, där Hyris AB:s förslag prioriterades högst (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

Hyris AB:s förslag (bilaga 2) innebär att ca 136 lägenheter uppförs inom angiven tomt i Alphyddan. Hyris AB:s förslag måste dock omarbetas med hänsyn till projektets mål, så att bland annat befintlig bollplan och lekplats kan sparas eller omlokaliseras. Hus 1 kan inte nås med en väg med en lutning på högst 1:10, vilket gör att denna del av förslaget inte kan genomföras. Kommunens och Hyris AB:s ambition är att hitta ett förslag på bebyggelse med ca 80-115 lägenheter inom angiven tomt i Alphyddan.

### § 3 DETALJPLAN



Kommunen och Hyris AB ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på Hyris AB:s inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. Hyris AB står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Hyris AB bekostar genomförd vägdragningsutredning och eventuella kommande utredningar avseende vägens konstruktion. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med Hyris AB innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Hyris AB bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med SBC Bo om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

#### **§ 4 PARKERING**

Hyris AB ska iordningsställa 0,15 bilplatser per studentlägenhet och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet, samt 0,4 bilplatser per hyreslägenhet (ungdomsbostäder) och 1,5 cykelplats per hyreslägenhet (ungdomsbostäder).

#### **§ 5 BEBYGGELSE**

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ungdomar och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt Hyris AB:s vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

Hyris AB har som ambition att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad (bilaga 1).

Hyris AB står för bygglovavgiften.

#### **§ 6 TILLFARTSVÄG**

Tillfartsvägen bekostas av Hyris AB. En gångbana ska anläggas i anslutning till vägen och hållas öppen för allmän gångtrafik mellan Alphydevägen och grönområdet med bollplan och lekplats. Kostnaden för gångbanan ingår i gatukostnaderna, se § 8. Slutgiltig lösning arbetas fram under detaljplaneprocessen.

#### **§ 7 MARKUPPLÅTELSE**

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till Hyris AB. Tomträttsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm ljus BTA/år för övriga hyresrätter. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

#### **§ 8 GATUKOSTNADER**

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomträttsavgälden.

#### **§ 9 VA-AVGIFT**

Hyris AB ska till Kommunen erlægga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. Hyris AB ska till Kommunen erlægga bruksavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

#### **§ 10 GENOMFÖRANDE**

Kommunen och Hyris AB ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 2 år från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

#### **§ 11 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

#### **§ 12 MARKANVISNINGSAVTAL**

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och Hyris AB. I detta avtal ska tomträttsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

#### **§ 13 TVIST**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

#### **§ 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

#### **§ 15 ÖVERLÅTELSE**

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

---

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

Nacka den .....

Stockholm den 29/1 2014

För Nacka kommun

För Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Johan Källqvist  
Ledamot

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

#### **Bilagor**

1. Hyris AB:s förslag på studentbostäder
2. Definition av ljus BTA



KFKS 2012/213-219

**Förteckning över inlämnat material**

1. Intresseanmälan för markanvisning
2. Beskrivning av projektet
3. Situationsplan skala 1:500
4. Sektioner skala 1: 200
5. Planer hus 1 skala 1:200
6. Lägenhetsexempel skala 1:50
7. Planer hus 2 skala 1:200
8. Planer hus 3 skala 1:200
9. Planer hus 4 skala 1:200
10. Illustration, vy hus 1
11. Illustration, vy hus 3 och 4
12. Illustration, vy från ovan
13. Foto volymstudier

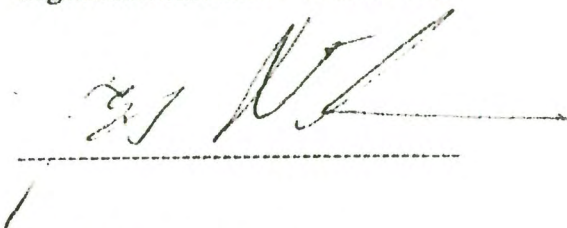


Stockholm 1/10 2012

**Intresseanmälan för markanvisning för studentbostäder i Nacka kommun**

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB i samarbete med sandellsandberg arkitekter anmäler härmed sitt intresse för markanvisning på tomten Alphyddan i Nacka kommun. Vi har tidigare samarbetat i ett antal bostadsprojekt genom markanvisning, bland annat i Hammarbyhöjden, Bredäng och Bandhagen i Stockholm. Vårt inlämnade förslag för studentboende på Alphyddan består av följande text samt bifogade ritningar och illustrationer.

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB  
Organisationsnummer: 556892-7932



Lars Nilsson, ordförande

Kontaktperson för projektet:

Ellinor Levander  
Tfn: 070-257 75 08  
Email: el@byggmastargruppen.se

## Beskrivning av projektet

### Studentboende i Alphyddan

Området Alphyddan består i dag av ett antal höga punkthus i tegel, fint placerade på den kuperade tomten. Från de högre delarna av kullen finns en fantastisk utsikt. Platsen har nära till kommunikationer och handel och lämpar sig tycker vi bra för studentboende.

### Förslag

Förslaget består av fyra långsmala byggnadsvolymer, placerade så att de följer den befintliga terrängen. Husen är fyra våningar höga med en tät mittkärna samt öppna balkonger och loftgångar som löper längs med husens långsidor.

Byggnadernas form och placering i landskapet är utformade för att harmoniera med kullens karaktär och minimera antalet nya vägar. Husen grundläggs på betongsocklar för att undvika sprängning. Så mycket som möjligt av befintliga träd och berg ska bevaras.

De nya volymerna skiljer sig tydligt från och skapar en fin kontrast till den befintliga bebyggelsen. Där de omkringliggande punkthusen i tegel står som torn i landskapet har de nya lägre volymerna mer med landskapet och kullens form att göra. På så sätt behåller området sin huvudsakliga karaktär samtidigt som något nytt tillförs platsen.

Genom volymernas vinklade form bildas rumsligheter framför och mellan byggnaderna. Loftgångarna är vända mot den mest bullerutsatta sidan i nordöst och nordväst. Från loftgången kan man få en riktigt fin utblick från höjden. Balkonger är placerade på husens solbelysta sidor, i sydost och sydväst. I markplan bildas terrasser där terrängen så tillåter.

### Lägenheten

Husen består till huvuddel av studentrum på 28 kvm med möjlighet till sovloft. Mot loftgången finns ett högt sittande fönster som tar in ljus, hindrar från insyn men ger möjlighet till utsikt från sängloftet.

Genom att slå samman två lägenheter kan en "kompislägenhet" bildas som delar på en wc och ett pentry. En större parlägenhet på 37-39 kvm finns i de lägen där byggnadsvolymer knäcker.

### Cykel och bilparkering

Miljöstation och cykelförråd är placerade i separata envåningsbyggnader intill husen. Cykelparkering finns även som fristående ställ vid varje hus. Bilparkering finns i anslutning till varje volym enligt normen för studentlägenheter. En högre p-norm skulle ta mycket av kullen i anspråk vilket gör studentlägenheter extra lämpliga här.

### Produktionsmetod

Vi tänker oss modulsatser tillverkade på fabrik som grundläggs på en isolerad värmegrund. Genom att välja en isolerad värmegrund istället för platta på mark minskar vi åverkan på naturen. Genom att tillverka färdiga lägenhetsmoduler i fabrik förhindrar vi att fukt byggs in samt att vi får ner både produktionskostnad och produktionstid på plats.

**Material**

Träkonstruktion med fasader i bred, liggande träpanel. Träfärgad mot balkongsidan och vitmålad mot loftgångssidan för att ge den en ljusare karaktär.

**Energianvändning och miljö**

Vår vision är att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Det gör vi genom att bygga energisnåla byggnader med låga U-värden och bygga bort köldbryggor. Ventilationen består av ett FTX-system med hög återvinningsgrad som vi under kalla vinterdagar stöttar med fjärrvärme eller bergvärme. En miljöbedömning görs av samtliga material.

**Antal lägenheter**

Förslaget innehåller 136 studentlägenheter med möjlighet att slå samman två enheter för kompislägenheter.

**Hyresnivå**

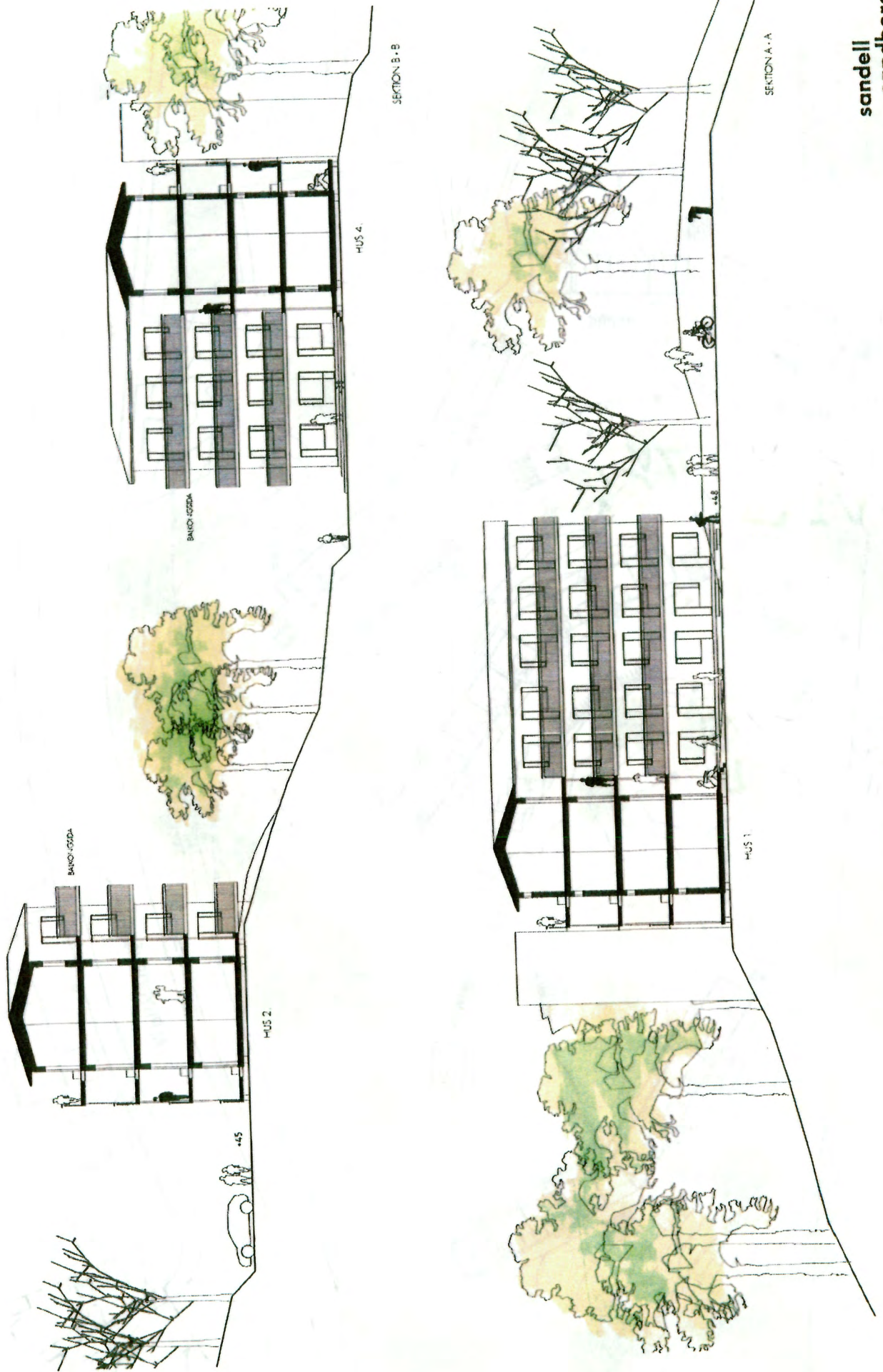
Hyresnivån bedöms ligga på ca 2000 kr/kvm och år. Hyresnivån baseras på ett avkastningskrav på 6 % och en driftskostnad på 400 kr/kvm.



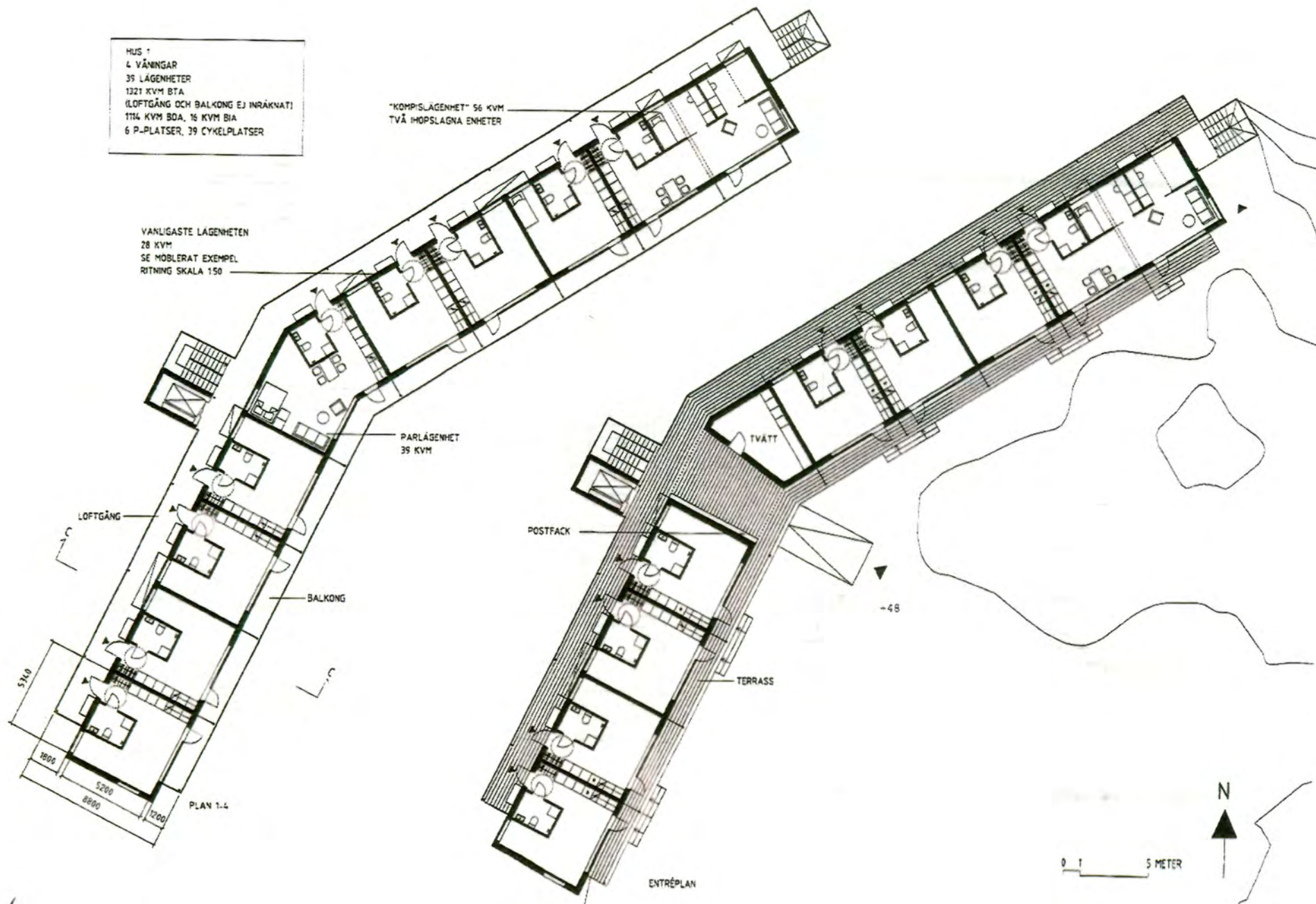


ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. SITPLAN SKALA 1:500 (A3). 121007.



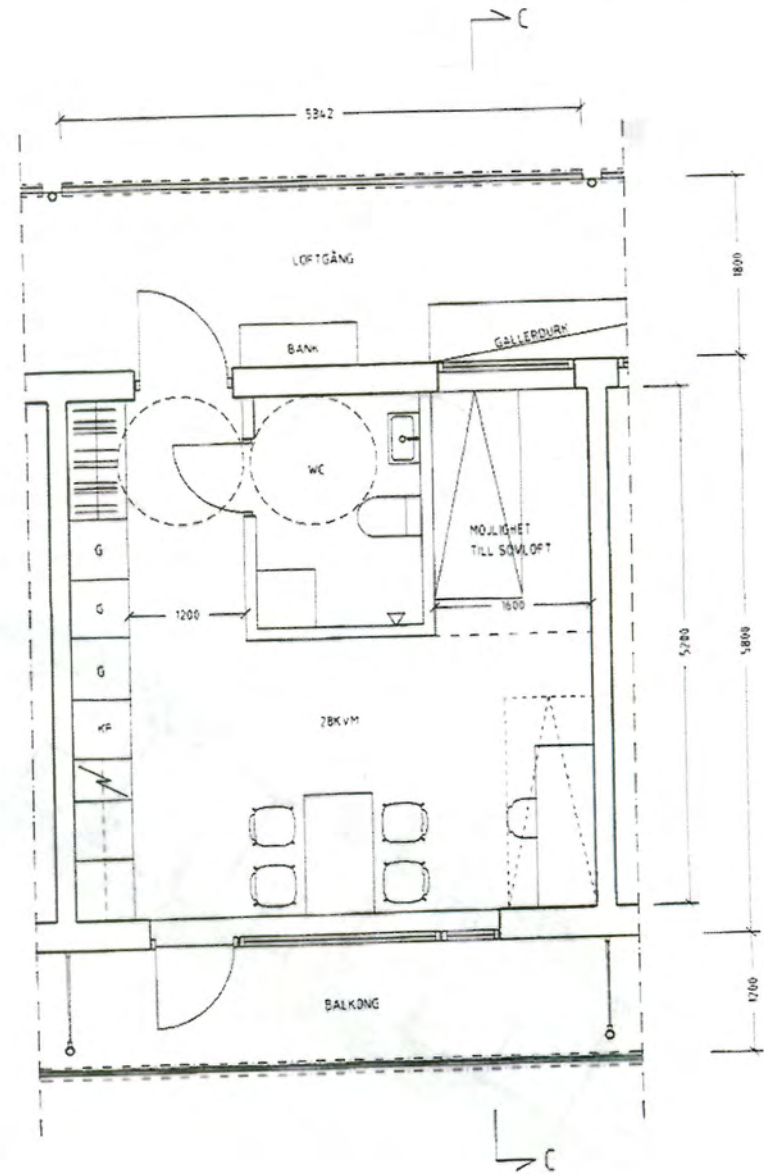
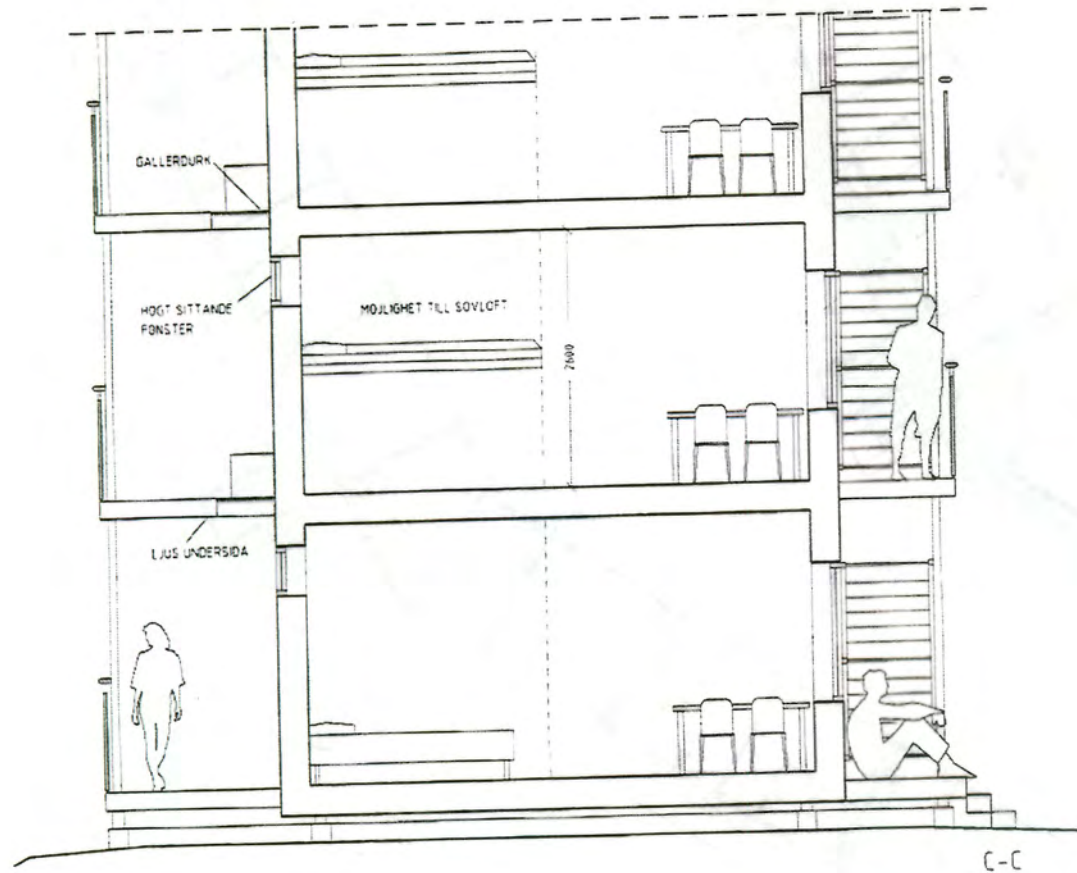


ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. SEKTIONER. SKALA 1:200 (A3). 121001



ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 1. SKALA 1:200 (A3). 121001





HUS 2  
 4 VÅNINGAR  
 35 LÄGENHETER  
 1298 KVM BTA  
 (LOFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRÄKNAT)  
 1008 KVM BOA, 28 KVM BIA  
 35 LGH GER 5.3 P-PLATSER, 35 CYKELPLATSER

"KOMPISLÄGENHET" 56 KVM  
 TVÅ IHOPSLAGNA ENHETER

LOFTGÅNG

BALKONG

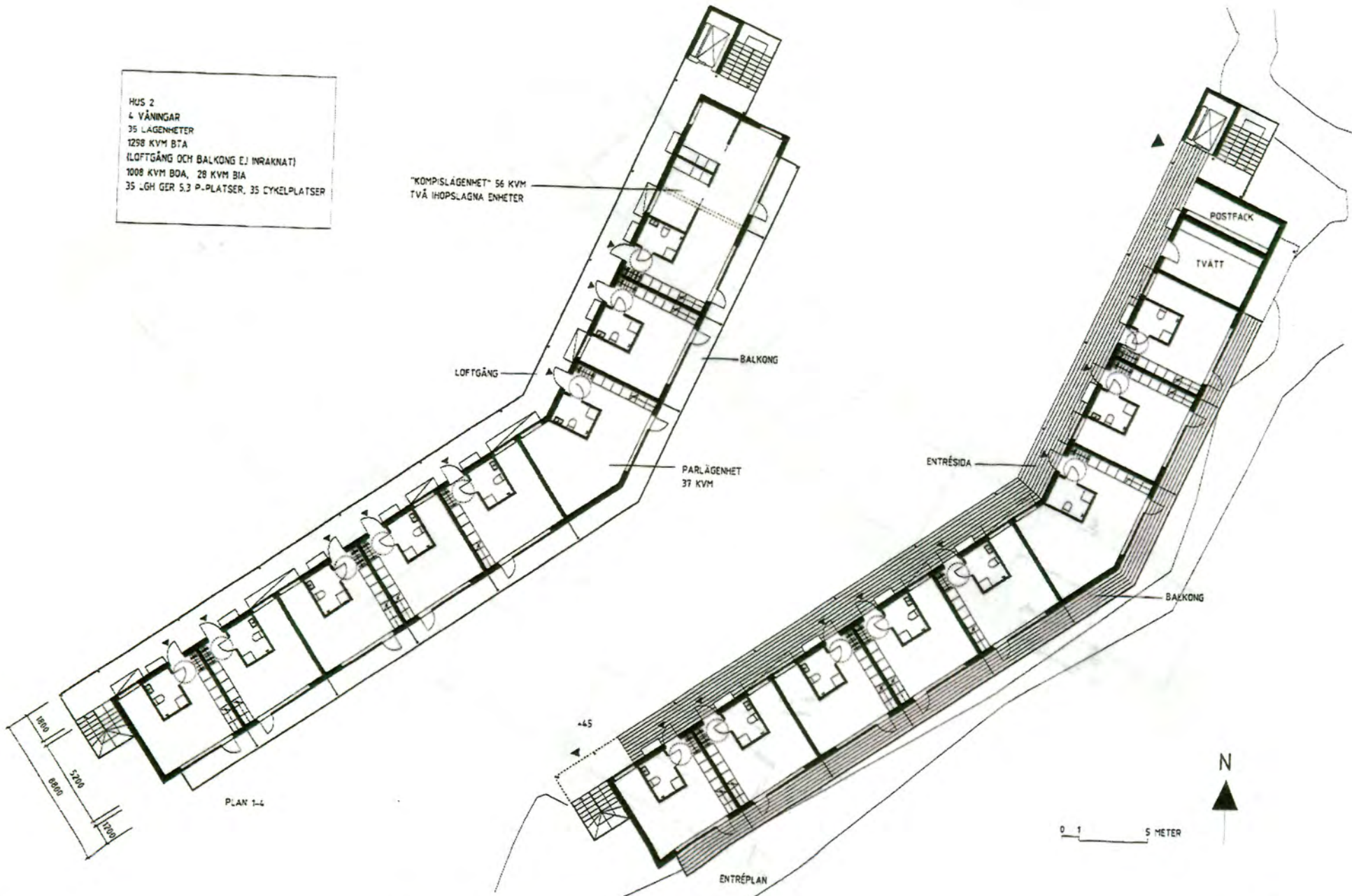
PARLÄGENHET  
 37 KVM

ENTRÉSIDA

BALKONG



0 1 5 METER



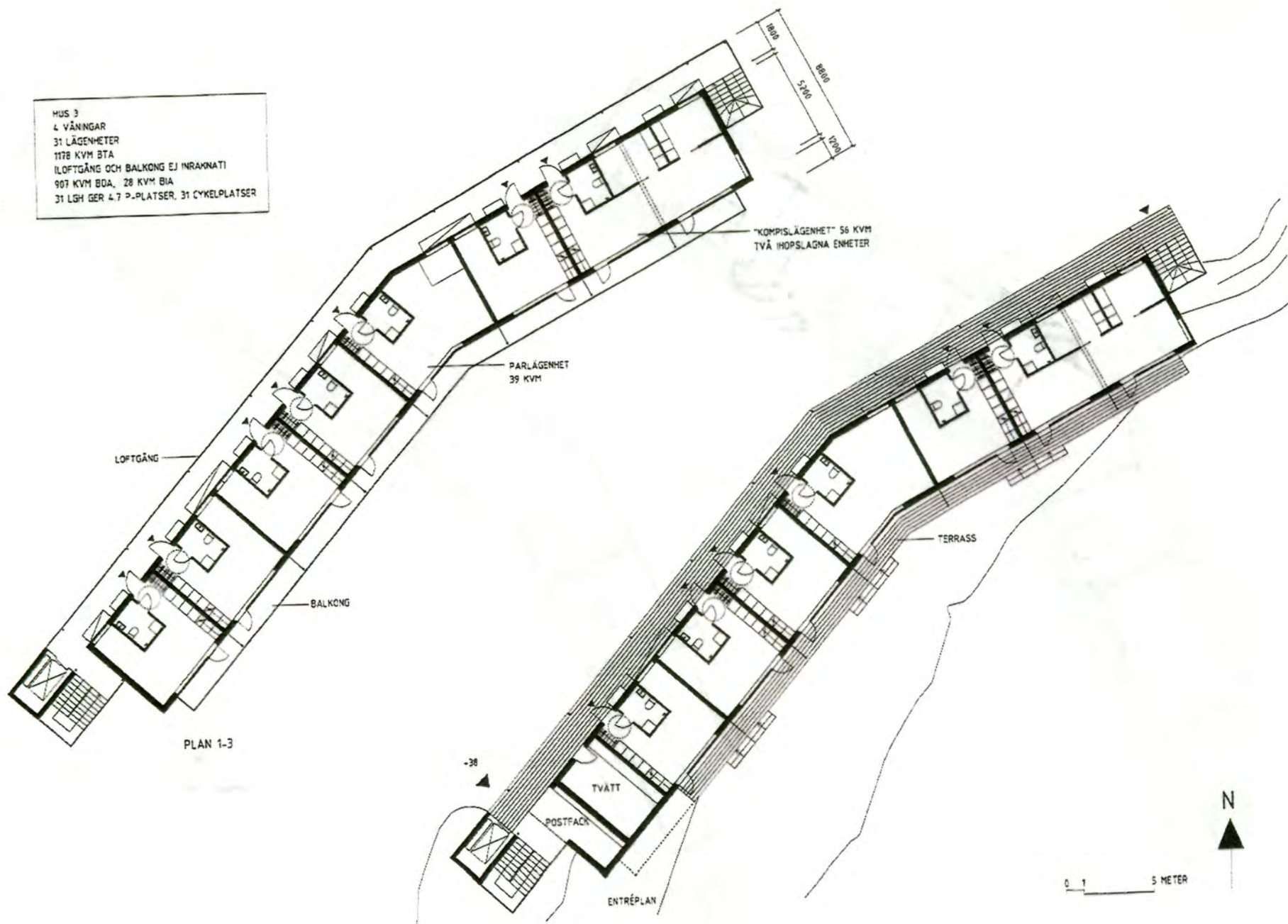
PLAN 1-4

ENTRÉPLAN

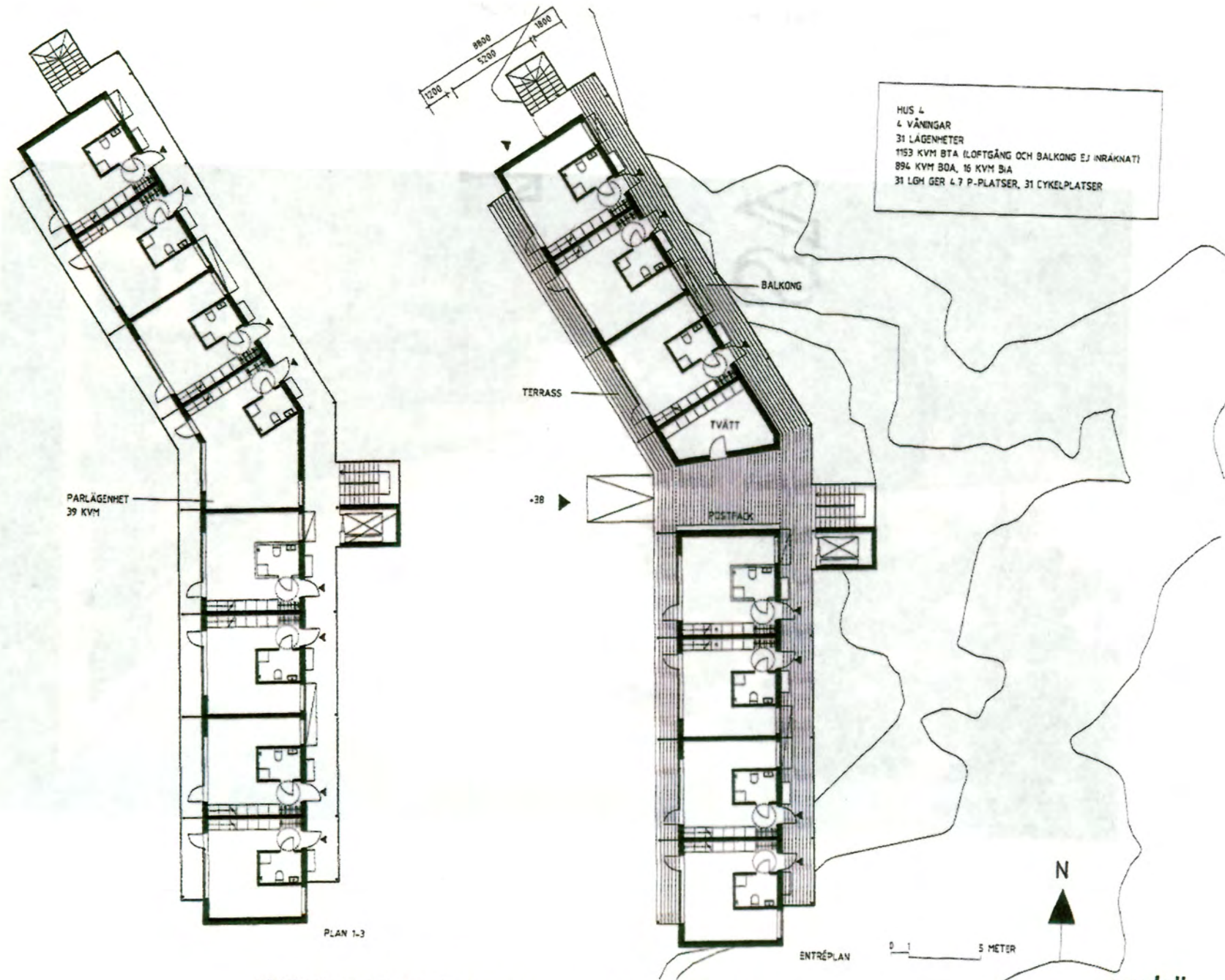
ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 2 SKALA 1:200 (A3). 121001







ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 3. SKALA 1:200 (A3). 121001



HUS 4  
 4 VÅNINGAR  
 31 LÄGENHETER  
 1153 KVM BTA (LOFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRÄKNAT)  
 894 KVM BDA, 16 KVM BIA  
 31 LGH GER 4.7 P-PLATSER, 31 CYKELPLATSER

PARLÄGENHET  
 39 KVM

PLAN 1-3

+3B

ENTRÉPLAN

0 1 5 METER

ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 4. SKALA 1:200 (A3). 121001





ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION, VY MOT HUS 3 OCH 4. 121001.





ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION, VY MOT HUS 1. 121001.

**sandell  
sandberg**

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Handwritten text, possibly a page number or reference, located in the top left corner.



Handwritten mark or symbol at the bottom left corner.





ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION. VY FRÅN ÖVAN. 1:21001.

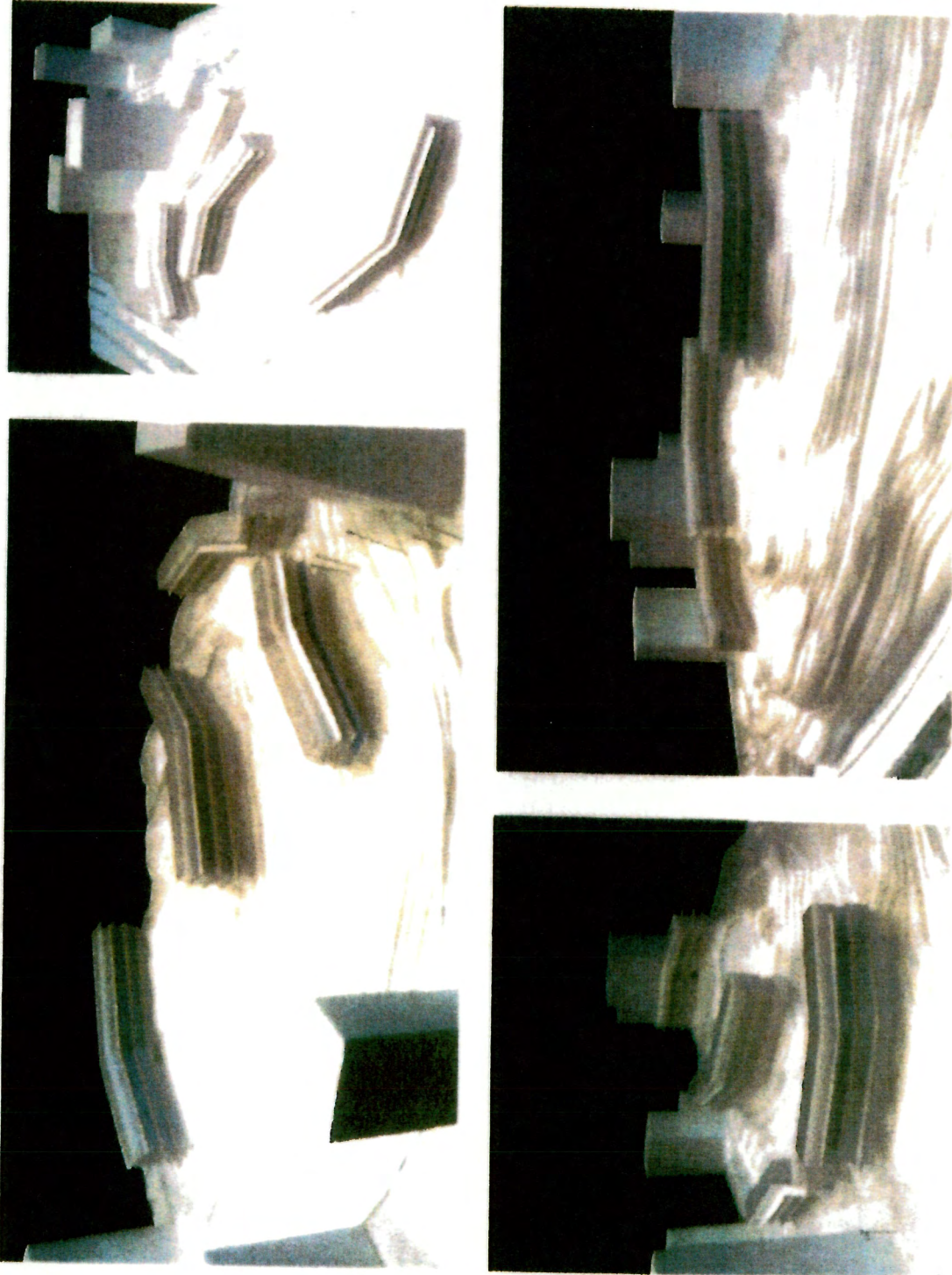
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'e' or a similar character, located at the bottom right of the page.





5001

VIRKIA

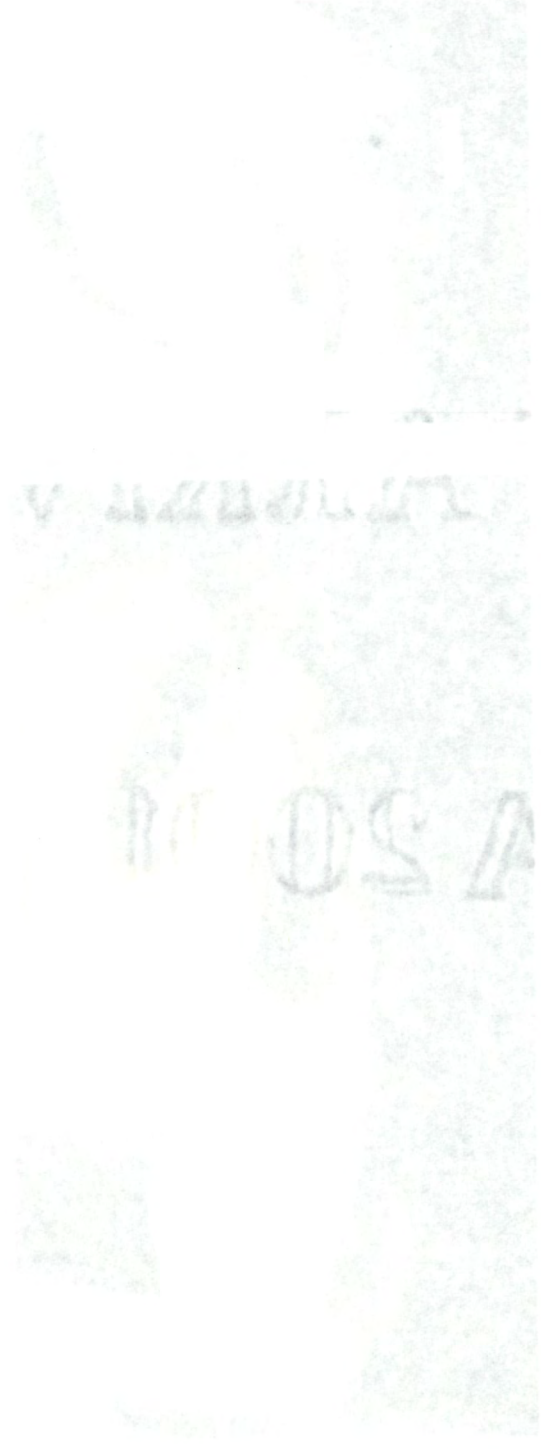


sandell  
sandberg

ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER, VOLYMSTUDIER, 121001



PLATE 10  
1907



### Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

#### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

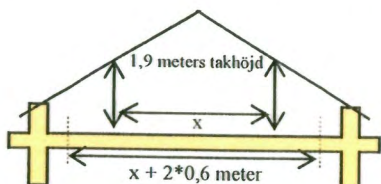
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

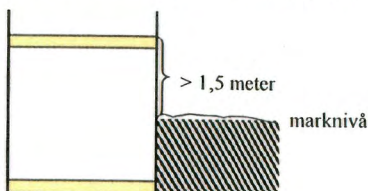
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

#### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

pl

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...



...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...



## OPTIONSAVTAL FÖR STUDENTBOSTÄDER I ALPHYDDAN

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och SBC Bo AB, 169 82 Stockholm, org.nr 556754-2138, nedan kallad SBC Bo, har följande optionsavtal träffats avseende del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.



Bild 1. markområdet

### § 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

SBC Bos förslag (bilaga 1) innebär att ca 115 nya bostäder uppförs inom angiven tomt i anslutning till Alphyddevägen i Alphyddan. Förslaget måste dock omarbetas något.

### § 3 DETALJPLAN

Kommunen och SBC Bo ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på SBC Bos inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

*Handwritten signature in blue ink.*



Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. SBC Bo står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med SBC Bo innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. SBC Bo bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med Hyris AB om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

#### **§ 4 PARKERING**

SBC Bo ska iordningsställa 0,15 bilplatser och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet.

#### **§ 5 BEBYGGELSE**

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt SBC Bos vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

SBC Bo har för avsikt att bygga lågenergihus (bilaga 1).

SBC Bo står för bygglovavgiften.

#### **§ 6 MARKUPPLÅTELSE**

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till SBC Bo. Tomträttsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

#### **§ 7 GATUKOSTNADER**

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomträttsavgälden.

#### **§ 8 VA-AVGIFT**

SBC Bo ska till Kommunen erlägga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. SBC Bo ska till Kommunen erlägga bruksavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

#### **§ 9 GENOMFÖRANDE**

Kommunen och SBC Bo ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 24 månader från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

#### **§ 10 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:



- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

## § 11 MARKANVISNINGSAVTAL

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och SBC Bo. I detta avtal ska tomträttsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

## § 12 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

## § 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 14 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

---

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

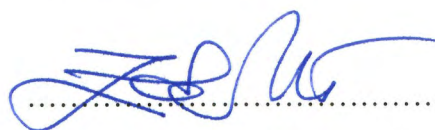
Nacka den .....

11/2-2014 den .....

För Nacka kommun

För SBC Bo

.....



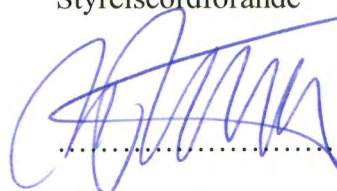
Mats Gerdau

Zdravko Markovski

Kommunstyrelsens ordförande

Styrelseordförande

.....



Ulf Crichton

Nancy Mattsson

Exploateringschef

Verkställande direktör

## Bilagor

1. SBC Bos förslag på studentbostäder



## 2. Definition av ljus BTA









#### ALPHYDDAN IDAG

Idag kännetecknas området av stor variation med vackra berghällar och kuperad terräng. Störvuxna ekar och tallar sätter sin prägel på området och skapar tillsammans med ett flertal lekplatser stimulerande utmaningar för de mindre. Här finns också en nyligen iordninggjord fotbollsplan. Den kuperade och gröna miljön erbjuder många spontana samlingsplatser för vila och rekreation.





**KONCEPT OCH IDÉ**

SBC Bo och ETELVA Arkitekters förslag utgår från att bevara och förstärka de kvaliteter som finns i den omkringliggande arkitekturen och den vackra naturen i Alphyddan.

Huset riktar sig till unga människor som genom sina studier formar sin och vår framtid. Därför ska huset också, liksom de unga boende, sätta sin prägel på både området och framtiden.

**PLATSEN OCH HUSETS PLACERING**

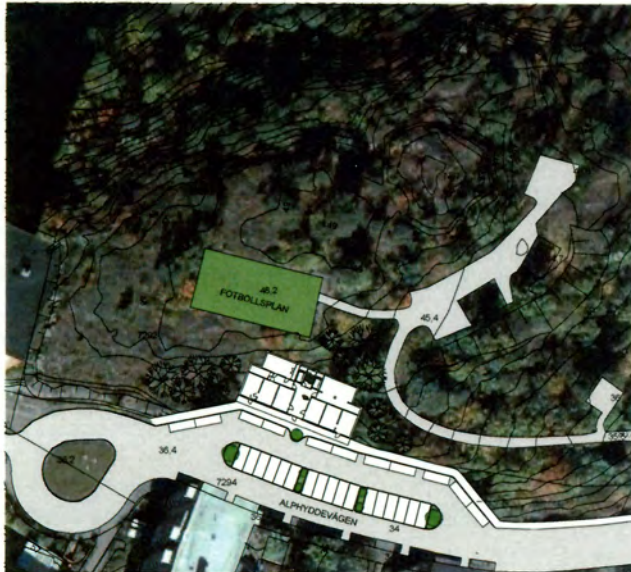
Huset placeras varsamt bland omgivande bebyggelse för minsta påverkan på de vackra bergställarna och den grönska som finns. Hänsyn tas också till kringliggande arkitektur, som idag sätter sin prägel på bebyggelsen. Den nya bergsskärningen görs med omsorg för att åstadkomma en vacker bergssida och naturlig formation.

Fotbollsplanen bevaras för de boende i området men blir också ett tillskott för studenterna som når planen från husets baksida.

Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplanen och grönområdet.

**PARKERING**

Vi har valt en lösning med alléparkering som inordnar sig i den befintliga miljön på ett fint sätt. Allén bildar också en naturlig plats framför huset.



ILLUSTRATIONSPLAN



SITUATIONSPLAN / 1:500





#### INSPIRATION OCH TANKAR

- Ta hand om och bevara närmiljön
- Samtida arkitektur med inspiration från platsen och kringliggande bebyggelse
- Plats för samvaro både inne och ute
- Effektivt med maximal boendekvalitet
- Nytt landmärke i kommunen





#### GESTALTNING AV HUSET

Huset har två tydliga men olika karaktärer, en mot gatan och en mot naturen. På entrésidan är karaktären lätt och livfull och tillför Alphyddan nya färger. Mot naturen tas de befintliga husens tegel upp i fasaden. Här gestaltas livfullheten utifrån en uppdelning av fasaden i fält enligt gyllene snittets princip.

Gavlarna är smäckra vilket förstärks av livskillnader och inglasade balkonger. Här förenas också de två formspråken.

Med sina 16 våningar tillåts huset avvika lite i höjd från den befintliga bebyggelsen men bibehåller ändå karaktären i området.

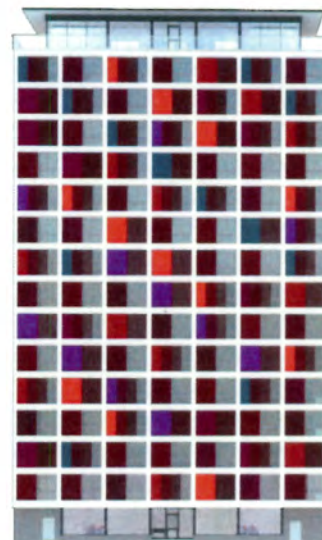




ELEVATION JALUSIER ÖPPNA



ELEVATION JALUSIER STÄNGDA



ELEVATION JALUSIER ÖPPNA/STÄNGDA



ELEVATION BAKSIDA



ELEVATION GAVEL

#### VARIATIONER I FASADEN

Idag karakteriseras området av hus med översta våningen indragen och stora taksprång. Husets arkitektur hämtar inspiration i tidsepoken och låter sitt översta plan låna sitt uttryck från omkringliggande bebyggelse. Pergola med klängväxter eller skärmtak skyddar de boende under vistelse på takterrassen.

Lägenheterna mot söder har generösa fönster från golv till tak där jalousier håller solens strålar borta under varma dagar. Huset varierar med en kulörpalett som finns bakom varje jalousi och bildar olika skiftningar i fasaden beroende på sol, ljus och hur jalousierna används.

Gavlarnas fasad karakteriseras av vertikala linjer i form av upplysta kommunikationsytor, de inglasade balkongerna med sina färgade insidor och den sammanhållna murytan med sina vertikala gluggar.

Fasaderna mot naturen och norr är mer slutna. Huset har här en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Teglet varierar med olika fogfärger och fält bildas enligt det gyllene snittet. Gyllene snittet var känt redan av Pythagoras och de gamla grekerna och kanske framför allt under renässansen. Det återkopplar tydligt till husets målgrupp unga människor och avser förhållande för den fullkomliga harmonin hos mått och proportioner inom måleri, fotokonst och arkitektur.

**Platsen**

Befintliga storväxta ekar och tallar sparas.

**Terrassvåningen ett andra vardagsrum**

Översta planet erbjuder gemensamma utrymmen att mötas på. Skärmtak och / eller pergola med klängväxter skyddar studenterna under vistelse på takterrassen.

**Fasad mot norr**

Mot norr och infarten till Nacka tecknar sig huset med en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Likt gyllene snittet kännetecknas den av indelade tegelfält.

**Omsorg om naturen**

Maximalt bevarande av befintlig natur genom placering av hus och parkering utmed Alphyddevägen.

Fotbollsplanen bevaras och kommer dessutom att kunna nås från husets baksida.

**Cykel- och hobbyrum**

Här finns möjlighet att laga sin cykel eller möbel och säkert förvara sin cykel.

**Tvättstuga som mötesplats**

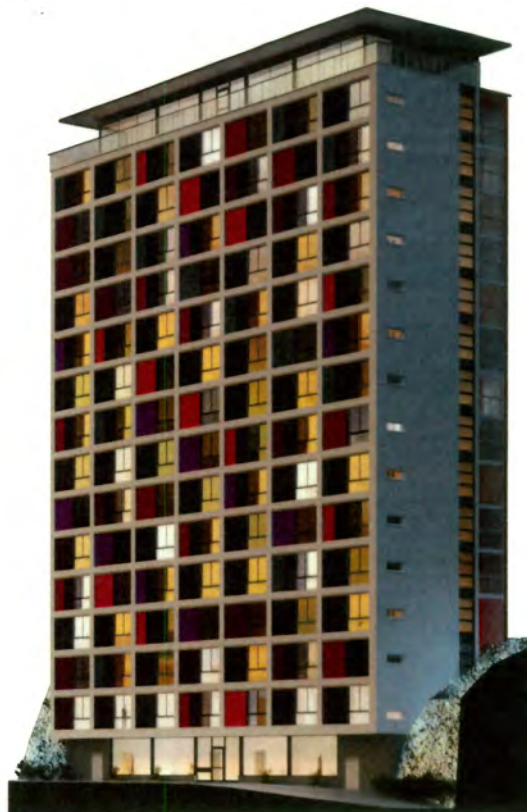
Tvättstugorna i entréplanet har haft den amerikanska tvättmaten som förebild. Resultatet är multifunktionella tvättstugor som även erbjuder studieplatser.

**Trygghet**

Upplysta aktiviteter ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

**Volym**

Mått, höjder och volymer hämtas i existerande miljö.

**Tillgänglighet**

Samtliga lägenheter, förråd och gemensamhetsutrymmen är tillgängliga för rörelsehindrade. På takterrassen skapas en uteplats för alla i ett annars kuperat område.

**Nytt landmärke**

Samtida arkitektur med inspiration från omgivande bebyggelse.

**Tillgänglighet utomhus**

Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende i området fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplan och grönområden. Studenterna når planen enklast via en trappentré på baksidan av huset.

**Naturliga material**

Indragen sockelvåning i glas och natursten knyter an till berget. Baksidan görs i tegel.

**Föränderlig exteriör och ateljékänsla**

Generösa fönster skapar ateljékänsla i lägenheterna mot söder och jalousier håller solens strålar borta varma sommardagar. Huset varieras med en kulörpalett som finns bakom varje jalousi. Fasaden skiftar i färg beroende på sol, ljus och hur jalousierna används.

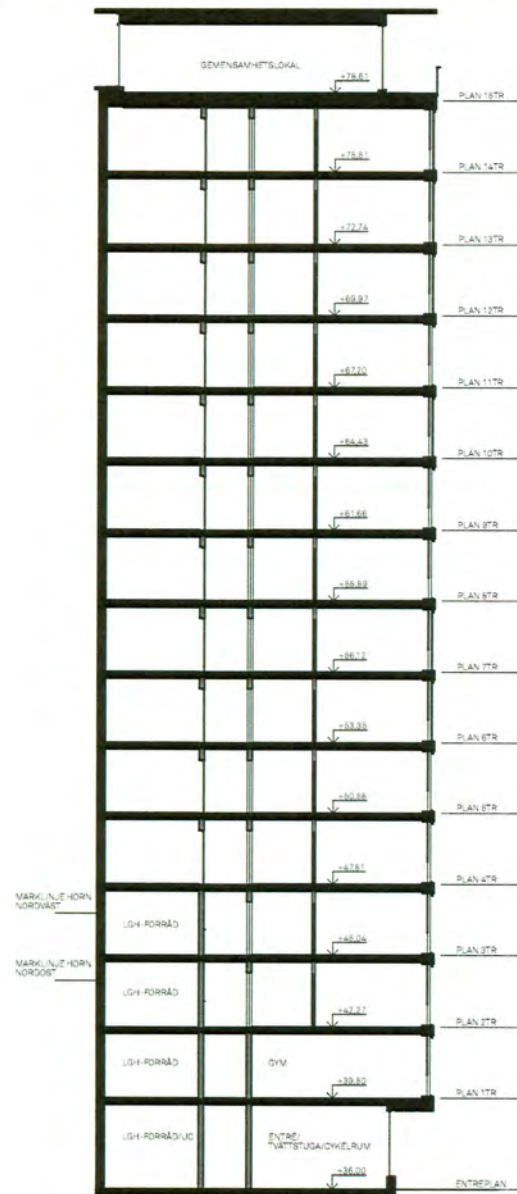
**Entrévåning**

Entrén placeras centralt i huset. Uppglasad fasad med stensockel, som ansluter till berget. Glaspartierna förstärker kontakten och tryggheten mot gatan.

**Balkonger**

Lägenheterna mot öster och väster får inglasade balkonger.



SEKTION  
SKALA 1:200

## DISPOSITION

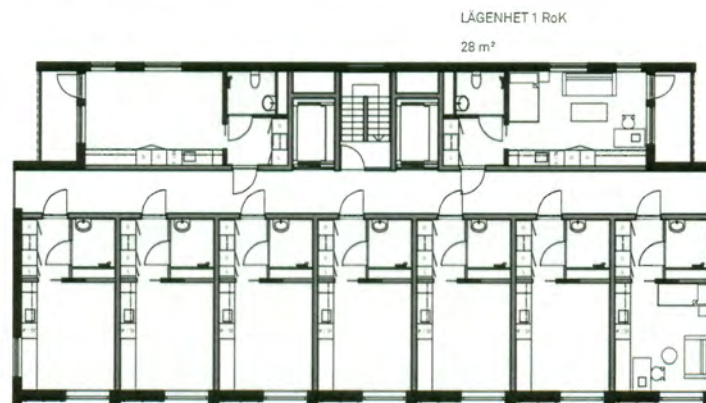
Huset har 16 våningar med gemensamma utrymmen högst upp och längst ner. Suter-  
rängvåningar på de fyra nedersta planen med teknikutrymmen och förråd mot berget.

## PLANER

Här finns två olika typer av lägenheter som placerats efter väderstreck och buller. Ett  
normalplan består av 9 lägenheter, varav två större med balkong mot öster och väster. Mot  
söder finns de mindre lägenheterna. Dessa lägenheter har stora glaspartier för att skapa  
ateljékänsla och utrustas med ett skjutbart jalousi för att hantera besvärande  
solinstrålning.



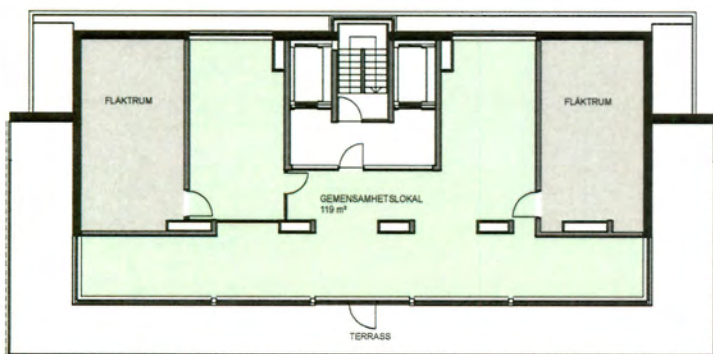
PLAN 2TR-3TR

LÄGENHET 1 RoK  
23 m<sup>2</sup>

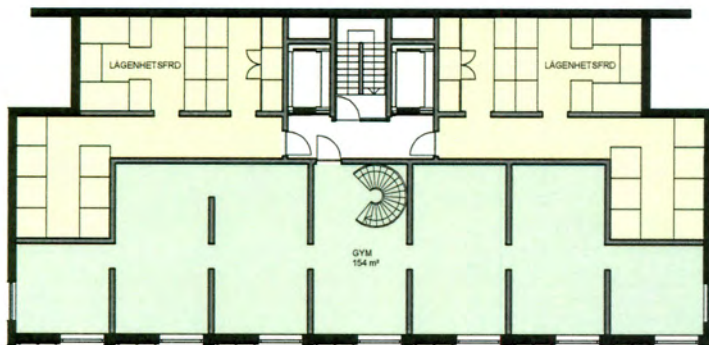
PLAN 4TR-14TR

LÄGENHET 1 RoK  
23 m<sup>2</sup>

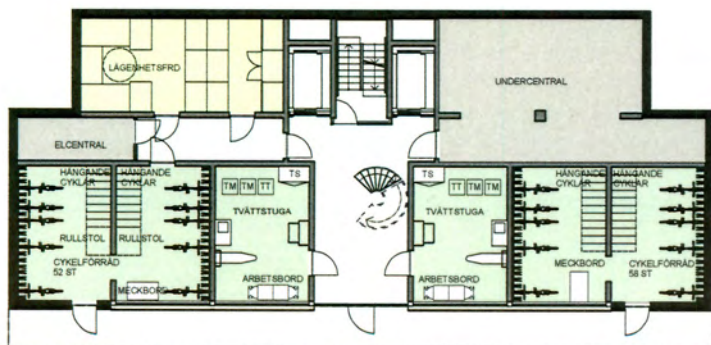




GEMENSAMHETSPLAN PLAN 15TR



PLAN 1TR

ENTRÉPLAN  
SKALA 1:200**GEMENSAMMA UTRYMMEN**

De gemensamma utrymmena blir en förlängning av den egna lägenheten.

**ENTRÉPLAN**

Entrén placeras centralt i huset. Indragen sockelväning i glas och natursten knyter an till berget. Upplysta aktiviteter i markplan ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

**TVÄTTSTUGA OCH STUDIERUM**

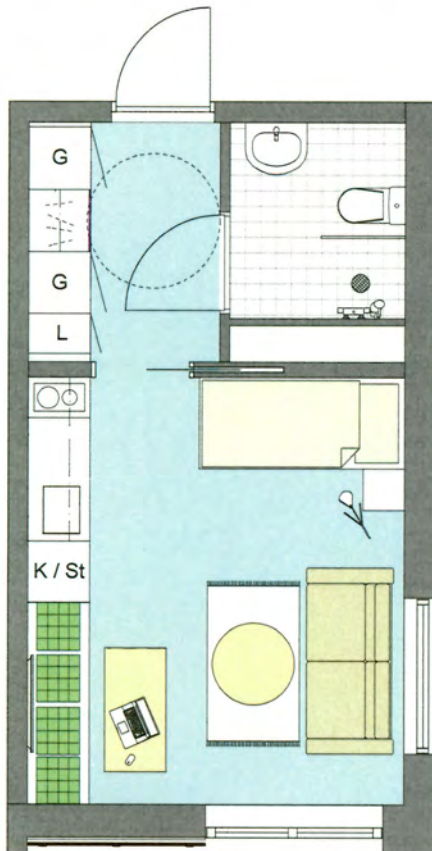
Tvättstugorna utvidgas för att erbjuda studenterna fler funktioner. Här kan de träffas och studera vid arbetsplatser placerade vid de generösa fönstren ut mot gatan. Tvättstugan blir helt enkelt en förlängning av den egna lägenheten. I cykel- och hobbyrummet finns möjlighet att både laga och förvara sin cykel.

**TAKTERRASS**

Översta våningen erbjuder studenterna gemensamhetsutrymmen och blir därmed ett andra vardagsrum för umgänge och studier.



Generösa glaspartier ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.



PLAN TYPLÄGENHET 23 m<sup>2</sup>  
SKALA 1:100



#### LÄGENHETERNA

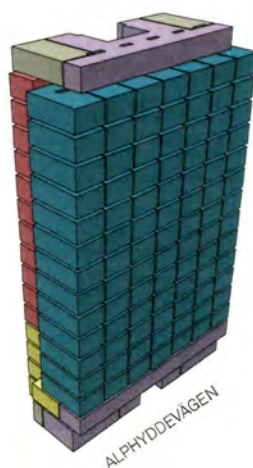
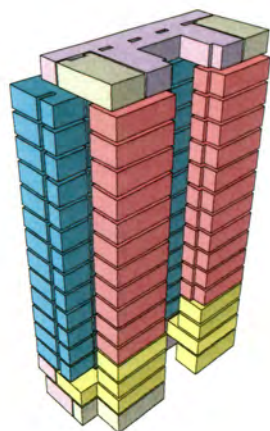
Lägenheterna utnyttjas maximalt för ett effektivt boende med största möjliga boendekvalitet. De utformas för att på ett modernt sätt ta hand om små ytor. Kök och förvaring placeras på ett sätt som skapar ett platsbyggt intryck. Luft, rymd och ateljékänsla fås genom val av generösa fönster.

Lägenheten ovan redovisar den lilla lägenheten i söder. Det finns också en förlängd variant med balkong mot öster alternativt väster.



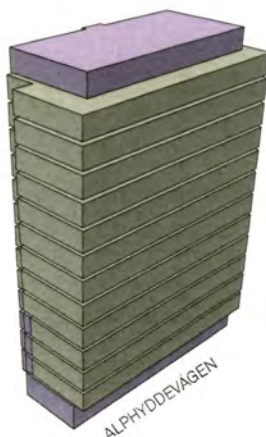
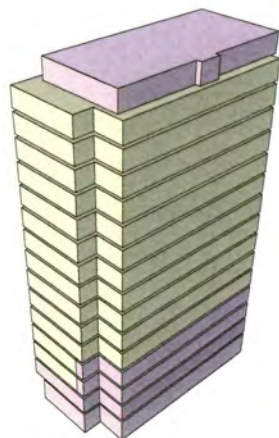
## STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

SBC BYGGGROPP



- 1 rum och kök 28 m<sup>2</sup>, 22 st
- 1 rum och kök 23 m<sup>2</sup>, 91 st
- Teknikutrymmen
- Lägenhetsförråd
- Gemensamhetslokal & Gym/LOA  
Totalt 273 m<sup>2</sup>

BOA  
Total 2709 m<sup>2</sup>  
LGH  
Totalt 113 st



- BTA lgh inkl trapphus  
4234 m<sup>2</sup>
- BTA övrigt  
1123 m<sup>2</sup>  
BTA ÖVRIGT INKLUDERAR GEMENSAMTHETSLOKALER, GYM  
FÖRRÅD, UC, FLÅKTRUM SAMT KOMMUNIKATION DÄR EMELLAN.

ALPHYDDEVÄGEN

## HYRA

11

Beroende på om projektet görs som studentlägenheter eller ungdomslägenheter blir hyran enl. nedan.

**Studentlägenheter**

23 kvm: 4085 kr/månad\*  
28 kvm: 4970 kr/månad

**Ungdomslägenheter**

23 kvm: 4250 kr/månad\*  
28 kvm: 5175 kr/månad

\*Tomträttsavgälden omfattar i vanliga fall anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Skulle detta gälla även här är hyran istället:  
3438 kr/mån för studentlägenheter om 23 kvm.  
4125 kr/mån för ungdomslägenheter om 23 kvm.

Hyresberäkningen grundas på total BTA exklusive yta för loftgångar och trapphus. I hyran ingår förråd och del av gemensamhetslokal. Möjlighet att sänka hyrorna för lägenheterna finns genom att ett våningsplan hyrs ut som lokal (t.ex. som träningslokal). Detta förslag visas i skisserna, men ingår inte i hyreskalkylen.

**ENERGIANDVÄNDNING**

All projektering av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JM:s koncept för lågenergihus. Detta gäller även för SBC Bo. Lågenergihus är hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet. Vi har energieffektivt klimatskal (väggar, fönster, tak och golv) och genomtänkta installationslösningar, bland annat återvinning av värmen i frånluften och individuell mätning av varmvatten. Under 2011 höjde vi prestandan ytterligare med bland annat energieffektivare fönster i flerbostadshus (Uw-värde 0,9 W/kvK) samt väderprognosstyrning på uppvärmningen. De projekt med flerbostadshus som vi från våren 2011 startar kommer att ha en energianvändning på 40–70 kWh/kvm och år. Kravet i Boverkets Byggregler, för närvarande 90 kWh (110 kWh under en övergångsperiod 2012) uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, uppfylls alltså med god marginal. I detta projekt är kalkylerad energianvändning 70 kWh/kvm.

Dessa åtgärder innebär kapade uppvärmningskostnader och minskade koldioxidutsläpp. Att bostaden dessutom är byggd för att underlätta en grönare vardag – med bland energisnåla vitvaror, vattensnåla installationer och utrymmen för källsortering – gör ju inte saken sämre.

**SBC BO**

SBC Bo har gedigen erfarenhet i projektutvecklingens alla faser, allt från att hantera mark till fastighetsförvärv, projektering och planprocess till produktion och försäljning. SBC Bo ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. I början av 2010 överlät SBC Mark huvuddelen av sin verksamhet till SBC Bo AB. SBC sålde därefter 70 % av SBC Bo till JM.

**ETTELVA Arkitekter**

ETTELVA har kompetens inom hela cykeln vid bostadsproduktion och engageras för såväl framtagning av detaljplaner, såväl som för bygghandlingar. Uppdragen utförs i nära dialog med våra uppdragsgivare och omfattar alla former av bostäder; flerbostadshus, radhus och villor. ETELVA vill bidra till långsiktigt attraktiva bostäder med fokus på ekonomi, tillgänglighet och god boendekvalitet. Samtidigt som goda arkitektoniska värden främjas. ETELVA har funnits i snart 30 år och genomfört drygt 2000 projekt.



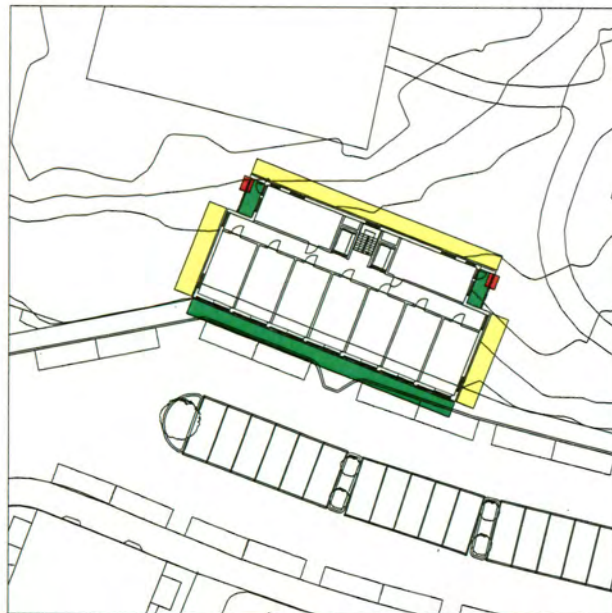
### TRAFIKBULLER

ACAD har utfört beräkning av trafikbuller för planerade student/ungdomsbostäder i Alphyddan, Nacka. Samtliga bostäder är enrumslägenheter. Beräkningen visar att Stockholms läns riktvärden för trafikbuller kan innehållas för bostäderna, utan tillämpning av avstegsfall. Fasader mot söder får ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) för samtliga våningsplan. För lägenheter som vetter mot denna fasad krävs inga bullernedsättande åtgärder. Övriga fasader får ekvivalenta ljudnivåer mellan 56 – 60 dB(A) vid värst utsatta våningsplan. Lägenheter mot dessa fasader utrustas med skärmade balkonger vid östra respektive västra fasaden. Ekvivalent ljudnivå på de skärmade balkongerna blir lägre än 55 dB(A) för samtliga våningsplan.

Med ovanstående åtgärder får varje bostad rum med fönster mot sida där ekvivalent ljudnivå ej överstiger 55 dB(A). Beräkningen visar även att samtliga fasader får maximala ljudnivåer under 70 dB(A) då ingen tung trafik passerar på Alphydddevägen.

Med föreslagna balkongskärmar kan därför Stockholms läns riktvärden innehållas för projektet, utan tillämpning av avstegsfall.

#### Ekvivalent ljudnivå



### PARKERING

Idag förekommer p-platser som konstensparkeringar. På den ytan som förändras i detta projekt finns cirka 22 parkeringsplatser idag. Vi utformar den nya parkeringen på Alphydddevägen som en alléparkering, där Tulegatan i Sundbyberg fått stå som förebild. Måtten är desamma som där.

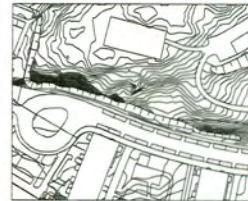
Samma gatuavsnitt får med nya utformningen totalt 39 parkeringsplatser, varav 17 nya. Detta motsvarar 0,15 platser per lägenhet. Det innebär ett eventuellt tillskott till området eftersom platserna inte är adresserade studenterna.

Parkeringar i anslutning till huset och entrén utnyttjas för handikapplatser inom området enligt överenskommelse med kommunen.

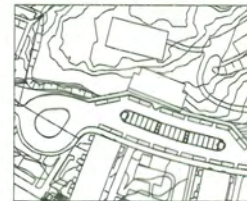
### SOPHANTERING

Sophantering sker antingen i nedsänkta behållare på gatan eller i soputrymmen i fastigheten. Beslut fattas i samarbete med kommunen.

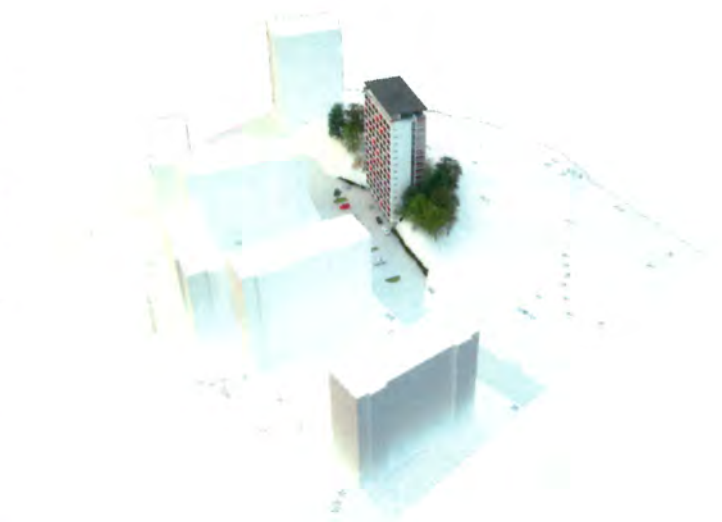
Idag 22 st P-platser



Imorgon 39 st P-platser



Tulegatan





SILUETTEN SEDD MED SIN KARAKTÄRSFULLA FASAD FRÅN NORR





## Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

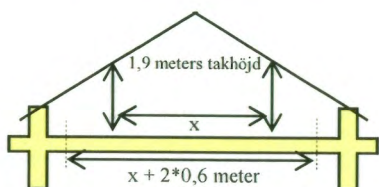
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

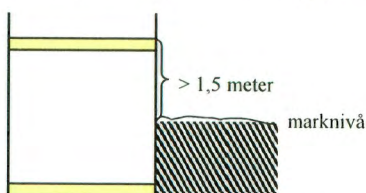
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom *lägenheter* räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanföriggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden delområde 2, Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:546, 26:563, 26:564, 26:565, 26:592 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

### **Sammanfattning**

Omreglering av tomträttsavgäld för de 5 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

### **Ärendet**

De ovanstående 5 fastigheterna är upplåtna med tomträtt och bebyggda med radhus. Startdatum för den första avgäldsperioden är den 21 juni 1974. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 31 maj 2015. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 31 maj 2014.

Med hänsyn till fastigheternas marktaxeringsvärden och vid jämförelse av tidigare försäljningar i området samt att den nu gällande avgäldsrentan är 3,25 %, kan avgälden



beräknas till ca 50 000 kr/år och fastighet. Avdrag har då gjorts med sedvanliga 10 % för trädgårdsanläggningar.

Med hänsyn dels till osäkerheten att bedöma värdeutvecklingen fram till omreglerings-tidpunkten och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser mark- och exploateringsenheten att man ej skall ta ut högsta möjliga avgäld. Dessutom anser enheten att avgälderna i denna omreglering i möjligaste mån skall anpassas till de avgäldshöjningar som beslutades för liknande områden under åren 2009-2013.

Därför föreslås att den årliga avgälden bestäms till 25 500 kr/år och fastighet fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 29 oktober 2007, § 217 om försäljning av småhustomträtter. Beslutet innebär att ägare av småhustomträtter tillsvidare kan friköpa sina tomträtter till 50% av marktaxeringsvärdet.

Förslaget har skickats ut till tomträttsinnehavarna för kännedom och för eventuella synpunkter.

## **Bilagor**

Bilaga 1      Karta

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör





Kommunstyrelsen

## Taxa för upplåtelse av offentlig plats

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen taxa (tjänsteskrivelsens bilaga 1) för upplåtelse av offentlig plats att gälla från 1 april 2014 och att tidigare torg- och handelstaxa (tjänsteskrivelsens bilaga 2) upphör vid samma tid.

Taxan ska gälla för alla upplåtelse som sker eller belöper på tid efter att taxan trätt i kraft och oavsett om ansökan inkommit och prövats dessförinnan.

### Sammanfattning

Tekniska nämnden föreslog den 19 november 2013 att kommunfullmäktige skulle anta den taxa för upplåtelse av offentlig plats som trafiknheten i samarbete med park- och naturnheten, vägenheten och marknheten hade tagit fram. Efter återremiss från kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 december 2013 har tekniska nämnden förtydligat i förslaget att verksamhet av ideell karaktär undantas från taxa samt redovisat ekonomiska effekter och hur effekterna av taxan kommer att följas upp

Beslut om upplåtelse av offentlig plats fattas av polismyndigheten. Kommunen ska yttra sig och har vetorätt om den tycker att en upplåtelse är olämplig. Yttrande till polismyndigheten handläggs idag av trafiknheten tillsammans med främst park- och naturenheten. Upplåtelse av annan kommunal mark handläggs av marknheten och då gäller inte denna taxa eller riktlinjer. Taxan gäller bara på offentlig plats där kommunen är markägare.

### Bakgrund om offentlig plats och tillstånd att nyttja sådan

Mark som utgör offentlig plats enligt ordningslagen upplåts av polismyndigheten. Kommunen får ta ut taxa för upplåtelse av offentlig plats på mark som kommunen äger. Idag har Nacka kommun en taxa för upplåtelse av offentlig plats (och annan kommunal mark) för reklamordningar, men inte för andra typer av upplåtelse av offentlig plats.

Med offentlig plats avses enligt 1 kap 2 § i ordningslagen bland annat gator, vägar, torg, parker och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål samt allmänna vägar. Tekniska nämnden utgör remissinstans vid ansökan om nyttjande av offentlig plats. För upplåtelse av annan kommunal mark ansvarar kom-



munstyrelsen via mark- och exploateringsenheten. För sådan mark gäller inte ordningslagens regler om nyttjande av offentlig plats och därmed inte heller den taxa som det här ärendet handlar om. Dock kan vissa platser jämföras med offentlig plats i lokala ordningsföreskrifter och då gäller samma regler.

Idag kommer ansökningar om upplåtelse av offentlig plats in till kommunen via polismyndigheten. Det handlar om skilda saker som valborgsmässoeldar, tidningsställ, byggbodar, jordgubbsförsäljning mm. Totalt rör det sig om ca 100 ärenden per år, varav ca 10 byggetableringar.

Efter handläggning, där utgångspunkten är att bedöma om uthyrningen uppfyller kommunens krav, så skickas ett yttrande till Polismyndigheten som avslår eller bifaller ansökan. I dag finns i Nacka kommun inget dokumenterat regelverk eller bedömningsgrunder som går att hänvisa till i handläggningen av ärendena. Därför har tekniska nämnden tagit fram ett regelverk och bedömningsgrunder för yttrande över ansökan om nyttjande av offentlig plats. I stort följer detta det arbetssätt som finns i kommunen idag.

## **Föreslagen taxa**

Vid upplåtelse av offentlig plats kan kommunen, som nämnts ovan, ta ut en avgift enligt lagen om rätt för kommun att ta ut avgift för vissa upplåtelser av offentlig plats m.m (SFS 1957:259). Avgiften utgår med belopp som kan anses skäligt med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen, nyttjarens fördel av denna, kommunens kostnader med anledning av upplåtelsen och övriga omständigheter. Grunder för beräkning av avgiften beslutas i särskild taxa av kommunfullmäktige. Taxan uppbärs av tekniska nämnden när det handlar om mark som upplåts genom polismyndighetens tillstånd.

Många kommuner har idag en taxa som reglerar upplåtelser på offentlig plats. I arbetet med att arbeta fram en taxa för Nacka kommun har flera andra kommuners taxor studerats. Idag tar kommunen, som ovan nämnt, inte ut någon avgift för hanteringen av upplåtelse av offentlig plats, men det kostar 700 kronor att söka hos polismyndigheten. Den föreslagna taxan, se bilaga 1, har utarbetats i en arbetsgrupp med tjänstemän från park- och natur-enheten, trafik-enheten, stadsjuristen, mark- och exploateringsenheten och vägenheten. En viktig utgångspunkt har varit att utforma ett system som gör att taxan blir tydlig och enkel, så att inte det administrativa arbetet internt på kommunen försvåras. Bedömningen är att den förändrade hanteringen av dessa ärenden kommer innebära ökad handläggningstid eftersom kommunen nu måste hantera fakturering, men att denna inte blir orimligt stor om befintliga resurser inom ekonomienheten nyttjas för fakturering och uppföljning. Taxan bedöms täcka kostnaderna för kommunens arbete, men inte ge någon större intäkt utöver detta. Däremot tydliggör taxan att det finns ett värde och en kostnad att använda offentlig plats för exempelvis försäljning, byggetableringar mm.



Tekniska nämnden beslutade 19 november 2013 att tillstyrka förslag till taxa för upplåtelse av offentlig plats och föreslog kommunstyrelsen att anta förslaget. Kommunstyrelsen arbetsutskott(KSAU) beslutade den 3 december 2013 att återremittera förslaget till tekniska nämnden. KSAU ville att tekniska nämnden skulle förtydliga att verksamhet av ideell karaktär undantas från taxa. Vidare önskade KSAU att förslagets ekonomiska effekter samt hur uppföljning av verksamheten ska gå till djupare skulle analyseras. Tekniska nämnden beslutade den 17 december 2013 att, efter justeringar i enlighet med KSAU återremiss, återigen föreslå kommunfullmäktige anta föreslagen taxa. I taxan framgår det nu tydligare att verksamhet av ideell karaktär, d.v.s. idrottsföreningar och organisationer vars främsta syfte med försäljningen är att främja den egna ideella verksamheten eller annan välgörenhet, inte betalar taxa för försäljning av tillfällig karaktär, exempelvis julgransförsäljning och loppmarknader.

## Uppföljning av effekterna av taxan

Uppföljning av verksamheten kommer att genomföras inför de ordinarie ekonomiska uppföljningarna i T1, T2 och årsbokslut. Uppföljningen kommer att fördjupas med mer ingående analys av följderna av taxan vid bokslutet, d.v.s. hur ärendemängderna förändrats, synpunkter från sökande samt polis etc.

Bedömningen är att den förändrade hanteringen av dessa ärenden kommer innebära ökad handläggningstid eftersom kommunen nu måste hantera fakturering, men att denna inte blir orimligt stor om befintliga resurser inom ekonomienheten används för fakturering och uppföljning. Taxan bedöms täcka kostnaderna för kommunens arbete, men inte ge någon större intäkt utöver detta. Däremot tydliggör taxan att det finns ett värde och en kostnad att använda offentlig plats för exempelvis försäljning, byggetableringar mm.

En genomgång av inkomna ärenden under perioden 2013-01-01 till 2013-12-01 har gjorts. Hur stor taxa som skulle tagits ut om föreslagen taxa redan funnits på plats har bedömts. Tidsåtgången har uppskattats till 3 timmar i *genomsnitt* per ansökan. I detta ingår administration, skrivande av yttrande, fakturering, kontakt med sökande samt i vissa fall platskontroll och efterbesiktning. Med en tidskostnad på 700 kronor/timme så visar utredningen att det inte blir något större överskott till följd av införande av taxan. Det finns dock en osäkerhet i hur ansökningarna kommer att påverkas av taxan, vilket kommer att följas upp under 2014. Inkomna ärenden i december har heller inte analyserats.

## Bilagor

Bilaga 1 Förslag till taxa

Bilaga 2 Tidigare torghandelstaxa





Dag Björklund  
Teknisk direktör

Mikael Ranhagen  
Enhetschef Trafikenheten

## Bilaga 1

## Bilaga I. Taxa för upplåtelse av offentlig plats i Nacka Kommun

<u>Upplåtelsens ändamål</u>	<u>Avgift</u>
<b>A Försäljningsändamål</b>	<b>Avgift</b>
Försäljning från mobil enhet	300kr/dag
Tillfällig försäljning vid 1 bord av karaktären loppmarknad, jordgubbar, chokladbollar, julmarknad etc.	300 kr/dag
Uteservering till fast handel max 30kvm	150 kr/kvm o månad
Julgransförsäljning	500kr/dag och plats
<b>B Annan kommersiellt ändamål</b>	
Reklampelare eller affisch	se fastställd taxa
Tidningsställ för gratistidningar	3000kr/ställ och år
Karnevaler, festivaler, konserter samt övriga evenemang	2000kr per dag
Filminspelning, se C byggändamål, för ev påslag för avstängning av väg	1000kr/plats och dag
Återvinningsstation	0 kronor

Klädinsamlingsbehållare	0 kronor
Lånecykelställ	0 kronor
<b>C Byggändamål</b>	
Byggetablering av tillfällig karaktär såsom upplag, bodar, ställningar mm	50kr/kvm och månad, dock minst 1000kr/upplåtelse
Tillägg för intrång i körbanan	20kr/kvm och månad
Enskild container och dyl.	100kr/dygn. Dock minst 500kr
Tillägg för markupplåtelse av p-plats	30kr/plats och dag

**Nacka kommun tar ingen avgift för tillfällig försäljning av ideell karaktär**

**Kommunalt finansierad verksamhet undantas från taxan**

1994-03-14

5 (13)

§ 25

1994-38

257

Förköp Velamsund 15:1

I ärendet förelåg följande handlingar:

"KS utdrag § 30/94 .....	"Bil 12/a
"M&S 1994-01-13 .....	"Bil 12/b

Kommunfullmäktige beslöt i enlighet med kommunstyrelsens hemstallan

ATT godkanna kommunstyrelsens beslut att utnyttja förköpsrätten för Velamsund 15:1.

§ 26

1994-21

142

Förslag till torghandelsstadga och torgtaxa för Nacka kommun

I ärendet förelåg följande handlingar:

"KS utdrag § 33/94 .....	"Bil 13/a
"KFN utdrag § 75/93 .....	"Bil 13/b
"Konsum ICA, Vaxtforum .....	"Bil 13/c

Fullmäktige beslöt i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige hade sålunda beslutat

ATT anta förslaget till torghandelsstadga för Nacka kommun

ATT anta förslaget till torgtaxa för Nacka kommun

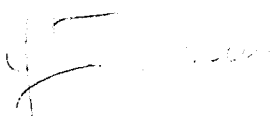
ATT ge kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att utarbeta regler för hur fasta och tillfälliga platser skall fördelas och hur turordning vid anvisning skall ske

ATT ge kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att ta fram ytterligare förslag på platser lämpade för torghandel. Målsättningen skall vara att försöka finna minst en lämplig plats i varje kommundel.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





§ 33

**Förslag till torghandelsstadga och torgtaxa för Nacka kommun**

Arbetsutskottet hade den 8 februari 1994 § 58 anfört följande:

Ärendebeskrivning:

Kultur- och fritidsnämnden hade den 22 december 1993, § 75 föreslagit:

1. Kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar bifogat förslag till torghandelsstadga för Nacka kommun.
2. Kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar bifogat förslag till torgtaxa för Nacka kommun.
3. Kommunfullmäktige ger kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att utarbeta regler för hur fasta och tillfälliga platser skall fördelas och hur turordning vid anvisning av de olika platserna skall ske.
4. Kommunfullmäktige ger kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att komma med ytterligare förslag på platser som kan vara lämpade för torghandel. Målsättningen skall vara att försöka finna minst en lämplig plats i respektive kommundel.

De torg som var aktuella av Romanstorget vid Nacka Centrum och torget på Henriksdalsberget.

Kommunstyrelsekontoret hade ingen erinran mot kultur- och fritidsnämndens förslag.

Från företagare i Forum Nacka hade invändningar förts fram i ett brev den 27 januari 1994 till bl a kommunstyrelsen.

Arbetsutskottet beslöt föreslå kommunstyrelsen tillstyrka kultur- och fritidsnämndens förslag och föreslå kommunfullmäktige anta såväl torghandelsstadga som torgtaxa för Nacka kommun.

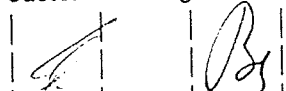
Iwan Ahlström (m) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag att föreslå kommunfullmäktige anta såväl torghandelsstadga som torgtaxa för Nacka kommun.

Beslut

Kommunstyrelsen beslöt i enlighet med arbetsutskottets förslag

-----

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





Nacka kommun  
131 81 NACKA

NACKA KOMMUN KOMMUNSTYRELSEKONTORET	
1994 -07- 21	
Diagnr.: 94/21	Diariplanbeteckn: 142

Fastställelse av torghandelsstadga för Nacka kommun

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslöt den 14 mars 1994, § 26, att anta torghandelsstadga för kommunen.

Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft och underställts Länsstyrelsens prövning.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 23 § allmänna ordningsstadgan (1956:617), som gällde vid tiden för det underställda beslutet, detta. Torghandelsstadgan skall ha den lydelse som härvid fogad bilaga utvisar.

Der. sålunda fastställda torghandelsstadgan träder i kraft när kungörelse härom utkommit från trycket.

Enligt 24 § allmänna ordningstadgan skall Länsstyrelsen på kommunens bekostnad införa beslutet och stadgan i länets författningssamling. Det åligger kommunstyrelsen att ombesörja att kungörelse om fastställelsen anslås samt införas i ortstidning och att tryckta exemplar av stadgan finns att tillgå för allmänheten.

Beslut i detta ärende har fattats av landshövdingen Ulf Adelsohn. I handläggningen har deltagit förste länsassessorn Rutger Öijerholm samt länsassessorn Sten Danielson, föredragande.

Ulf Adelsohn

Sten Danielson

Polismyndigheten i Nacka polisdistrikt  
Kommunen för anslag  
Länets författningssamling  
Akten  
Pärmen

## TORGHANDELSSTADGA FÖR NACKA KOMMUN

### § 1

Allmänna försäljningsplatser är Romanstorget och torget på Henriksdalsberget.

### § 2

På de allmänna försäljningsplatserna upplåtes av kultur - och fritidsnämnden fasta och tillfälliga saluplatser.

Fast saluplats upplåtes för högst ett år i sänder. Tillfällig saluplats upplåtes för viss dag.

Fördelningen av saluplatserna bestäms av kultur - och fritidsnämnden enligt ordning som nämnden bestämmer.

Saluplats får ej av innehavaren överlåtas till annan.

Upphör innehavare av fast saluplats med sin torghandel skall skriftlig anmälan göras till kultur - och fritidsnämnden.

### § 3

För saluplats äger kommunen uppbära avgift enligt taxa, som antas av kommunfullmäktige.

### § 4

Varor, vilkas salubjudande kan befaras komma att medföra avsevärd olägenhet ur ordningssynpunkt, får inte försäljas på allmän försäljningsplats. Om saluhållande av livsmedel gäller vad som stadgas i livsmedelslagen och livsmedelsförordningen samt föreskrifter som meddelats med stöd av dessa författningar. Behöver saluplats av särskild anledning helt eller delvis utrymmas gäller polismyndighetens anvisningar.

### § 5

Innehavare av saluplats har att iakttaga bestämmelserna om informationsskyldighet i lagen om tillfällig försäljning. Ifråga om utformning och placering av sådan informationsskylt som där avses skall samråd äga rum med kultur - och fritidsnämnden.

### § 6

Torghandel får endast äga rum på följande tider: måndag - fredag mellan kl. 09.00 - 18.00 samt lördagar och helgdagsaftnar mellan kl. 09.30 - 16.00.

På framställning av polis eller annan myndighet äger kultur -

och fritidsnämnden föreskriva, att torghandel vid särskilt tillfälle skall sluta tidigare<sup>230</sup> än nyss stadgas. Om särskilda skäl härför föreligger äger kultur - och fritidsnämnden medge andra tider för torghandel än vad som ovan stadgas.

#### § 7

Försäljare får ej tidigare än 1 timme före fastställd försäljningstids början besätta saluplats med varor eller redskap. Varor, torgutrustning och skräp från rörelsen skall genom torghandlarens försorg vara bortförda från torget senast en halvtimme efter försäljningstidens slut.

#### § 8

På anvisade saluplatser skall de varor som erbjudes till försäljning saluhållas från öppet stånd, torgvagn, bord eller liknande, som kan godtagas av kultur - och fritidsnämnden. Saluhållande får inte ske utanför anvisad saluplats.

#### § 9

Kundgångar för trafik utmed eller mellan saluplatserna får inte belamras med varor eller redskap. Under försäljningstid får inte torghandlares fordon framföras eller finnas uppställda på torget.

#### § 10

Kultur - och fritidsnämnden äger rätt att häva upplåtelseavtal eller tillfälligt avstänga torghandlare som inte efterföljer torghandelsstadgan. I övrigt är föreskrivet i allmänna ordningsstadgan (1956:617) om straff och/eller annan påföljd vid förseelse mot bestämmelserna i denna torghandelsstadga. Saluhållande i strid mot bestämmelserna i livsmedelslagstiftningen medför straff enligt nämnda lagstiftning.



§ 143 1994-191 714

**Bordlagt ärende ang besvarande av interpellation 7 juni 1994 av Ulla Rudbeck (s) ang rättigheter till daghemsplatser**

Arendet bordlades.

§ 144 1994-197 279

**Bordlagt ärende ang besvarande av enkel fråga av Maud Nilsson (nyd) till kommunstyrelsens ordförande ang Nackas boendekostnader**

Kommunstyrelsens ordförande, Erik Langby, lämnade följande svar:

"Svar på enkel fråga ..... "Bil 87/b

Frågan ansågs härmed besvarad.

§ 145

**Bordlagt ärende ang val av ledamot i områdesstyrelsen för Fisksätra/Saltsjöbaden för tiden intill utgången av 1994 efter Åke Forsberg (c)**

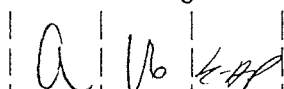
Kommunfullmäktige bestöt i enlighet med valberedningens förslag att till rubr uppdrag välja Björn Strehlenert, Slepnervägen 15, 133 33 Saltsjöbaden.

§ 146

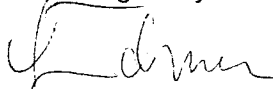
**Vissa meddelanden och tillkännagivanden**

- Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 1994-07-11 med fastställelse av torghandelsstadga för Nacka kommun.
- Regeringsrättens underrättelse den 8 september 1994 att inte meddela Kerstin Nöre prövningstillstånd av kommunfullmäktiges beslut 1992-06-16 § 155 ang utredningsplan för Österleden.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



2013-12-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

§ 236

TN 2013/508-518

## Taxa för upplåtelse av offentlig plats

### Beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen taxa (tjänsteskrivelsens bilaga 1) för upplåtelse av offentlig plats att gälla från 1 april 2014 och att tidigare torghandelstaxa (tjänsteskrivelsens bilaga 2) upphör vid samma tid.

Taxan ska gälla för alla upplåtelser som sker eller belöper på tid efter att taxan trätt i kraft och oavsett om ansökan inkommit och prövats dessförinnan.


### Ärendet

Tekniska nämnden beslutade 19 november 2013 att tillstyrka förslag till taxa för upplåtelse av offentlig plats och föreslog kommunstyrelsen att anta förslaget. Kommunstyrelsen arbetsutskott(KSAU) beslutade 2013-12-03 att återremittera förslaget till Tekniska nämnden. KSAU vill att Tekniska nämnden förtydligar att verksamhet av ideell karaktär undantas från taxan. Vidare önskar KSAU att förslagets ekonomiska effekter samt hur uppföljning av verksamheten ska gå till djupare analyseras.

I taxan framgår det nu tydligare att verksamhet av ideell karaktär, d.v.s. idrottsföreningar och organisationer vars främsta syfte med försäljningen är att främja den egna ideella verksamheten eller annan välgörenhet, inte betalar taxa för försäljning av tillfällig karaktär, exempelvis en idrottsförenings julgransförsäljning.

Uppföljning av verksamheten kommer att genomföras inför de ordinarie ekonomiska uppföljningarna i T1, T2 och årsbokslut. Uppföljningen kommer att fördjupas med mer ingående analys av följderna av taxan vid bokslutet, d.v.s. hur ärendemängderna förändrats, synpunkter från sökande samt polis etc.

Bedömningen är att den förändrade hanteringen av dessa ärenden kommer innebära ökad handläggningstid eftersom kommunen nu måste hantera fakturering, men att denna inte blir orimligt stor om befintliga resurser inom ekonomienheten används för fakturering och uppföljning. Taxan bedöms täcka kostnaderna för kommunens arbete, men inte ge någon större intäkt utöver detta. Däremot tydliggör taxan att det finns ett värde och en kostnad att använda offentlig plats för exempelvis försäljning, byggetableringar mm.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2013-12-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

Forts § 236

**Ansökningar 1 jan – 1 dec 2013**

Typ	Antal	Uppskattad intäkt med föreslagen taxa, kr	Not
Valborgseldar	12	0	
Jordgubbsförsäljning	10	90 000	Räknat 30 dagar per ansökan
Midsommarfirande	3	0	
Julgransförsäljning	3	0	Ideell karaktär
Julmarknad	1	0	
Tävlingar/lopp	6	0	
Festivaler	2	8000	Räknat 2 dagar/festival
Cirkus	1	-	Finns inte längre plats för cirkus
Skottlossningstillstånd	3	0	
Filmspelning	4	4000	Räknat med 1 dag per inspelning
Byggetableringar	14	30 000	Svårt att uppskatta, beror på tid och storlek
Container	5	4000	Räknat med 7 dygn per container
Metroställ	3	9000	
Tillfällig försäljning, ex mat och kaffe	5	1500	Räknat med 1 dag per tillfälle
Bakluckeloppis	2	2000	
<b>Totalt</b>	<b>74</b>	<b>148 500</b>	

Uppskattningsvis är arbetstiden 3 timmar i *genomsnitt* per ansökan. I detta ingår administration, skrivande av yttrande, fakturering, kontakt med sökande samt i vissa fall platskontroll och efterbesiktning. Om vi räknar med samma tidskostnad som i stadsbyggnadsprojekten, d.v.s. 700 kronor/timme, så hamnar kostnaderna på ca 155 000 kronor.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2013-12-03


Bilaga 1 Förslag till taxa

Bilaga 2 Tidigare torghandelstaxa

### Yrkanden

Anders Wihk (KD) yrkade i första hand att ordet tillfällig försäljning tas bort: I andra hand återremiss av ärendet. I 3e hand yrkade Anders att ärendet utgår.

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Eva Närvä-Eickenrodt (M), bifall till enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2013-12-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

Forts § 236

### Beslutsgång

Ordförande ställde frågan om ordet tillfällig ska tas bort enligt Anders Wihks 1a yrkande.  
Ordförande fann att nämnden avslag Anders Wihks 1a yrkande.

Därefter ställde ordförande frågan om ärendet skulle återremitteras enligt Anders Wihks 2 yrkande eller om ärendet skulle behandlas idag.


Ordförande fann att nämnden beslutade att avslå Anders Wihks 2a yrkande.

Tills sist ställde ordförande frågan om hennes eget bifall till lagt beslutsförslag mot Anders Wihks 3e yrkande att ärendet skulle utgå.

Ordförande fann att nämnden avslag Anders Wihks 3e yrkande .

Nämnden har således beslutat i enlighet med enhetens förslag till beslut.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande 
----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

## Kommunal borgen för Iduskolan

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande upp till tio miljoner kronor med maximalt tio års amortering för lån som Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola upptar. Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av pantbrev i fastigheten (Nacka, Kil 1:48 och Velamsund 1:1). Bolaget ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen. Uteblir sådan redovisning upphör borgensåtagandet.

### Sammanfattning

Iduskolan är en av få skolor i Nacka som bedriver pedagogisk verksamhet med waldorfinriktning. Verksamheten har idag 68 förskoleelever och 106 barn i årskurserna ett till nio.

Verksamheten har de senaste åren vuxit och skolan behöver nu anpassa och bygga ut sina lokaler för att kunna ta emot fler elever.

Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola har inkommit med en ansökan om kommunal borgen på 10 miljoner kronor. Skolan avser att göra en utbyggnad av skolan med en helt ny byggnad.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola kommunal borgen om 10 miljoner kronor med maximalt tio års amortering. Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till Stadsledningskontoret.



## Ärendet

Ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen, eftersom kommunen åtar sig att fullfölja betalningsförpliktelser för gäldenärens/låntagarens räkning om denne inte kan fullgöra sina betalningar. Organisationen som beviljas borgen ska bedriva en verksamhet som kommunen har ett ansvar för att den finns och som är till väsentlig nytta för kommunens innevånare. Inriktningen för verksamheten bör vara riktad mot barn och ungdom och med fördel vara någon typ av idrottsverksamhet. Verksamhetens ska dessutom ha varaktig karaktär.

Borgensteckning får endast ske för lån till investeringar i organisationer som verkar inom Nacka kommuns geografiska gränser. Investeringen i sig ska bidra positivt till en stor andel av kommunens medlemmar och vara till nytta för dessa. Varje borgensåtagande ska tidsbegränsas. Tidsbegränsningen gäller också det lån som tas upp med kommunens borgen.

Kommunfullmäktige beslutar om ett borgensåtagande överstiger 1 miljon kronor vid ett nytillkommande eller förlängt borgensåtagande. För belopp understigande 1 miljon beslutar kommunstyrelsen. Ansökan om kommunal borgen ska ställas till kommunstyrelsen.

Nacka kommun hade per 2012-12-31 borgensåtaganden motsvarande drygt 39 miljoner kronor, varav drygt 12 miljoner kronor till fritidsföreningar, drygt 23 miljoner till förskolor och skolor och knappt 3 miljoner till Nacka Energi.

Ledningen och styrelsen för Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola la 2010 fram en utvecklingsplan för skolans fortsatta utbyggnad. Planen är att 2018 ha 280 elever i förskoleklass till och med årskurs nio. Idag har skolan 74 elever.

Skolan står nu inför att bygga en ny byggnad som på kort sikt ska utgöra högstadium och i det längre perspektivet anpassas till en mellanstadiebyggnad. Den totala budgeten för bygget uppgår till 12,5 miljoner kronor för 594 kvadratmeter bruttoarea och 72 kvadratmeter öppenarea. Bygglov för byggnaden är beviljat (dnr B2013-001373). Skolan har valt Moelven som huvudleverantör. Finansiering av bygget sker med egna medel om 2,5 miljoner kronor samt lån på tio miljoner kronor. Diskussioner förs med Promethues Pensionskassa och SE-banken om lån och lånevillkor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att skolan ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som bankerna initialt ställer. Då ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen föreslår stadsledningskontoret att Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola lämnar säkerhet i fastigheten för en eventuell kommunal borgen.



Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola kommunal borgen om tio miljoner kronor med maximalt tio års amortering. Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till stadsledningskontoret.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Borgensåtagandet i sig innebär inte några kostnader för kommunen. I det fall att Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ej klarar av sina betalningar av lånet är kommunen ansvarig för att betala amortering och ränta till banken. För att minimera risken föreslår stadsledningskontoret att Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola lämnar säkerhet i den befintliga fastigheten.

## **Bilagor**

Ansökan kommunal borgen  
Likviditetsbudget  
Strategisk plan  
Offert Moelven  
Försäkringsbrev

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Controller  
Samordnings- och utvecklingsenheten

Saltsjö-Boo 2013-12-18

Johanna Magnusson, Nacka Kommun

### **Förslag till kommunalt borgensåtagande för utbyggnad av elevkapacitet på Idunskolan Nacka Värmdö Waldorfskola**

#### **Bakgrund**

Idunskolan - Nacka Värmdö Waldorfskola - genomförde under 2009 en fastighetsaffär med Nacka kommun varvid skolans mark såldes till kommunen. Detta för att rädda skolan ur en likviditetskris. Med ny styrelse, ny ledning och fokuserade åtgärder på kvalitet och elevrekrytering vändes den negativa trenden. Sedan 2010 har skolan stadigt ökat kvalitén, enligt kommunens kvalitetsindex och antalet platser på både förskola och skola. Idunskolan är idag en eftertraktad skola.

Skolan erbjuder en väl beprövad - snart 100 år gammal - alternativ pedagogik som drivs i föreningsform utan vinstintresse. Skolan utgör i sig ett dragplåster för nya invånare till Nacka kommun, det ser vi varje år exempel på. Ledning och styrelse lade 2010 fast en utvecklingsplan över antalet elever, ekonomi och utbyggnad fram till 2018, en plan som sedan dess har hållits. Planen är att succesivt bygga ut skolan fram till år 2018 till att uppnå en storlek om 280 elever från förskola t.o.m årskurs 9. Sedan 2008 har antalet förskoleplatser vuxit från 28 till 68. Antalet elever i skolan har vuxit från 57 elever 2008 till 106 elever idag.

#### **Steg två i den planerade utbyggnaden**

Precis som angavs i bakgrunden till kommunens beslut att bevilja borgen 2011 står vi nu helt enligt plan vid steg två i utbyggnaden av skolan, där en helt ny byggnad om 594 kvm bruttoarea och 72 kvm öppenarea ska uppföras. Bygglov för denna byggnad är beviljad, Dnr B2013-001373. Byggnaden ska i ett första skede erbjuda plats för nuvarande högstadiet och i den längre planeringen, då en separat högstadiebyggnad har uppförts, utgöra mellanstadiebyggnad. Den totala budgeten för bygget är 12,5 Mkr, motsvarande 21 tkr/kvm, ett konkurrenskraftigt pris. Moelven är vald leverantör med en offert på 9,6 Mkr. Övriga delar i entreprenaden är knappt 2 Mkr. Avsikten är att skolan med egna medel finansierar 2,5 Mkr, och genom lån hos två institut lånar 10 Mkr (5+5) för vilka skolan söker borgen, även det i linje med tidigare planering och en del i tidigare beslutsunderlag, se Dnr KFKS 2011/59-045.

Skolan har inlett diskussioner med Prometheus Pensionskassa om att låna 5 Mkr med fri amortering och vi avser fortsätta diskussioner med nuvarande långgivare SEB om finansiering av ytterligare 5 Mkr. Vi önskar amorteringsfrihet fram till 2015-12-31 för att därefter amortera på 10 år.

Bifogat finner ni en likviditetsplanering för 2014 helår och därefter på rullande 12-månadersbasis. Vi har en mycket noggrann likviditetsuppföljning och en nära kontakt med banken som också kan verifiera våra utställda prognoser bakåt. Spaden är redan satt i marken och till den 17 mars 2014 behöver finansiering vara ordnad.

Med hopp om en fortsatt konkret dialog där ni hjälper oss igenom beslutsprocessen,

Styrelsen  
gnm

Marcus Jibréus  
Kassör och styrelseledamot

Bilagor  
Likviditetsbudget 2014--2017  
Strategisk Plan  
Offert Moelven



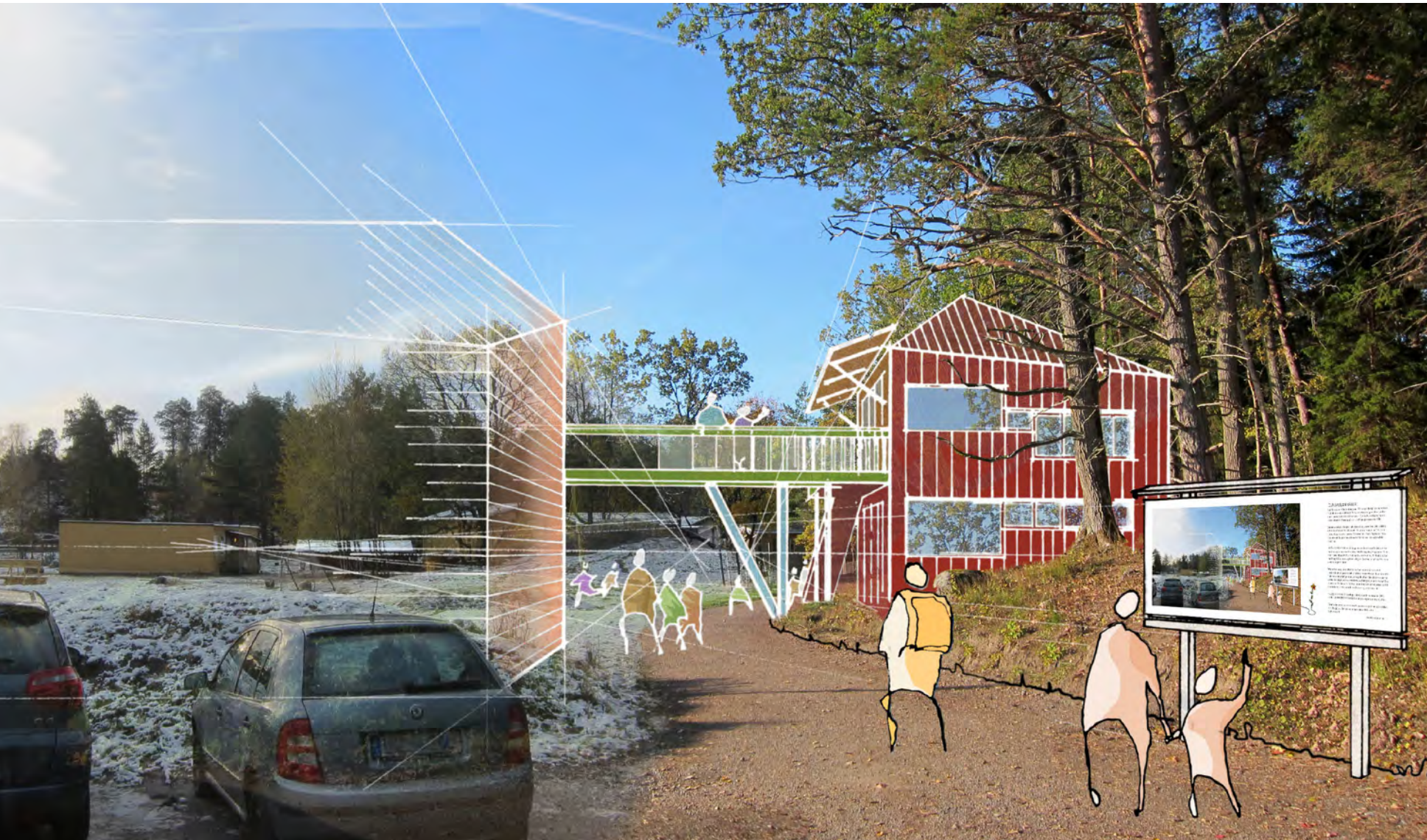
Likviditetsbudget jan-dec 2013 därefter termins- och läsårsvis tom 2017-06-30				
Reviderad 20131212Amy				1
	Lånebelopp	ränta	amortering	ränta/år
SEB lån 5578-9454738	1 914 723	2,24%	100000	42 890
SEB lån 5578-9454739	3 250 000	2,590%	125000	84 175
<b>Lån SEB 5578-9423284</b>	4 387 500	4,96%	75 000	217 620
<b>Nytt lån Mellanstadiet Prometheus</b>	5 000 000	3,75%	0	187 500
Nytt lån Mellanstadiet SEB	5 000 000	2,590%	1000000	129500
		<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
<b>Likvida medel/Intäkter</b>	<b>Summa</b>	<b>januari</b>	<b>februari</b>	<b>mars</b>
	<b>Jan-dec 2013</b>			
<b>Bank / PG</b>		<b>1 657 821</b>	<b>1 442 962</b>	<b>992 103</b>
Skolpeng inkl fritidspeng, resurs	9 854 253	951 665	951 665	951 665
Förskolepeng	8 140 428	703 652	703 652	703 652
Övr intäkter, bidrag*	141 427			
Lån till mellanstadiet				5 000 000
Summa inbetalningar	18 136 108	1 655 317	1 655 317	6 655 317
<b>IB + inbetalningar</b>		<b>3 313 138</b>	<b>3 098 279</b>	<b>7 647 420</b>
* bidrag Skolverket, förstelärare, donation				
<b>Kostnader</b>				
<i>Personalkostnader</i>				
Skatt ocohSoc avg mån efter	-4 377 524	-450 000	-450 000	-450 000
Nettolöner innevarande mån	-6 505 101	-620 000	-620 000	-620 000
Utbildning	-132 532	-15 000	-15 000	-15 000
FORA+ Prometheus	-373 022	-50 000	-50 000	-50 000
Löneskatt (obs retroaktivt pga pens.tillägg)	-106 722	-13 000	-13 000	-13 000
Huvudmannaförb/Waldorfskfed	-73 352	-20 000		
Övriga personalkostnader	-163 765	-15 000	-15 000	-15 000
Löneökning retr utb.	0	0		
<i>Direkta kostnader</i>	0			
Matinköp	-388 942	-42 000	-42 000	-42 000
Kristofferskolan matlev + transport	-773 697	-116 000	-116 000	-116 000
Läromedel skola och förskola	-216 477	-30 000	-10 000	-10 000
Förbrukningsmaterial skola förskola	-69 630	-8 000	-8 000	-8 000
Hyra lokal idrott, övr. elevkost .	-112 137	-8 000	-8 000	-8 000
Skolhälsovård red även som lönekostnad	-33 130	-9 000	-9 000	-9 000
Nacka musikskola + musikinstrument	-37 500			
<i>Övriga kostnader</i>	0			
Kanslikostnader exklusive löner	-186 300	-25 000	-25 000	-25 000
Revision och Ekonomiringen	-191 339	-15 000	-25 000	-15 000
Fastighetskostn. Ej mellanstadiet *	-892 779	-75 000	-75 000	-75 000
Tomträttsavgäld	-245 000	0		-61 250
Utrustning och inv. m m .	-236 436	-3 000	-5 000	-10 000
Trädgård och terrassering	-104 253	0		
<b>Ombyggnad Idunskolan/ Idungården</b>	<b>-1 407 574</b>			
Ränta Pomonagården	-217 424	0		-54 405
Amortering Pomonagården	-75 000	0		-18 750
Räntor bef. Lån	-180 587	3 574	3 574	24 618
<b>Amortering bef. Lån</b>	<b>-225 000</b>	<b>-18 750</b>	<b>-18 750</b>	<b>-18 750</b>
<b>Mellanstadiet proj+markundersökn.+markarb</b>	<b>-607 065</b>	<b>-51 000</b>	<b>-315 000</b>	
<b>Moelvans anbud</b>	0			<b>-2 881 800</b>
<b>Byggkostnad egna medel mellanstadiet</b>	0	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	
<b>Ränta Nya Lån Mellanstadiebyggnad</b>	0			
<b>Inventarier Mellanstadiet</b>	0	0		
<b>Trädgårdsarbeten bortforsling schaktmassor</b>				
<b>Växthus</b>	0			
Övriga oförutsedda kostnader **	-344 290	-40 000	-40 000	-40 000
<b>Totalt utbetalningar</b>	<b>-18 276 578</b>	<b>-1 870 176</b>	<b>-2 106 176</b>	<b>-4 531 337</b>
<b>Totalt</b>		<b>1 442 962</b>	<b>992 103</b>	<b>3 116 083</b>

3 574	ränta mån	<i>rörlig 3 mån</i>					
21 044	ränta kvartal	<i>fast 2 år</i>					
54 405	ränta kvartal	<i>fast</i>					
46 875	ränta kvartal	<i>fast 5 år</i>					
32375	ränta kvartal	<i>fast 2 år</i>					
2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
april	maj	juni	juli	augusti	september	oktober	november
<b>3 116 083</b>	<b>2 459 624</b>	<b>2 138 765</b>	<b>820 570</b>	<b>414 445</b>	<b>66 150</b>	<b>362 787</b>	<b>733 025</b>
951 665	951 665	951 665	1 000 000	1 000 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
703 652	703 652	703 652	650 000	650 000	750 000	750 000	750 000
	1 000 000						42 500
5 000 000							
6 655 317	2 655 317	1 655 317	1 650 000	1 650 000	1 850 000	1 850 000	1 892 500
<b>9 771 400</b>	<b>5 114 941</b>	<b>3 794 082</b>	<b>2 470 570</b>	<b>2 064 445</b>	<b>1 916 150</b>	<b>2 212 787</b>	<b>2 625 525</b>
-450 000	-450 000	-450 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
-620 000	-620 000	-620 000	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000
-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-25 000	-15 000	-15 000	-15 000
-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
	-20 000		0	-40 000			
-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
			-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
-42 000	-42 000	-42 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
-116 000	-116 000	-60 000	0	45 455	142 857	136 364	110 390
-10 000	-10 000		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
-8 000	-8 000	-8 000	0	-10 000	-20 000	-10 000	-10 000
-9 000	-9 000	-9 000	0	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
		-22 500	0				
-25 000	-25 000	-25 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
-75 000	-75 000	-75 000	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000
		-61 250	0		-61 250		
-12 000	-20 000	-100 000	0				
-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000		
		-54 405	0		54 405		
		-18 750	0		-18 750		
3 574	3 574	24 618	-5 000	-5 000	-25 000	-5 000	-5 000
-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750
<b>-5 763 600</b>		<b>-960 600</b>					
	<b>-1 400 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>				
		<b>-46 875</b>	<b>-32 375</b>		<b>-46 875</b>	<b>-32 375</b>	
			0	<b>-400 000</b>			
			<b>-200 000</b>				
-40 000	-40 000	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
<b>-7 311 776</b>	<b>-2 976 176</b>	<b>-2 973 512</b>	<b>-2 056 125</b>	<b>-1 998 296</b>	<b>-1 553 363</b>	<b>-1 479 762</b>	<b>-1 473 361</b>
<b>2 459 624</b>	<b>2 138 765</b>	<b>820 570</b>	<b>414 445</b>	<b>66 150</b>	<b>362 787</b>	<b>733 025</b>	<b>1 152 165</b>

2014	2015	2014-2015	2015-16	2016-17
december	halvår	helår	helår	helår
<b>1 152 165</b>	<b>1 383 347</b>	<b>1 442 962</b>	<b>1 829 832</b>	<b>2 883 737</b>
1 100 000	6 600 000	13 188 148	15 179 015	16 713 858
750 000	4 300 000	8 452 546	8 374 358	8 604 024
	42 500			
1 850 000	10 942 500	21 640 694	23 553 372	25 317 882
<b>3 002 165</b>	<b>12 325 847</b>	<b>23 083 656</b>	<b>25 383 204</b>	<b>28 201 619</b>
-500 000	-2 860 000	-5 723 242	-6 516 013	-6 518 318
-670 000	-4 020 000	-8 245 757	-8 245 757	-8 245 757
-15 000	-100 000	-200 000	-250 000	-250 000
-50 000	-300 000	-584 373	-665 319	-665 555
-13 000	-78 000	-151 937	-172 983	-173 044
	-40 000	-80 000	-80 000	-90 000
-15 000	-90 000	-150 000	-150 000	-150 000
-35 000	-210 000	-415 000	-470 000	-470 000
-45 000	-270 000	-500 000	-550 000	-550 000
97 403	636 363	-1 168 830	-1 279 710	-1 305 090
-25 000	-150 000	-300 000	-340 000	-310 000
-8 000	-48 000	-100 000	-100 000	-100 000
-10 000	-60 000	-125 000	-150 000	-140 000
-10 000	-60 000	-110 000	-110 000	-110 000
-30 000	-30 000	-60 000	-80 000	-100 000
-30 000	-180 000	-350 000	-350 000	-350 000
-25 000	-100 000	-200 000	-200 000	-200 000
-79 000	-474 000	-950 000	-950 000	-950 000
-61 250	-122 500	-245 000	-245 000	-245 000
		-400 000	-400 000	-400 000
	-30 000	-50 000	-50 000	-50 000
54 405	108 810	-217 620	-217 620	-217 620
-18 750	-37 500	-75 000	-75 000	-75 000
-25 000	-70 000	-127 065	-127 065	-127 065
-18 750	-112 500	-225 000	-225 000	-225 000
-46 875				
		0		
-40 000	-240 000	-500 000	-500 000	-500 000
<b>-1 618 818</b>	<b>-8 937 327</b>	<b>-21 253 824</b>	<b>-22 499 467</b>	<b>-22 517 448</b>
<b>1 383 347</b>	<b>3 388 520</b>	<b>1 829 832</b>	<b>2 883 737</b>	<b>5 684 171</b>



# IDUNSKOLAN





## Innehållsförteckning

Bakgrund och Innehåll	sid 2
Visionen	sid 3
Skolans utveckling 2013-2017	sid 4
Hela skolan, 2018	sid 5
Etapp 1, Ombyggnad av bef lokaler	sid 6
Etapp 2, Växthuset	sid 6
Etapp 3, Mellanstadiet	sid 7
Etapp 4 och 5	sid 8
Tider och budget	sid 9
Kontaktuppgifter	sid 10

## Bakgrund

Detta visionsdokument har tagits fram av Idunskolans ledningsgrupp tillsammans med Tovatt Architects & Planners för att på ett tidigt stadium kunna kommunicera tankar och ideér kring skolans utveckling med berörda personer och myndigheter.



## Medverkande

Cristina Di Marco - rektor

Johan Andréé - byggruppen

Anna-Karin Graffman - byggruppen

Marcus Jibreus - styrelseledamot, ekonomiansvarig

Patrik Kampman - styrelseledamot, marknadsföring

David Neuschütz - arkitekt, Tovatt Architects & Planners

Version 1, 2012-01-19

## Idunskolan växer!

Och står inför en utbyggnad. Förskolan Idungården har nästan tredubblats sedan 2008 och flera av skolans tidigare klassrum har därför omvandlats till småbarnsrum. Det nya huset för de minsta förskolebarnen, Pomonagården, stod färdigt sommaren 2011.

Sedan hösten 2011 frångår skolan de tidigare åldersintegrerade klasserna till förmån för åldershomogena. Antalet elever kommer därmed att tredubblas under åren 2011-2018 för att landa på totalt 180-200 elever fördelade i klasserna 1-9. Det innebär att de befintliga byggnaderna framöver kommer att inhysa lågstadiet och att det behövs nya lokaler för de blivande mellan- och högstadielklasserna. Den första utbyggnadsetappen påbörjas under sommaren 2013. Under läsåret 2017-18 förväntas skolans expansion vara slutförd.

Uppdraget till arkitekterna formuleras såsom en uppmaning att skapa rum åt sex klasser med alla behov det medför, istället för att konventionellt rita sex klassrum och sedan lägga till ämnessalar, nödvändiga biytor och personalutrymmen. **Utgångspunkten är att bygga vackra, kostnadseffektiva och klimatanpassade hus med maximal lokalbeläggning.**

En matsal i en traditionell skolbyggnad används två av dygnets 24 timmar. Medan en klass är i en ämnessal står deras klassrum tomt. Är det effektivt? Hur många av terminens timmar används kemisalen? Kan samlingssalen delas av och användas till annan undervisning? Alla dessa och många fler aspekter kommer att beaktas under det fortsatta arbetet.



**Waldorfpedagogikens** tillämpning har sedan snart ett sekel förstärkts av en genomtänkt arkitektur, som främjar elevernas estetiska och konstnärliga behov och upplevelser. Idunskolans vision är att de nya byggnaderna dessutom skall präglas av en form som ökar elevernas förståelse för hållbar utveckling och som uppmuntrar till undervisning i nära kontakt med den omgivande naturen.

Ett väl tilltaget växthus kommer på plats under 2013. Intilliggande trädgårdsland planeras för att förse köket med egna giftfria grönsaker och inspirera eleverna till odling för nytta och nöje. Olika hantverk kommer att erbjudas i verkstäderna, så att eleverna kan utveckla sin fingerfärdighet men även omgestalta den teoretiska undervisningen.

Idunskolans pedagogiska vision innefattar en konstnärlig bearbetning av allt ämnesinnehåll, för att stärka utvecklingen av det egna fria tänkandet. Därtill ska alla elever erbjudas möjligheten till rörelse och lek, ute som inne.

**Cirkuskonsten** förenar dessa impulser när den integreras i undervisningen.

Vi planerar för lokaler som möjliggör sådan undervisning, med flexibla stora rum med högt till tak och skjutbara väggar, så att varje sal kan ha flera användningsområden.

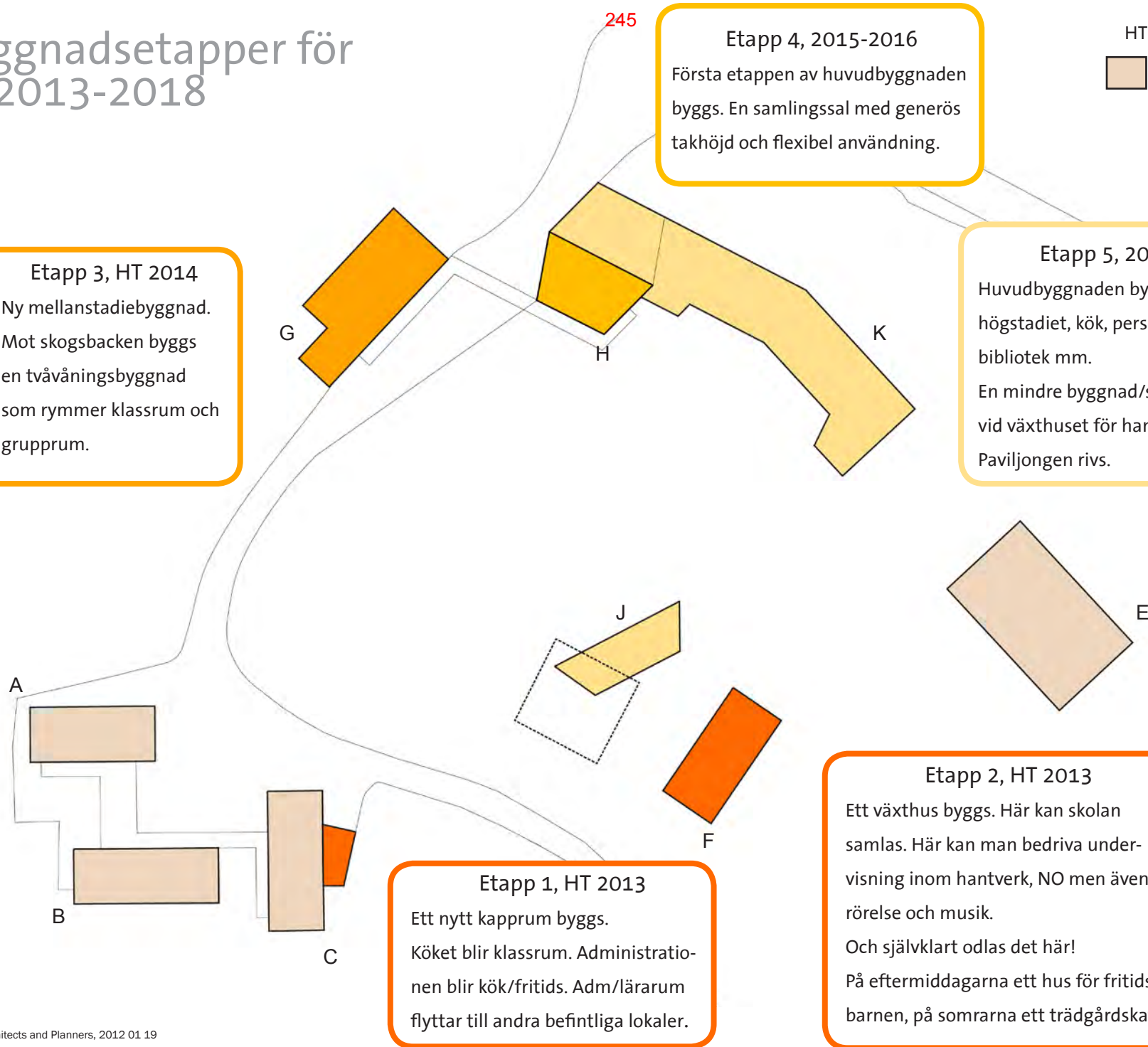
Bebyggelsen kommer att berikas i och med att vår moderna skola och dess lokaler kan betraktas som ett kulturhus efter lektionstiderna och på loven. I vår vision hyrs lokalerna på kvällar och helger av intressanta aktörer som erbjuder våra elever, deras familjer, grannar och andra utomstående, spännande och utvecklande fritidsaktiviteter.

# Utbyggnadsetapper för åren 2013-2018

**Etapp 3, HT 2014**  
Ny mellanstadiebyggnad.  
Mot skogsbacken byggs  
en tvåvåningsbyggnad  
som rymmer klassrum och  
grupprum.

**Etapp 4, 2015-2016**  
Första etappen av huvudbyggnaden  
byggs. En samlingsal med generös  
takhöjd och flexibel användning.

**Etapp 5, 2017-2018**  
Huvudbyggnaden byggs. Den rymmer  
högstadiet, kök, personalutrymmen,  
bibliotek mm.  
En mindre byggnad/skärmatak byggs  
vid växthuset för hantverksändamål.  
Paviljongen rivs.



**Etapp 1, HT 2013**  
Ett nytt kapprum byggs.  
Köket blir klassrum. Administratio-  
nen blir kök/fritids. Adm/läro-  
rum flyttar till andra befintliga lokaler.

**Etapp 2, HT 2013**  
Ett växthus byggs. Här kan skolan  
samlas. Här kan man bedriva under-  
visning inom hantverk, NO men även  
rörelse och musik.  
Och självklart odlas det här!  
På eftermiddagarna ett hus för fritids-  
barnen, på somrarna ett trädgårdskafé.





246 Drop-off

6 P

10 P

Parkering  
16 P

skogslek för  
mellanstadiet

Mellanstadiet

Salen

Inläst

Högstadiet

Teknik

"amfiteatern"

"ängen"

"berget"

skärmtak

"hantverks-  
torget"

Förskola

Förskola

Fritids

Lägstadiet

lek

odling

skogslek för  
lägstadiet

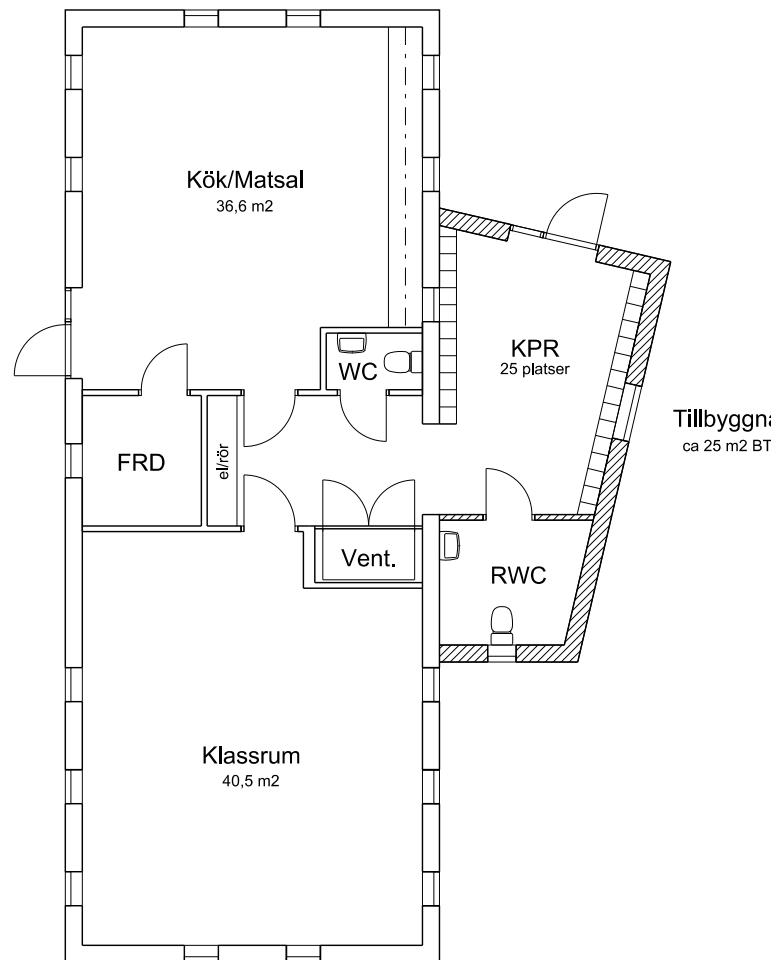


IDUNSKOLAN  
Fullt utbyggd ~2018



## Etapp 1, HT2013

Ombyggnad av befintliga lokaler (Hus C)

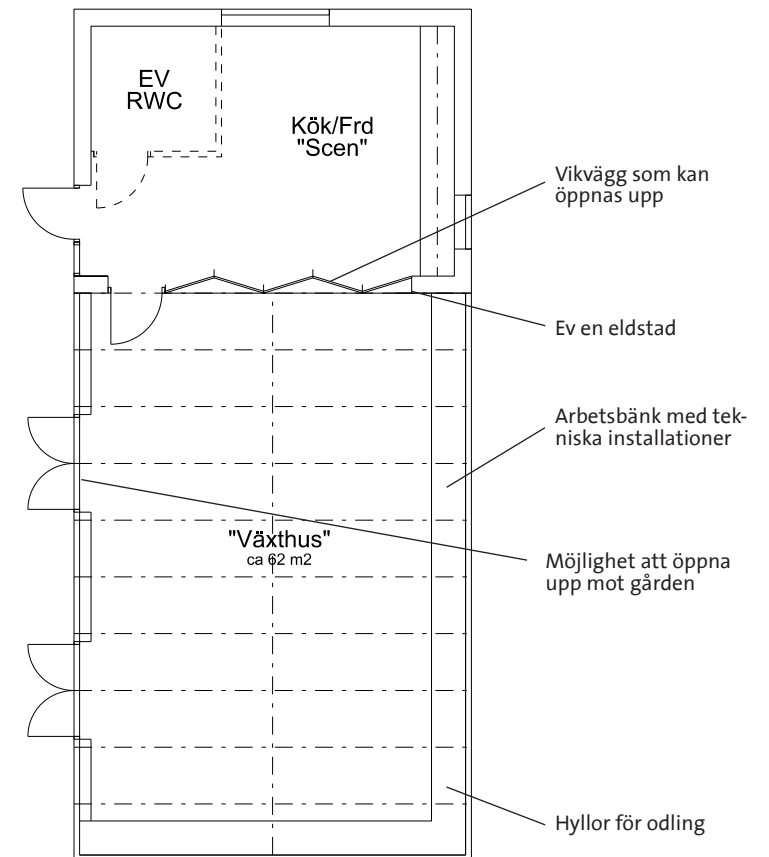


För att skapa ett klassrum till genomförs en omflyttning i befintliga lokaler, administrationen flyttar ut, köket/fritids flyttar till administrationens lokaler och nuvarande kök blir klassrum.

Ett nytt kapprum byggs till.

## Etapp 2, HT2013

Nybyggnad av Växthuset (Hus F)



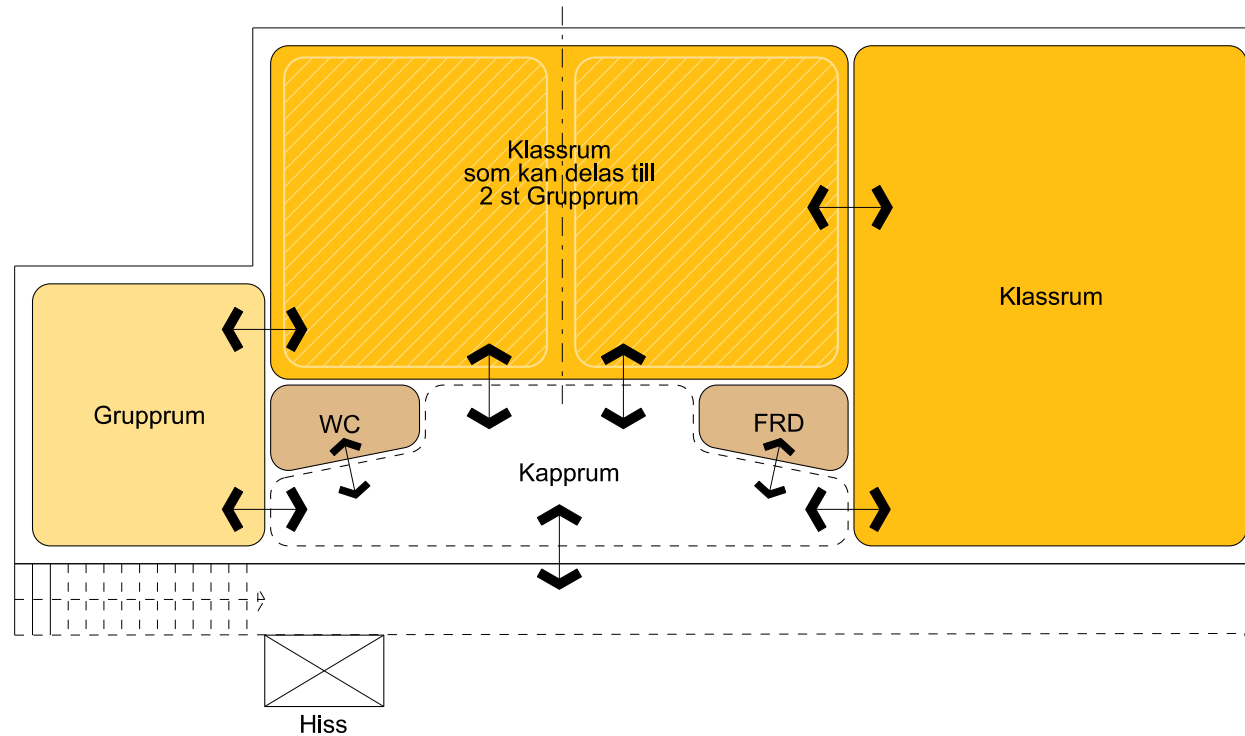
Ett "växthus" om ca 100m<sup>2</sup> byggs.

Växthuset skall fungera som en fullvärdig undervisningslokal med inriktning på naturvetenskapliga ämnen och hantverk. Byggnaden skall även fungera som samlingslokal för skolan. På somrarna kan lokalen hyras ut som "sommarcafé".

Växthuset är också tänkt som en symbol för vad skolan står inför, att växa. Det skall synas och signalera förändring och samtidigt ge något extra till lärare, elever och föräldrar.

# Etapp 3, HT2014

Ny mellanstadiebyggnad (Hus G)



Den första stora byggetappen blir Mellanstadiebyggnaden. Den är tänkt att ligga mot skogsbacken i tomtens östra del och på så vis bilda fond för ängen/skolgården. Byggnaden är tänkt att vara i två våningar med två klassrum samt grupprum på varje plan. Den totala ytan är ca 350M2 BTA.

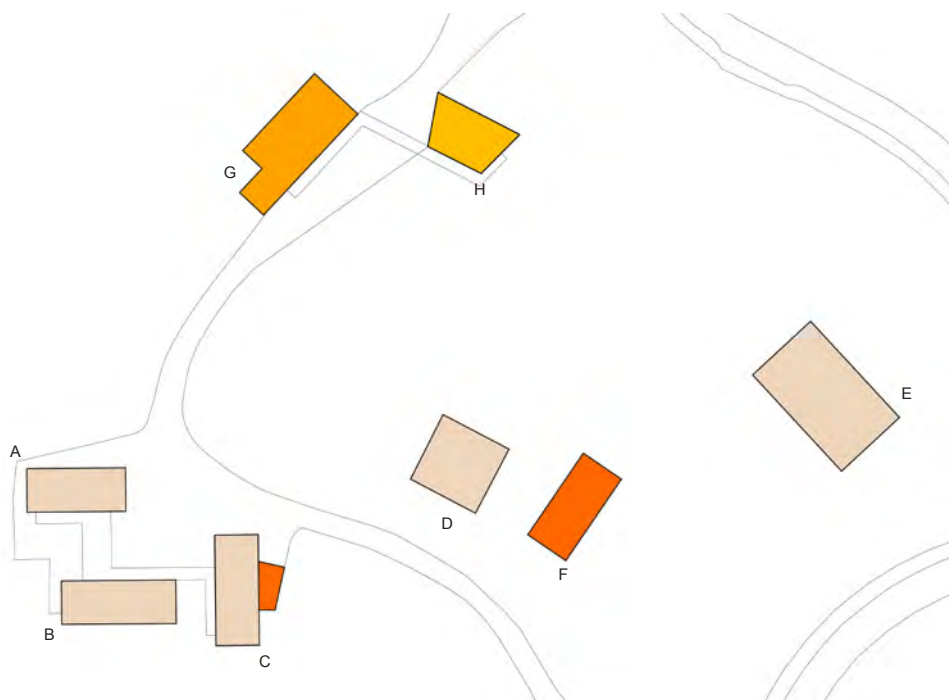
Den stora utmaningen är att skapa en byggnad som är så flexibel att den kan fungera för skolan under flera års expansion med olika krav på lokaler

och innehåll men samtidigt vara en effektiv och välplanerad mellanstadiebyggnad när väl skolan är färdigbyggd.

Byggnaden kommer att studeras noga för att kunna erbjuda lokaler som tillåter många olika användningar och rumssamband. Detta för att möjliggöra för de olika pedagogiska behov som kan tänkas uppstå men även att hushålla med kvadratmetrarna och bygga ekonomiskt.

## Etapp 4, 2015-2016

Första delen av huvudbyggnaden (Hus H)

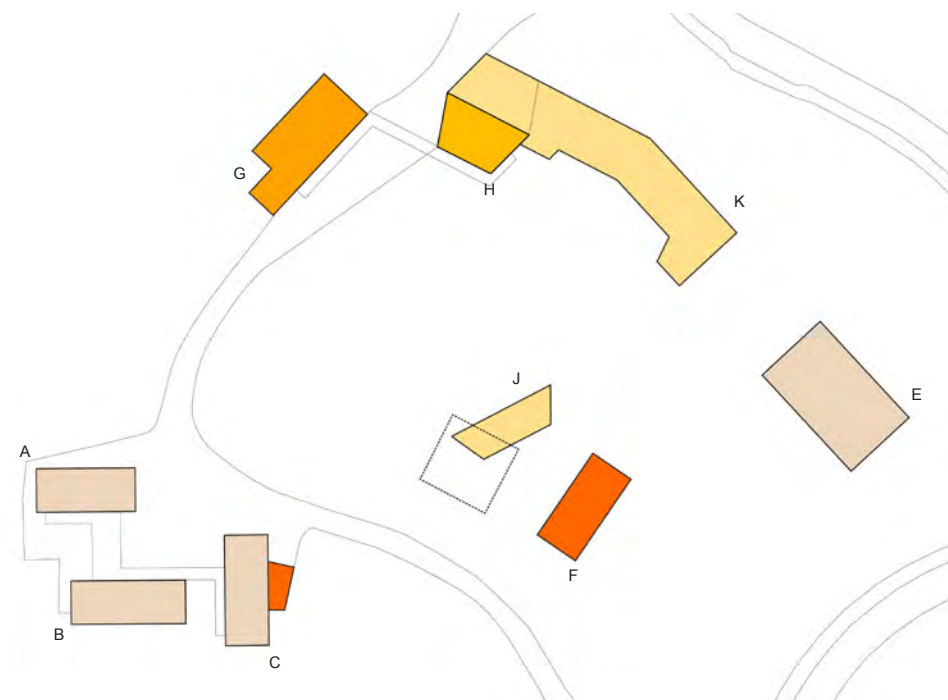


Undan för undan fylls Mellanstadiebyggnaden med verksamhet. Nu behövs en stor och generös sal där den växande skolan kan samlas och där aktiviteter som cirkus, musik, eurytmi, teater mm kan ta plats.

Nu byggs den första delen av huvudbyggnaden. Ett stort flexibelt rum, högt i tak, vackert och enkelt.

## Etapp 5, 2017-2018

Huvudbyggnaden mm (Hus J och K)



Idunskolan huvudbyggnad rymmer skolans högstadium, en samlingsal, kök och personalutrymmen.

Samlingssalen är tänkt att vara delbar i en öppen del för matservice, café mm, och en avskiljbar del för undervisning, musik etc. Vid större samlingar slås de ihop till ett stort rum.

I högstadiets lokaler finns specifika ämnesrum och bibliotek.

Ytterligare hantverkslokaler byggs vid växthuset.

Lokaler för drift och underhåll byggs.

Paviljongen flyttas till någon annan behövande skola....



## **IDUNSKOLAN**

Velamsundsvägen 1  
132 36 Saltsjö – Boo

Telefon: 08-747 81 10  
Mail: [rektor@idunskolan.se](mailto:rektor@idunskolan.se)

[www.idunskolan.se](http://www.idunskolan.se)



Nacka Värmdö Waldorfskoleförening  
Velamsundsvägen 1  
132 36 Saltsjö-boo  
Att: Hans Andersson

Säfte den 24 oktober 2013

Anbud nr: 3259 Rev 2013-11-28

## Mellanstadiet, Idunskolan Nacka

### Anbud

Ref. till Er förfrågan mail 29/4-13 att på totalentreprenad utföra rubr. projekt så har vi nöjet att lämna följande anbud:

#### **Pris: SEK 7,685,000:-**

- ✓ Pris i SEK, exkl. moms, som fast utan indexreglering vid leverans och färdigställande senast under våren 2014.  
I priset ingår Bergvärme anläggning 2\*200m borrhål till en kostnad av 265,000:-.

#### **Tillval, tillkommande kostnader:**

- ✓ Ekgolv i musik/dans 565.-/m<sup>2</sup> (75m<sup>2</sup>) 42,500.-
- ✓ Invändiga väggar utförda med träpanel 105.-/m<sup>2</sup> (1170m<sup>2</sup>) 122,800.-
- ✓ Montage av panel på byggplats 100.-/m<sup>2</sup>

#### **Förutsättningar**

- ✓ **Ingår i anbudet:**
  - Färdig byggnad utförd i moduler inkl. ytskikt, inredning och installationer i omfattning enl. specifikation nedan.
  - Byggnaden inkl kantbalkisolerad tät grund monterad i Nacka på en av beställaren hårdgjord och avgrusad yta.
  - Avfuktare till grunden.
- ✓ **Ingår inte, kan till vissa delar utföras mot tillägg efter närmare överenskommelser:**
  - Grusbädd och underbyggnad för grunden.
  - Markarbeten, återfyllningar och planering av tomt.
  - Åtgärder för ev. förekomst av radon i mark.
  - Utv. trappor, ev. ramper, skärmtak.
  - Anslutningar mot bef. byggnad. Arbeten i - och på bef. byggnad i samband med anslutningen mot denna ingår inte.
  - Låscylindrar och cylindertillbehör.
  - Möbler och löst inrede.
  - Innredning i NO-förråd samt Förråd i Musik/dans-sal ingår ej.
  - Ev. installationer för svagström dvs. tele, data, larm etc.
  - Styr – och regler utöver intern utrustning till ventilationsaggregat och enl. fabrikantens std. Ev. vidarekoppling till DUC eller uppkoppling till överordnat system.
  - Framdragnings och anslutningar av serviser för el, vatten, värme och avlopp till modulbyggnaden.

- Se även uppgifter i beskrivningsdelen nedantill.
- ✓ **Gränssnitt installationer:**
- El.: Beställaren skall ansluta i modulbyggnadens el.central med mått ström. Plats invändigt invid el-central för el-distributörs mätare kan beredas. Erf. hål för inkommande kabel genom golvbjälklag under el-central utförs av Moelven ByggModul.
- Avlopp: Beställaren skall ansluta i underkant golvbjälklag till prel. 6 st anslutningspunkter.
- Vatten: Beställaren skall ansluta till koppling före vattenmätarkonsol strax ovan golv i modulbyggnadens teknikrum. Hål för inkommande ledning i erf dimension genom golv utförs av Moelven ByggModul.
- Anslutningspunkter för el – och vvs-serviser enl. upplagsplan som Moelven ByggModul tillhandahåller.

## Genomförandebeskrivning

- ✓ Avser nytillverkade moduler som utförs i ett projektanpassat utförande.
- ✓ Modulerna tillverkas och färdigställs i så stor grad som möjligt är inne i vår fabrik. Montage till en färdig byggnad sker sedan på byggplats med egna montörer. Modulerna transporteras med lastbil och monteras med hjälp av en mobilkran.
- ✓ Tillverkningstiden vid fabrik är c:a 20 arbetsdagar.
- ✓ Montagetiden i Nacka är c:a 30 arbetsdagar från montagestart till färdigställd byggnad. Detta inkl. injusteringar, OVK-besiktning, samordnad provning etc.

## Ritning.

- ✓ Våra förslagsritningar A-40.1-001dat 131023RevA dat 2013-11-25, A-40.3-001dat 131023 RevA dat 2013-11-25.

## Tekniskt utförande.

- ✓ Modulbyggnadens indelning och anpassning till volymelement innebär vissa mindre justeringar av planlösning och mått.
- ✓ Enl. Boverkets idag gällande byggregler BBR för lokaler.
- ✓ Verksamhetsklass 2A
- ✓ Brandskyddsbeskrivning, konstruktionsberäkningar och beräkning av den specifika energiförbrukningen enl. BBR avsnitt 9 redovisas. Utföranden enl. dessa innehålls i vårt anbud.
- ✓ Det är förutsatt att byggnaden vid myndighetsgranskning betraktas som 2st brandceller (våningsplan).
- ✓ Ljudklass C.
- ✓ Modulbyggnaden utförs i prefabricerade moduler (volymelement) enl. vår standard för modulbyggnader med trästomme och mineralullsisolering. Isolering anpassas till BBR krav.  
Prel. dimensionering med mineralullsisolering kval. 36.:  
220 mm isolering i golv.  
220 + 70 mm i tak.  
170 + 45.mm i ytterväggar.
- ✓ Inv. takhöjd plan 1 = 2,90 m, plan 2 mittendelen 2,90 m, klassrum 4,0 m, musiksalsnockhöjd 6,0 m.  
I utrymmen med undertak för dolt montage av installationer = min. 2,20 m.
- ✓ Modulmått:
  - 1 st 2,4 \* 7,6 m
  - 4 st 3,0 \* 7,6 m
  - 4 st 3,0 \* 12,6 m
  - 2 st 2,4 \* 12,6m
  - 4 st 2,25 \* 9,0 m

- ✓ Yttertak typ högrest sadeltak utförs med planelement, takstolar och lösa komponenter som monteras på plats efter modulmontage.
- ✓ Inv. beklädnader:
  - Golv:
    - Golvbjälklag med 22 mm spånskiva som underlagsgolv.
    - Golvbeläggning:*
    - Plastmattor typ 2,0 mm Tarkett iQ Granit med uppvik 100 mm på vägg.
    - I "våta" rum som dusch, wc:n etc. används 1,5 mm Tarkett Optima homogen våtrumsmatta med uppvikt sockel 100 mm på vägg.
  - Innerväggar och insida yttervägg:
    - 13 mm gipsskivor.
    - Generellt sätts en 12 mm spånskiva under gipsskivan vilket ger en mycket tålig vägg med bra förutsättningar att fästa material på väggarna.
    - Erf. skivlager med 13 mm gips eller 15 mm brandgips monteras för att uppfylla ljud – och brandkrav.
    - Beklädnad inv. väggar:*
    - 1,0 mm väggplastmatta i rwc.
    - Färdigmålning med 2 ggr strykning i övrigt, AMA kod 56-03510 S.
  - Innertak:
    - Ljudabsorbentskivor monterade dikt tak i klassrum, grupprum och musiksäl .
    - Försänkt undertak med ljudabsorbenter på vitlackerat bärverk för dolt montage av installationer i korridor, wc:n etc. i erf. omfattning.
    - 12 mm gipsplank i övrigt, vitmålade, AMA kod 56-02510 S.
- ✓ Utv. beklädnader:
  - Yttervägg:
    - Utvändig fasad sibirisk lärk 21\*120 liggande Fasadpanel 602 Moelven, obehandlad.
  - Yttertak:
    - Sadeltak med 14° lutning som beläggs med betongtakpannor typ Benders 2-kupiga. Yttertak, väggar på ventilationsrum utförs med bandtäcktplåt på gavlar sättes lärkpanel.
- ✓ Snickerier, inrede, kompletteringar etc.:
  - Fönster:
    - Vitmålad furu, delvis öppningsbara typ glidhängda och delvis fasta med 3-glas isolerruta. Typ Elit Complete Trä eller likv.  $U = 1,2 / 1,1$ .
    - 6st 8\*8 öppn, 6st 10\*10 öppn, 4st 12\*12 fasta, 18st 16\*16 fasta, 4st 10\*18 fasta.
  - Ytterdörrar:
    - Fabrikslackerade aluminiumpartier 2st 16\*21, 5st 10\*21 Fönsterdörrar
    - Dörrstängare 1st Trädörr till förråd.
  - Innerdörrar:
    - Massivdörrar med vitmålade karmar och dörrblad.
    - Ljudklassade 35 dB till apparatrum, klassrum, grupprum.
    - Övriga dörrar i ljudklass 25 dB utan skyltning.
    - Brandklassade EI30 till teknikrum.
  - Inredning:
    - Komplett med fast inrede som framgår av ritning.
    - Wc:n, rwc, städtrum etc:*
    - Förses med porslin och utrustning i normal och normenlig omfattning.
    - Spegel, handduksskåp, tvålbehållare, papperskorg, klädkrok och handdukshängare i wc.
    - Rwc förses med tvättställ och toalettstol i handikappanpassat utförande.
    - Armstöd till toalettstol och draghandtag på dörr.
    - Städset med hyllor i städtrum/teknik.

*Klassrum, grupprum:*

Enligt ritning. Fabr. Myresjökök med vita luckor och ekkantlister. Vitvaror i normal hushållsstandard miljöklass A++

*Grupprum plan 1:*

Vikvägg winab 44db 5m .

- Inv. kompletteringar:  
Nedstigningslucka i golv för inspektionsmöjlighet av kryprum i grund.
- Utv. kompletteringar:  
Plåtar, hängrännor och stuprör i plastmålade stålplåt.  
Hiss typ plattformshiss Motalahiss 2000 eller likv.  
Erf. taksäkerhet. Snörasskydd.  
1 st utv. Utrymningstrappa.
- ✓ **Installationer:**
- EL:  
Färdig elinstallation inom modulbyggnaden för kraft och belysning.  
Utförande i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter och Ljuskulturs anvisningar för belysning.
- TELE, DATA, LARM:  
För teletekniska installationer, data, svagström och ev. larm ingår tomrördragningar enl. beställarens projektering och anvisningar samt utrymme i fönsterbänkskanal.  
Installationer ingår inte.
- VA:  
Färdig va-installation inom modulbyggnaden med porslin, armaturer etc. i omfattning enl. ritning.
- LUFTBEHANDLING:  
Ventilationsinstallation typ till – och frånluft med återvinning.  
Aggregat placeras i apparatrum och kanaler dras delvis isolerade på vinden, delvis ovan demonterbart undertak och ev. synliga kanaler galvade. 1 st nytt luftbehandlingsaggregat med integrerad styr och regler enligt fabrikantens (Swegons typ Gold) standard, placeras inom ventilationsrum på vind och består av fläktar, filter, uteluftsspjäll, roterande värmeväxlare, värmebatteri.  
Installationer i grupprum förläggs synliga och är vitlackade.  
Inom klassrum, musik/dans/gymnastik tillförs tilluften via ett textildon i tak.  
Frånluften bortföres centralt i detta rum, inklädnad i takvinkel av frånluften erfordras. Möjlighet att forcera ventilationen finns i detta rum via timer (lev ev ELE).  
Vi har antagit att varje våningsplan utgör en brandcell där vi valt att avskilja entreplan mot plan 1 tr via 2 st brand/-brandgasspjäll på till/ -och frånluftskanaler betjänande entreplan. Ventilationsrum antas kunna tillhöra vån 1 tr.  
Nedpendlat undertak erfordras för att kunna fördela kanaler med dim 400 mm inom "mittkärnan" (wc, frd kapprum mm) till klassrum mm.  
Service under garantitid ingår inte, ej heller förbrukningsmaterial såsom reservfilter mm.  
Enkel teknisk beskrivning:  
1 st nytt luftbehandlingsaggregat placerat inom ventilationsrum på vind betjänar hela huset.  
Klassrum, musik/dans/gymnastik och grupprum förses med synlig installationer. Möjlighet till forcerad ventilation finns då man nyttjar detta rum fullt ut.



Inom förråd på plan 1 tr placeras stående till och frånluftskanaler som betjänar plan 1 tr och entreplan, musik/dans/gymnastik förses med kanaler direkt från ventilationsrummet.

Entreplan är avskilt mot övriga utrymmen via brand/-brandgasspjäll.

Ute och avluft via kombihuv placerad på yttertak.

Total luftmängd ca: 2000 l/s.

- **VÄRME:**  
Rörsystem och radiatorer för vattenburen värme för anslutning till bergvärmepump. Moelven ByggModul utför färdig installation inom modulbyggnaden.
- **STYR och REGLERUTRUSTNING**  
Ingår med styr – och reglerutrustning enl. fabrikantens std. för ventilationsaggregat, värmeväxlare etc.  
Larmcentral i byggnaden och / eller ev. uppkoppling mot överordnat system ingår inte.

### Tider.

- Enligt vid eventuell beställning träffad överenskommelse
- Byggnaden kan i normala fall vara färdigställd på plats i Nacka c:a 25 arb. veckor efter en beställning. Denna tid kan variera något beroende på vilken beläggning vi har vid våra fabriker.
- I dagsläget vid en omgående beställning kan vi erbjuda leverans enligt följande:
 

Produktion i fabrik:	V.12-2014
Montage på plats:	V.17-2014
Klart för slutbesiktning:	V.23-2014

### Betalningsvillkor.

- Enligt en överenskommelse vid en beställning med en prestationsbunden betalningsplan.
- Enligt betalningsplan:
  - Faktura 1: 30 % som betalas vid tillverkningsstart fabrik.
  - Faktura 2: 60 % som betalas 10 dagar efter montagestart av moduler.
  - Faktura 3: 10 % faktureras vid godkänd slutbesiktning och betalas per 30 dagar netto.

### Debiteringsnormer för ändrings- och tilläggsarbeten.

- I 1:a hand gäller att överenskommelse om fast pris görs i samråd.
- I 2:a hand genom självkostnadsprincipen.
  - Material och varor till verifierad självkostnad + 15 %.
  - Underentreprenörer till verifierad självkostnad + 12 %.
  - Egna montörer vid arbete på fabrik: 360:- / tim.
  - Egna montörer vid arbete på montageplats: 470:- / tim.
  - Med egna montörer avses alla våra yrkeskategorier ( snickare, målare, mattläggare och installatörer )

### Kvalitet och miljö.

- Objektsanpassad miljö- och kontrollplan upprättas.

### Giltighetstid.

- Anbudet är giltigt i 60 dagar räknat från datum för anbud.

## Organisation och administrativa uppgifter.

- Moelven ByggModul AB, org. nr. 556310-7134.
- Ombud under anbudstiden: Johan Nilsson 010-122 5730 / 070-550 26 84
- Frågor betr. anbud: Johan Nilsson eller Jan Larsson Tel: 010-122 5810 / 070-344 45 72.
- Övrig organisation presenteras efter önskemål

## Förtydliganden och förutsättningar.

- För anbudet gäller ABT 06.  
Garantitid 5 år.  
För vitvaror och särskilt material föreskrivet av beställaren gäller Moelven ByggModuls leverantörs ansvarstagande.  
Som säkerhet för garantitiden lämnar vi garanti från moderbolaget Moelven AS.
- Ritningar och handlingar för bygglov liksom brandskyddsdokumentation tillhandahålls av oss efter en beställning.
- Avgifter till myndigheter, såsom bygglov och anslutningsavgifter m.m. samt kostnader för kvalitetsansvariga enligt PBL, ingår inte.

## Montageplats

- Upplagsplan med angivna lastförutsättningar och anslutningspunkter för el och vvs tillhandahålls av Moelven ByggModul efter en beställning.
- I samband med montage förutsätts det att beställaren tillhandahåller:
  - erforderliga transportvägar för mobilkran och transportbilar samt yta för min 2 st uppställningsplatser med montagekran i direkt anslutning invid husgrund.
  - fri byggström och vatten.
- Det förutsätts för montage av grunden att:
  - marken är väl avvägd och noga avjämnad.
  - återfyllning, hårdgörning och planering är utförd till sådan bredd omkring byggnaden att vårt lossnings- och montagearbete kan bedrivas obehindrat.

## Relationshandlingar

- Vi utför projektering digitalt med ritningsformat \*.dwg.  
Relationsritningar enl. vårt std.upplägg med 2 omg. papperskopior A3 och 1st usb-minne lämnas.

## Referenser

- Referensobjekt. Hänvisar till vår hemsida:  
[www.moelven.se](http://www.moelven.se)

Med förhoppning om ett konkurrenskraftigt anbud så ser vi fram emot att höra vidare från Er.

Med vänlig hälsning  
**Moelven ByggModul AB**

Johan Nilsson

Sälj

115 97 Stockholm

**Vid förfrågan kontakta**

Mårten Arén

Telefon 08-545 839 34 Mobiltelefon 073-968 36 80

Fax 08-545 839 33

Nacka Värmdö Waldorfskoleförening

Velamsundsvägen 1

132 36 Saltsjö-Boo

*Försäkringen gäller* fr o m 2013-10-01 t o m 2014-09-30  
*Ersatt försäkring* 9033609\*20  
*Försäkringstagare* Nacka Värmdö Waldorfskoleförening 802409-0402  
*Försäkrad verksamhet* Skola/förskola  
-årslönesumma 7 100 000 kr och årsomsättning 15 200 000 kr.

**Egendomsförsäkring****Försäkringsbelopp****Nacka, Kil 1:48 och Velamsund 1:1**

1 Skolbyggnader - Hus A-C	Fullvärde
2 Paviljong	Fullvärde
3 Nya förskolan	Fullvärde
4 Förråd/Pumphus	Fullvärde
5 Maskinerier/inventarier	1 067 000 kr
6 Datorer inklusive in- och utenheter	63 000 kr

Maskinförsäkring för byggnad ingår enligt A 18.1

Lokal där inbrottsförsäkring gäller ska vara skyddad med inbrottslarmanläggning enligt bestämmelserna i villkor V 215. Skulle bestämmelserna inte vara uppfyllda innebär det att ersättning helt kan utebli i enlighet med Q.01.50.1 i villkoren.

Krav på inbrottskydd enligt skyddsklass 1, avsnitt Q.01.13.1.1 i villkoren, gäller.

**Allriskförsäkring Maskinerier**

Ingår enligt villkor V861

Gäller med förstariskbelopp intill försäkringsbeloppet för Maskinerier, dock högst 500 000 kr sammanlagt på angivna försäkringsställen.

Självrisk enligt Egendomsförsäkring

Länsförsäkringar Stockholm

**Postadress****Besök****Telefon****Fax****Bankgiro****Plusgiro****Org nr****Styrelsens säte**

Tegeluddsvägen 21

08-562 830 00

08-562 833 55

362-3733

-

502002-6265

Stockholm

115 97 Stockholm

F-skattebevis finns

www.lansforsakringar.se/stockholm

E-post: foretag@sth.lansforsakringar.se

### **Maskinförsäkring**

---

Ingår enligt avsnitt A.18.2 i villkoren

- ingår för samtliga maskinerier.

### **Avbrottsförsäkring**

---

För kund- eller leverantörsavbrott enligt avsnitt B1 punkt 11.1 i villkoren, gäller försäkringen för avbrottskada som inträffat inom EU/EFTA.

Ansvarstiden är 12 månader

### **Ansvarsförsäkring**

---

Person- och sakskada ingår.

Högsta ersättning

- per skada

10 000 000 kr

- per försäkringsår

20 000 000 kr

Försäkringen gäller för skadestånd som uppkommer genom den försäkrade verksamheten och för skada genom levererad produkt. Försäkringen gäller i hela världen utom i USA och Kanada.

Vid försäljnings- och inköpsresor samt vid konferenser och mässor gäller försäkringen dock i hela världen.

Export får förekomma endast inom Norden.

### **Ansvarsförsäkring - VD & styrelse**

---

Högsta ersättning per år

500 000 kr F

Försäkringen gäller inom Norden.

Försäkringen gäller inte för skada som orsakats före begynnelse dagen.

### **Förmögenhetsbrottsförsäkring**

---

Ingår enligt avsnitt D i villkor

Högsta ersättning per skada och försäkringsår

500 000 kr F

### **Rättsskyddsförsäkring**

---

Gäller vid tvist enligt avsnitt E. med motpart som har hemvist inom Norden.



115 97 Stockholm

Högsta ersättning  
-per tvist  
-per försäkringsår

5 basbelopp  
25 basbelopp

### Tjänstereseförsäkring

---

Gäller för samtliga anställda.  
Högst 150 resdygn/år i hela världen.

### Självrisk / karens

---

Egendomsförsäkring	20 % av basbeloppet
Maskinförsäkring	20 % av basbeloppet
Avbrottsförsäkring	24 timmars karenstid
Ansvarsförsäkring	20 % av basbeloppet
Ansvarsförsäkring - VD & styrelse	Gäller utan självrisk
Förmögenhetsbrottsförsäkring	50 % av basbeloppet
Rättsskyddsförsäkring	0,5 basbelopp och 20 % av kostnaderna över 0,5 basbelopp
Tjänstereseförsäkring	Enligt villkor

För vissa skador kan andra självrisker gälla.  
Dessa framgår av villkoren.

### Försäkringsvillkor

---

Kombinerad Företagsförsäkring	V065-10-9033609*
Följande anpassningar ingår	
- Maskinförsäkring - byggnad	
- Maskinförsäkring - maskinerier	
- Inbrottsförsäkring - Skyddsklass 1	
- Förmögenhetsbrottsförsäkring	
- Rättsskyddsförsäkring för företag	
- Allriskförsäkring för maskinerier	
Fastbränsleanläggning	V 174:1
Inbrottslarmanläggning	V 215:6
Ansvarsförsäkring för VD och styrelse (andra associationsformer än AB)	V457-02-9033609
Tjänstereseförsäkring	V623A-01-9033609
Högsta ersättning vid terroristattack	V 912:4

Villkor markerade med asterisk (\*) är nya eller ändrade.

Länsförsäkringar Stockholm

Postadress	Besök	Telefon	Fax	Bankgiro	Plusgiro	Org nr	Styrelsens säte
115 97 Stockholm	Tegeluddsvägen 21	08-562 830 00	08-562 833 55	362-3733	-	502002-6265	Stockholm
www.lansforsakringar.se/stockholm						F-skattebevis finns	

E-post: foretag@sth.lansforsakringar.se

Försäkringsvillkoren finns att beställa på vår hemsida.  
[www.lansforsakringar.se/stockholm](http://www.lansforsakringar.se/stockholm)

Villkoren kan också beställas via din kontaktperson.

### **Försäkringsform**

---

F = Första risk

### **För försäkringen gäller**

---

För lokal som omfattar inbrottsförsäkring gäller dessutom de skyddskrav som angivits i besiktningsprotokoll över inbrottsskydd avseende Nacka, Velamsundsvägen 1  
Besiktningsdatum: 2006-08-29/HA och 2011-06-20/HA

### **Särskilda upplysningar**

---

Med basbelopp avses prisbasbelopp.  
Prisbasbeloppet för år 2013 är 44 500 kr.



2014-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

§ 7

TN 2014/23

## Grön skatteväxling inom avfallstaxan

Motion den 23 september 2013 av Sidney Holm och Per Chrisander

### Beslut

Tekniska nämnden föreslår Kommunfullmäktige beslutar att anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till att avfallstaxan redan innehåller påtagliga, styrande inslag mot ökat miljövänligt beteende samt att ett slopande av grundavgiften leder till svåröverblickbara konsekvenser för avfallsverkets ekonomi.

### Ärendet

Avfallstaxan ska vara miljöstyrande, helt enligt intentionen i motionen. Vid varje revision av avfallstaxan tas steg i rätt riktning. I gällande taxa är det betydligt dyrare att fylla ett stort kärl varje vecka än ett litet kärl. Systemet med behovstömning gör dock att även abonnenter av stora kärl kan vara bra på att återvinna, de drar ut kärlet endast vid behov. Miljöpartiets förslag att radikalt sänka eller slopa de fasta avgifterna kräver en ingående analys av för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushållsamt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt. Att arbeta med enbart ekonomiska incitament är inte ensamt en väg till förändrat beteende. Kunden behöver både veta, vilja och kunna.

### Förslagen i motionen

Motionen föreslår en mer miljöstyrande avfallstaxa där de fasta avgifterna sänks dramatiskt eller slopas helt. De rörliga avgifterna ska höjas motsvarande. Det ska även vara mer fördelaktigt att välja en mindre soptunna. Det ekonomiska argumentet ska bidra till ett miljövänligare beteende med syftet att öka återvinningen av hushållsavfall.

### Enhetens utredning och bedömning

Enheten bifaller motionens syfte; att öka miljöstyrningseffekten av avfallstaxan. Dock har en revision av taxan nyligen genomförts och 2014 års avfallstaxa är mer miljöstyrande än tidigare taxor.

Vad gäller Miljöpartiets önskan att styra till val av mindre sopkärl; eftersom Nacka har behovstömning är det inte självklart att ett hushåll med ett stort kärl är sämre på att källsortera än ett hushåll med liten tunna. Det är storleken på kärl i kombination med hur ofta det töms som avgör. Ett exempel från gällande taxa: ett abonnemang för osorterat restavfall kostar 70 kr per tömning för ett 370 l-kärl mot 28 kr per tömning för ett 140 l-kärl. Trots att literpriset är detsamma uppnås en sådan styrning som Miljöpartiet eftersträvar. Enheten vill förändra människors beteende med hjälp av flera faktorer, där

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
--------------------------	--------------------------	------------------------





2014-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

Forts § 7

den ekonomiska moroten är en del. För att skapa varaktiga beteendeförändringar krävs att människor vet varför förändringen behövs, det vill säga ha relevant kunskap. De måste vilja förändra, alltså ha incitament och på något sätt uppleva en vinst av förändringen. Dessutom måste de kunna genomföra förändringen – de måste ha en praktisk möjlighet. Saknas någon av dessa komponenter sker ingen varaktig förändring. Med Avfallsplan 2020 skapas förutsättningar att arbeta med alla dessa delar.

### Förslagets ekonomiska konsekvenser

Grundavgiften, taxans fasta avgift, ska bidra till kommunens kostnader för drift och underhåll av återvinningscentraler och behandling av avfall som lämnas på centralerna, insamling och behandling av farligt avfall och batterier samt kostnader för kundtjänst, avfallsplanering och utveckling, information med mera. Fördelarna med att behålla ett system med grundavgift är bland annat att:

- En grundavgift som inte är inkluderad i eller knuten till hämtavgiften kan fortfarande utgå vid uppehåll i hämtning eftersom den täcker tjänster som kunden fortfarande har tillgång till.
- Grundavgiften är ett sätt att kommunicera till kunderna vad som ingår i avgiften förutom hämtning och att kommunen har kostnader för dessa tjänster.
- Grundavgift per hushåll är ett sätt att fördela avgifterna på ett tydligt och rättvist sätt utifrån nyttjandegrad.

Vid en omfördelning till endast rörliga avgifter måste hela taxemodellen ses över. De ekonomiska konsekvenserna av en sådan ändring kan vara mycket svåra att förutse, både för kunden och för kommunen. För det krävs bland annat att det görs en särskild och ingående analys för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushåll samt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2014-01-13

Bilaga Motionen ”Grön skatteväxling inom avfallstaxan”

Bilaga Protokollsutdrag KSAU 2013 § 138

### Yrkanden

Per Chrisander (MP) yrkade bifall till motionen.

Ordförande Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
--------------------------	--------------------------	------------------------





2014-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

Forts § 7

**Beslutsgång**

Med avslag på Per Chrisander yrkande beslutade nämnden i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens bifallsyrkande till avfallenhetens förslag till beslut..

**Protokollsanteckningar**

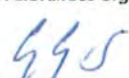

Maja Fjeastad (S) lät anteckna följande till protokollet.

”Socialdemokraterna vill instämma i motionens anda om att avfallstaxan bör styra mot ökad återvinning. Vi noterar dock i enlighet med motionens besvarande att en del åtgärder redan är genomförda.”

Ann Lepp (NL) lät anteckna följande till protokollet;

”Nackalistan stödjer motionen om grön skatteväxling inom avfallstaxan. Att slopa eller sänka den fasta avgiften för avfallshantering och införa olika taxa beroende på storlek av kärl och rörlig taxa beroende på olika frekvens på hämtning av avfall skulle bidra till större återvinningsgrad.”

-----

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande Heidi Stråhm
---	---	------------------------------------

Kommunfullmäktige

## Grön skatteväxling inom avfallstaxan

Motion den 23 september 2013 av Sidney Holm och Per Chrisander

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige att anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till att avfallstaxan redan innehåller påtagliga, styrande inslag mot ökat miljövänligt beteende samt att ett slopande av grundavgiften leder till svåröverblickbara konsekvenser för avfallsverkets ekonomi.

### Sammanfattning

Avfallstaxan ska vara miljöstyrande, helt enligt intentionen i motionen. Vid varje revision av avfallstaxan tas steg i rätt riktning. I gällande taxa är det betydligt dyrare att fylla ett stort kärl varje vecka än ett litet kärl. Systemet med behovstömning gör dock att även abonnenter av stora kärl kan vara bra på att återvinna, de drar ut kärlet endast vid behov. Miljöpartiets förslag att radikalt sänka eller slopa de fasta avgifterna kräver en ingående analys av för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushållsamt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt. Att arbeta med enbart ekonomiska incitament är inte ensamt en väg till förändrat beteende. Kunden behöver både veta, vilja och kunna.

### Förslagen i motionen

Motionen föreslår en mer miljöstyrande avfallstaxa där de fasta avgifterna sänks dramatiskt eller slopas helt. De rörliga avgifterna ska höjas motsvarande. Det ska även vara mer fördelaktigt att välja en mindre soptunna. Det ekonomiska argumentet ska bidra till ett miljövänligare beteende med syftet att öka återvinningen av hushållsavfall.

### Enhetens utredning och bedömning

Enheten bifaller motionens syfte; att öka miljöstyrningseffekten av avfallstaxan. Dock har en revision av taxan nyligen genomförts och 2014 års avfallstaxa är mer miljöstyrande än tidigare taxor.

Vad gäller Miljöpartiets önskan att styra till val av mindre sopkärl; eftersom Nacka har behovstömning är det inte självklart att ett hushåll med ett stort kärl är sämre på att källsortera än ett hushåll med liten tunna. Det är storleken på kärl i kombination med hur



ofta det töms som avgör. Ett exempel från gällande taxa: ett abonnemang för osorterat restavfall kostar 70 kr per tömning för ett 370 l-kärl mot 28 kr per tömning för ett 140 l-kärl. Trots att literpriset är detsamma uppnås en sådan styrning som Miljöpartiet eftersträvar. Enheten vill förändra människors beteende med hjälp av flera faktorer, där den ekonomiska moroten är en del. För att skapa varaktiga beteendeförändringar krävs att människor vet varför förändringen behövs, det vill säga ha relevant kunskap. De måste vilja förändra, alltså ha incitament och på något sätt uppleva en vinst av förändringen. Dessutom måste de kunna genomföra förändringen – de måste ha en praktisk möjlighet. Saknas någon av dessa komponenter sker ingen varaktig förändring. Med Avfallsplan 2020 skapas förutsättningar att arbeta med alla dessa delar.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Grundavgiften, taxans fasta avgift, ska bidra till kommunens kostnader för drift och underhåll av återvinningscentraler och behandling av avfall som lämnas på centralerna, insamling och behandling av farligt avfall och batterier samt kostnader för kundtjänst, avfallsplanering och utveckling, information med mera. Fördelarna med att behålla ett system med grundavgift är bland annat att:

- En grundavgift som inte är inkluderad i eller knuten till hämtavgiften kan fortfarande utgå vid uppehåll i hämtning eftersom den täcker tjänster som kunden fortfarande har tillgång till.
- Grundavgiften är ett sätt att kommunicera till kunderna vad som ingår i avgiften förutom hämtning och att kommunen har kostnader för dessa tjänster.
- Grundavgift per hushåll är ett sätt att fördela avgifterna på ett tydligt och rättvist sätt utifrån nyttjandegrad. <sup>1)</sup>

Vid en omfördelning till endast rörliga avgifter måste hela taxemodellen ses över. De ekonomiska konsekvenserna av en sådan ändring kan vara mycket svåra att förutse, både för kunden och för kommunen. För det krävs bland annat att det görs en särskild och ingående analys för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushåll samt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt. <sup>2)</sup>

### **Bilaga**

Motionen ”Grön skatteväxling inom avfallstaxan”

Katarina Södergren  
handläggare  
VA- och avfallsenheten

Anders Lindh  
enhetschef  
VA- och avfallsenheten

<sup>1)</sup> Exempelen är hämtade ur Avfall Sveriges rapport 2008:18 ”Konstruktion av avfallstaxa”

<sup>2)</sup> Som 1) ovan.



## Grön skatteväxling inom avfallstaxan

*Motion till kommunfullmäktige den 23:e sep 2013*

### Förslag för att öka kommunens återvinningsgrad av hushållsavfall

Det mesta av det som slängs i dagens samhälle går att återvinna men detta sker av olika anledningar i alltför låg grad. I Nacka skickar vi en stor mängd av våra återvinningsbara sopor till förbränning, något vi i Miljöpartiet vill ändra på. Ökad sopsortering ger mindre sopor och en mindre miljöpåverkan.

Miljöpartiet föreslår en förändrad mer miljövänlig avfallstaxa där de fasta kostnaderna sänks dramatiskt eller slopas helt. Istället läggs dessa kostnader över på de rörliga kostnaderna kopplat till antal tömningar som ökar i motsvarande grad.



Vi vill också att det blir ett större ekonomiskt incitament att välja en mindre soptunna genom en omfördelning av kostnaderna för tömningen av olika storlekar på soptunnor.

En ny avfallstaxa skulle via ett starkare ekonomiskt incitament uppmuntra till ett miljövänligare beteende. Förslaget ligger helt i linje med kommunens miljöpolicy och med de övergripande målen "Stor valfrihet" och "Lägsta möjliga skattesats och påverkbara avgifter".

### Miljöpartiet yrkar på att:

Det införs en grön skatteväxling inom avfallstaxan som genom ett starkare ekonomiskt incitament premierar en högre återvinningsgrad.

.....  
Sidney Holm

.....  
Per Chrisander



Kommunstyrelsen

## Säkra skolvägar

Motion den 17 juni 2013 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det som föreslås i motionen i huvudsak redan pågår. Intentionen bakom motionen är därmed uppfylld och motionen är färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Motionärerna yrkar att kommunen ser över samtliga skolvägar och omedelbart åtgärdar de brister som upptäcks. Motionen har remitterats till utbildningsnämnden respektive tekniska nämnden.

Ansvaret för skolvägar ligger inom tekniska nämndens ansvar. Utbildningsnämnden och tekniska nämnden uttrycker att finns vissa trafikproblem vid skolor, inte minst på grund av skjutsande föräldrar. Tekniska nämnden, genom trafikenheten, arbetar årligen med säkra skolvägarfrågor på flera olika sätt. En inventering av skolområdena har skett 2009 med efterföljande investeringar i åtgärder för att förbättra skolvägarna. Vidare arbetar trafikenheten årligen med säkra skolvägarprojekt där både beteendepåverkande och fysiska åtgärder genomförs på skolor som vill förbättra sin trafikmiljö. En djupare studie har genomförts i Älta där huvudvägarna inventerades eftersom det inte endast går att avskilja skolornas närområde som skolvägar.

Stadsledningskontorets uppfattning är att det finns en medvetenhet om de utmaningar som finns för att elever ska ha en trygg skolväg samt att det finns ett aktivt och genomtänkt arbete för att driva arbetet med säkra skolvägar.



## Förslagen i motionen

Motionärerna menar att kommunen måste prioritera att alla barn oavsett val av skola måste kunna ta sig säkert till skolan utan att vara beroende av skjutsande föräldrar. Motionärerna yrkar att

- kommunen ser över samtliga skolvägar.
- omedelbart åtgärda de brister som upptäcks.

## Nämndernas utredning och bedömning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat motionen om säkra skolvägar till tekniska nämnden respektive utbildningsnämnden.

Utbildningsnämnden behandlade förslagen i motionen vid sitt sammanträde den 6 november 2013, § 61. Sammanfattningsvis uttrycker utbildningsnämnden att skolvägarna inte direkt ligger under skolans eller utbildningsnämndens ansvar. Frågan som motionärerna tar upp hanteras av tekniska nämnden i Nacka. Utbildningsnämnden noterar att bilåkande har blivit ett problem vid många skolor i Nacka eftersom det leder till en riskfylld trafiksituation på morgnarna. Nämnden är positiv till att en översyn görs eftersom skolvägarnas utformning har betydelse för eleverna och deras säkerhet men anger samtidigt att tekniska nämnden är bäst lämpad att bedöma om förslaget redan är tillgodosett eller ytterligare åtgärder krävs. Utbildningsnämnden noterar att tekniska nämndens bedömning är att arbetet redan bedrivs och att motionen därför är tillgodosedd.

Tekniska nämnden behandlade förslagen i motionen vid sitt sammanträde den 22 oktober 2013, § 206.

Som underlag för nämndens beslut låg följande från trafikenheten.

*”Tekniska nämnden, genom trafikenheten arbetar idag med att förbättra trafiksäkerheten kring skolorna i kommunen. 2009 inventerades samtliga skolors närområden om 300 meter och åtgärder genomförs årligen utifrån inventeringen.*

*Trafikenheten bedriver varje år ett säkra skolvägarprojekt på en eller flera skolor som är intresserade av att förbättra sin trafikmiljö. Projektet innefattar fysiska åtgärder och beteendepåverkande åtgärder. De fysiska åtgärderna ska leda till förbättrad trafiksäkerhet kring skolorna och dess skolvägar och till uppmuntrar för att få fler elever att gå och cykla till skolan. Trafikenheten arbetar även kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten generellt i kommunen vilket i många fall förbättrar trafiksäkerheten för skolbarn. Vid många skolor är föräldrarnas skjutsande av barnen dock en stark bidragande orsak till trafiksäkerhetsproblemen varför ett nära samarbete med skolan ofta är en förutsättning för förbättring.*

*I Älta har trafikenheten tillsammans med Trafikverket tagit fram en förstudie över skolvägarna. Det visade sig att eleverna bodde väldigt utspritt från skolorna vilket innebär att de flesta av kommunens vägar är skolvägar. Att inventera alla vägar är ett mycket stort projekt. I Älta inventerades istället samtliga huvudvägar vilket resulterat i att samtliga gång- och cykelpassage som inte ansågs vara trafiksäkra i Älta*



*har byggts om. Denna typ av arbetssätt kan om tillräckliga resurser finns även systematiskt genomföras i andra kommundelar. Fokus bör dock vara på huvudvägnätet där de största problemen ofta finns.”*

## **Stadsledningskontorets bedömning och förslag**

Som framgår av underlagen till både tekniska nämnden och utbildningsnämnden konstateras att det finns vissa trafikproblem vid skolor. Inte minst på grund av skjutsande föräldrar.

Motionärerna yrkar att kommunen ser över samtliga skolvägar. En sådan inventering är redan genomförd, under 2009 inventerades samtliga skolors närområden. Åtgärder genomförs årligen utifrån den inventeringen. Ett dilemma som framgår i underlaget till tekniska nämnden är att elever bor utspridda från skolorna vilket innebär att de flesta av kommunens vägar i praktiken är skolvägar. Arbetet med säkra skolvägar blir då mer omfattande än bara skolornas närområde. Förutom att åtgärda fysiska åtgärder är det även viktigt att arbeta med beteendepåverkan, inte minst hos de skjutsande föräldrarna.

Stadsledningskontorets uppfattning är att det finns en medvetenhet om de utmaningar som finns för att elever ska ha en bra skolväg samt att det finns ett aktivt och genomtänkt arbete för att driva arbetet med säkra skolvägar.

## **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Förslagen innebär inga ytterligare kostnader, arbetet ligger inom investeringsbudget.

## **Bilaga**

Motion

Protokollsutdrag tekniska nämnden § 206.

Protokollsutdrag utbildningsnämnden § 61.

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

Dag Björklund  
Teknisk direktör

Susanne Nord  
Kultur- och utbildningsdirektör



2013-10-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Tekniska nämnden

§ 206

TN 2013/465-519

## Säkra skolvägar

Motion den 2013-06-17 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

### Beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att notera att det som föreslås i motionen i huvudsak redan pågår. Intentionen bakom motionen är därmed uppfylld och motionen är färdigbehandlad.

### Ärendet

Tekniska nämnden, genom trafikenheten, arbetar årligen med säkra skolvägarfrågor på flera olika sätt. En inventering av skolområdena har skett 2009 med efterföljande investeringar i åtgärder för att förbättra skolvägarna. Vidare arbetar trafikenheten årligen med säkra skolvägarprojekt där både beteendepåverkande och fysiska åtgärder genomförs på skolor som vill förbättra sin trafikmiljö. En djupare studie har genomförts i Älta där huvudvägarna inventerades. Denna typ av inventering är möjlig i flera området men kräver omfattande resurser.

### Förslagen i motionen

Camilla Carlberg och Lars Örback föreslår i motionen *Säkra skolvägar* att kommunen ser över samtliga skolvägar och att kommunen åtgärdar brister som upptäcks.

### Enhetens utredning och bedömning

Tekniska nämnden, genom trafikenheten arbetar idag med att förbättra trafiksäkerheten kring skolorna i kommunen. 2009 inventerades samtliga skolors närområden om 300 meter och åtgärder genomförs årligen utifrån inventeringen.

Trafikenheten bedriver varje år ett säkra skolvägarprojekt på en eller flera skolor som är intresserade av att förbättra sin trafikmiljö. Projektet innefattar fysiska åtgärder och beteendepåverkande åtgärder. De fysiska åtgärderna ska leda till förbättrad trafiksäkerhet kring skolorna och dess skolvägar och till uppmuntrar för att få fler elever att gå och cykla till skolan. Trafikenheten arbetar även kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten generellt i kommunen vilket i många fall förbättrar trafiksäkerheten för skolbarn. Vid många skolor är föräldrarnas skjutsande av barnen dock en stark bidragande orsak till trafiksäkerhetsproblemen varför ett nära samarbete med skolan ofta är en förutsättning för förbättring.

I Älta har trafikenheten tillsammans med Trafikverket tagit fram en förstudie över skolvägarna. Det visade sig att eleverna bodde väldigt utspritt från skolorna vilket innebär att de flesta av kommunens vägar är skolvägar. Att inventera alla vägar är ett mycket stort

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande





2013-10-22

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Tekniska nämnden

Forts § 206

projekt. I Älta inventerades istället samtliga huvudvägar vilket resulterat i att samtliga gång- och cykelpassage som inte ansågs vara trafiksäkra i Älta har byggts om. Denna typ av arbetssätt kan om tillräckliga resurser finns även systematiskt genomföras i andra kommundelar. Fokus bör dock vara på huvudvägnätet där de största problemen ofta finns.

**Förslagets ekonomiska konsekvenser**

För att vidareutveckla dagens arbete med att inventera huvudvägnätet och genomföra åtgärder krävs personella resurser. Dagens investeringsbudget bedöms i stor utsträckning täcka behovet.

**Beslutsgång**

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2013-10-08

Bilaga Säkra skolvägar – motion Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

Bilaga Protokollsutdrag

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



6 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Utbildningsnämnden

§ 61

Dnr UBN 2013/62-312

## Motion "Säkra skolvägar"

Motion den 2013-06-17 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

### Beslut

Tekniska nämnden yttrade sig över motionen den 8 oktober och fann då att det arbete som motionärerna föreslog redan pågår och att motionärernas förslag redan var tillgodosett. Utbildningsnämnden är positiv till att en genomgång av skolvägarna görs och anser att frågan är viktig men finner inte anledning att tillstyrka den mot bakgrund av tekniska nämndens yttrande.

Utbildningsnämnden föreslår därför kommunfullmäktige att avslå motionen.

### Ärendet

Motionärerna Camilla Carlberg och Lars Örback (V) yrkar att en översyn av Nackas skolvägar genomförs och att åtgärder vidtas.

Skolvägarna utgör något inte direkt ansvar för skolan eller utbildningsnämnden. Frågan som motionärerna tar upp hanteras av tekniska nämnden i Nacka. Utbildningsnämnden är positiv till att en översyn görs eftersom skolvägarnas utformning har betydelse för eleverna och deras säkerhet men tekniska nämnden är bäst lämpad att bedöma om förslaget redan är tillgodosett eller ytterligare åtgärder krävs. Tekniska nämndens bedömning är att arbetet redan bedrivs och att motionen därför är tillgodosedd.

### Handlingar i ärendet

Kultur- och utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2013-10-28

Motionen

### Yrkanden

Ordförande Linda Norberg (M) yrkar bifall till Kultur- och utbildningsenhetens förslag.

Gunnel Nyman Gräff yrkar för Socialdemokraterna bifall till motionen.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer sitt bifallsyrkande till Kultur- och utbildningsenhetens förslag mot Nyman Gräffs bifall till motionen och finner att nämnden beslutat i enlighet med sitt yrkande.

Utbildningsnämnden har därmed beslutat att föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Motion till Nacka kommunfullmäktige

### **Säkra skolvägar**

Trafiksituationen vid förskolor och skolor är fortsatt mycket dålig på många håll i kommunen. Ett sätt att få bukt med trafik- och miljöproblemet med bullriga bilar utanför skolor och förskolor, är att se till att gång- och cykelvägar är säkra. Det ska finnas bevakade övergångsställen, hastighetssänkningar och refuger överallt där det behövs.

När nya bostadsområden byggs måste det finnas med i planering och översyn att fler barn behöver ta sig till och från skolan i området. Idag väljer föräldrar att skjutsa sina barn med bil just av den anledningen att skolvägen inte är säker. Detta leder naturligtvis till ännu fler bilar, buller och utsläpp.

Nu finns det i Nacka väldigt många skolor och förskolor. Det är alltså ett tämligen stort åtagande att se till att samtliga skolvägar är säkra. Det här måste dock vara en prioritering, alla barn oavsett val av skola, måste kunna ta sig säkert till skolan utan att vara beroende av skjutsande föräldrar.

Vänsterpartiet yrkar

- att kommunen ser över samtliga skolvägar.
- att omedelbart åtgärda de brister som upptäcks.

Vänsterpartiet Nacka

*Camilla Carlberg*

*Lars Örback*

Kommunstyrelsen

## Badhus i Orminge

Motion ”Badhus i Boo” den 28 maj 2007 av A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL),  
Motion ”Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo” den 14 juni  
2010 av J Wouters (-)  
Motion ”Simhall i Orminge” 14 juni 2010 av R Wasteson och A Johansson (V)

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att intentionerna bakom motionerna hanteras inom ramen för det pågående programförslaget för Orminge samt inom ramen för de av kommunfullmäktige, i beslut den 11 november 2013, §250, avsatta investeringsmedlen för att kartlägga behovet av upprustning av och reinvesteringar i kommunens simhallar samt genomföra förstudie om ny simhall i Boo

## Sammanfattning

Nacka kommun har två simhallar, Nacka simhall och Näckenbadet. Med en ökande befolkning ökar behovet av simhallar i kommunen, både för allmänheten och för fritids- och idrottsföreningar.

Kommunfullmäktige har avsatt investeringsmedel för kartläggning av behovet av simhallar samt en förstudie om simhall i Boo. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i det pågående programförslaget för Orminge inkluderat att utreda möjligheter till en simhall i området.

## Förslagen i motionen

De tre motionerna föreslår att kommunen ska bygga badhus i Boo. Motionärerna ser behov av ytterligare simhall samt utökade öppettider utifrån en växande befolkning i Boo och i hela kommunen.





## Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Den 9 juni 2009 fick kommunstyrelsens arbetsutskott en redovisning av utredningen ”Behov av en simhall i Boo”. Den 17 november 2009 beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att återremittera ärendet om behoven av en simhall i Boo till stadsledningskontoret för att få en samlad redovisning av arbetsläget i både fritidsnämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden i frågan.

Den 1 februari 2010 redovisades arbetsläget i frågan för kommunstyrelsen. Den 24 oktober 2011 beslutar kommunstyrelsen att notera informationen till protokollet. Inom fritidsnämndens ansvar beskrevs det påbörjade arbetet inom projektet ”Aktiva badhus”. Parallellt med det projektet fortgick arbetet med frågorna om anläggningens ägande, drift och finansiering. Inom miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvar genomfördes en fördjupad studie med arbetsnamnet ”Knutpunkt Boo”. Studien visar på en funktionell lösning för en bussterminal i centrala Orminge. Studien tar också ett helhetsgrepp på Orminge centrum och visar en stadsbyggnadsidé som även innefattar centrumhuset inklusive nuvarande markparkering, lokalisering av badhus mellan Mensåtravägen och Utövägen, nytt parkeringshus samt nya bostäder integrerat med övriga funktioner kring ett torg. Huvuddragen i studien ska enligt nämnden ligga till grund för en ny programhandling, den som nu, våren 2014, är föremål för nytt samråd.

I fritidsnämndens strategi för fritidslokaler och fritidsanläggningar bedöms behovet av nytillkomna simhallar vara 1-2 under de närmaste 10 åren (fritidsnämnden 13 november 2013, §130)

Kommunfullmäktige gav i mål och budgetärendet (kommunfullmäktige 11 november 2013, §250, punkt 37) fritidsnämnden i uppdrag att kartlägga behovet av upprustning av och reinvesteringar i kommunens simhallar samt genomföra förstudie om ny simhall i Boo. Kommunfullmäktige har avsatt 2 miljoner kronor för detta i beslut om investeringar vid tertial 2 för år 2013. I förstudien ska bland annat ingå att belysa förutsättningarna att externa samarbetspartners bygger och driver hallarna och där kommunen betalar viss hyra.

På miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 11 december (§344) beslutade nämnden att detaljplaneprogram för Orminge skulle skickas på samråd. I detaljplaneprogrammets tjänsteskrivelse nämns bland annat att mark för ett badhus i Boo finns med i programförslaget ([http://infobank.nacka.se/Handlingar/miljo\\_och\\_stadsbyggnadsnamnden//2013/20131113/06\\_a\\_plan\\_program\\_Orminge\\_centrum\\_tjskr.pdf](http://infobank.nacka.se/Handlingar/miljo_och_stadsbyggnadsnamnden//2013/20131113/06_a_plan_program_Orminge_centrum_tjskr.pdf)). Förhoppningen är att kommunstyrelsen ska anta planprogrammet under våren 2014.

## Förslagets ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige har avsatt investeringsmedel för kartläggning av behovet av simhallar samt en förstudie om simhall i Boo. De ekonomiska konsekvenserna av ett nytt badhus i Boo ingår i den kartläggningen.

## Bilagor

Bilaga a; Motion ”Badhus i Boo” den 28 maj 2007 av A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL),

Bilaga b; Motion ”Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo” den 14 juni 2010 av J Wouters (-)

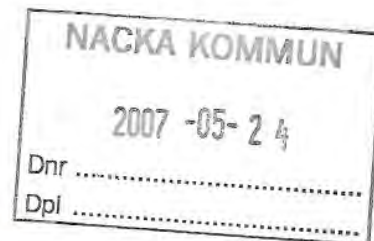
Bilaga c; Motion ”Simhall i Orminge” 14 juni 2010 av R Wasteson och A Johansson (V)

Mats Bohman  
Administrativ direktör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Controller  
Samordnings- och utvecklingsenheten



Fri och obunden men trogen hela Nacka  
med hjärta för **demokrati**, **miljö** och **rättvisa**



## Motion till kommunfullmäktige i Nacka

### Badhus till Boo!

Sickla har det. Saltsjöbaden har det. Gustavsberg har det. Men Boo, med en befolkning på 26 000 som växer snabbt, saknar simhall. Trots att kommundelen är större än 70% av landets kommuner som nästan alla har tillgång till ett inomhusbad. Nackalistan vill att unga och gamla, familjer, förskolor och skolor, fritidsgårdar och föreningar, ska ha nära till bad under den kalla årstiden. Att enkelt och snabbt simma några vändor och koppla av ifrån stress. Det handlar om lek, motion, hälsa, och att lära sig simma.

Nu när Orminge centrum ska omdanas och förbättras har kommunen ett ypperligt tillfälle att ge plats för ett centralt bad som dessutom skulle gynna hela centrumnäringen. Vi har två förslag till placering nära centrum, se bifogad bilaga NYTT BADHUS I BOO av arkitekten Thomas Holm.

1. **Tomt på f.d. Nybackaskolans lilla fotbollsplan.** Ett badhus på denna plats får ett fint sydvästläge och kontakt med Centrala parken. Badet nås lätt av boende samtidigt som det ligger nära Orminge centrum. En annan fördel är att badhuset kan byggas samman med de bostäder som planeras, vilket ger möjlighet till samfinansiering av badet. Marken på tomten är lättbebyggt berg.
2. **Tomt vid Sarvträsk.** Ett badhus på denna plats får bra närhet till vattenspegeln i Sarvträsk, med centrum, Ormingehallen, Ormingehus och fyra närliggande skolor. Det finns även gott om plats för parkeringar. En nackdel kan vara att en byggnation kan vara känslig för natur och djurliv vilket måste utredas.

Nackalistan föreslår nu fullmäktige att besluta om att kommunen:

- Utreder ovanstående alternativ och lägger in förslagen i detaljplanearbetet kring Orminge centrum och tomten på f.d. Nybackaskolan
- Utreder om ett badhus kan samfinansieras med fastighetsägare i Orminge
- Avsätter medel för byggnation i investeringsbudgeten och för drift i driftbudgeten.

### Ända in i kaklet för ett badhus i Boo!

2007-05-13 Ann Lepp, Christina Ståldal, Mansour Rahimi, Joseph Tekle



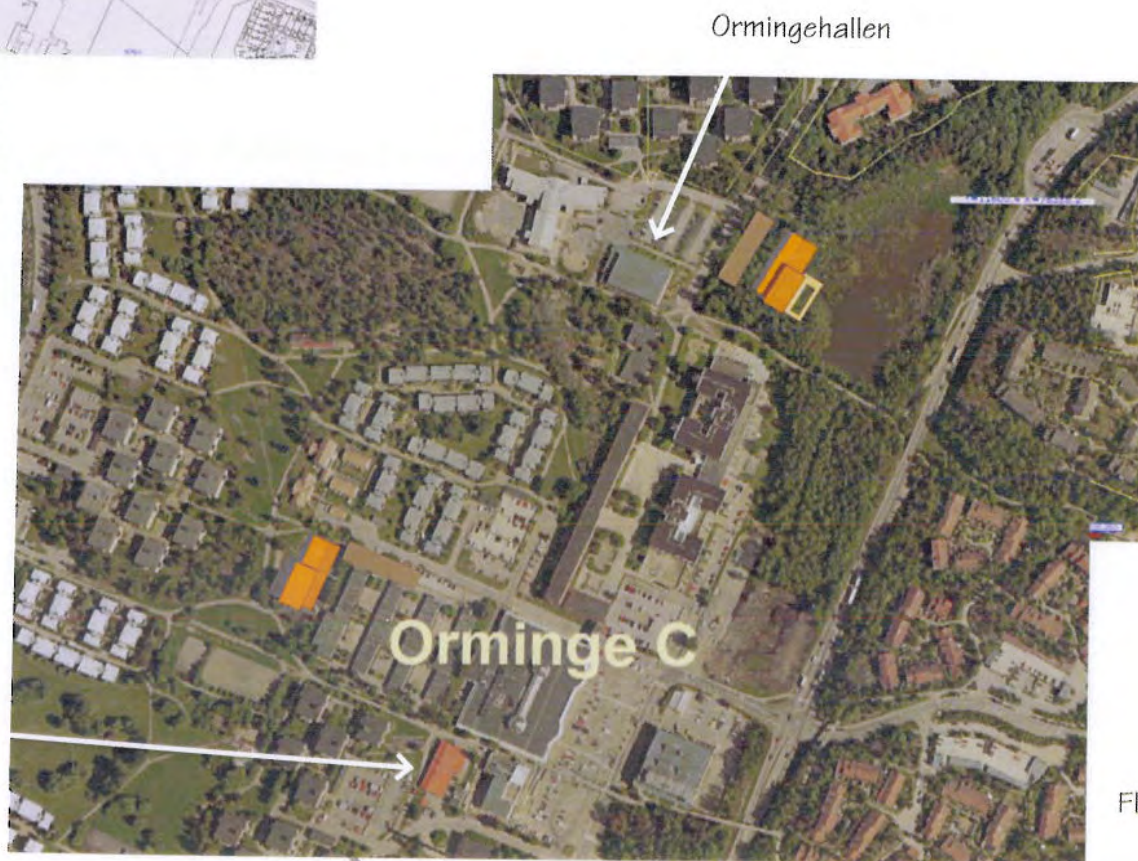
# NYTT BADHUS I BOO?

Ombedd att fundera lite över ett nytt badhus i Boo/  
Orminge har vi valt att titta på två lägen:

- vid gamla Nybackaskolans minifotbollsplan
- vid Sarvträsk och Ormingehallen



KARTA



FLYGFOTO

Boo Folkets Hus

Orminge C



VID gamla Nybackaskolans minifotbollsplan finns  
möjlighet att bygga ett badhus



**arkitur**

arkitur arkitektkontor ab  
katarina bangata 43  
116 39 stockholm

<http://www.arkitur.se>  
tel: +46 (0)8-644 22 77  
fax: +46 (0)8-644 22 75

brita larsen  
thomas holm  
arkitekter sar/msa

thomas holm 0706-208860  
thomas@arkitur.se 2007-05-08

ORMINGEBADET FÖRSTUDIE  
placering m m





Ett badhus på denna plats får en fin kontakt med Centrala Parken och nås lätt av alla boende, samtidigt som man får en bra kontakt med centrum

men en nackdel kan vara att man drar in mer trafik mitt i Orminge, och att grönstråket smalas av

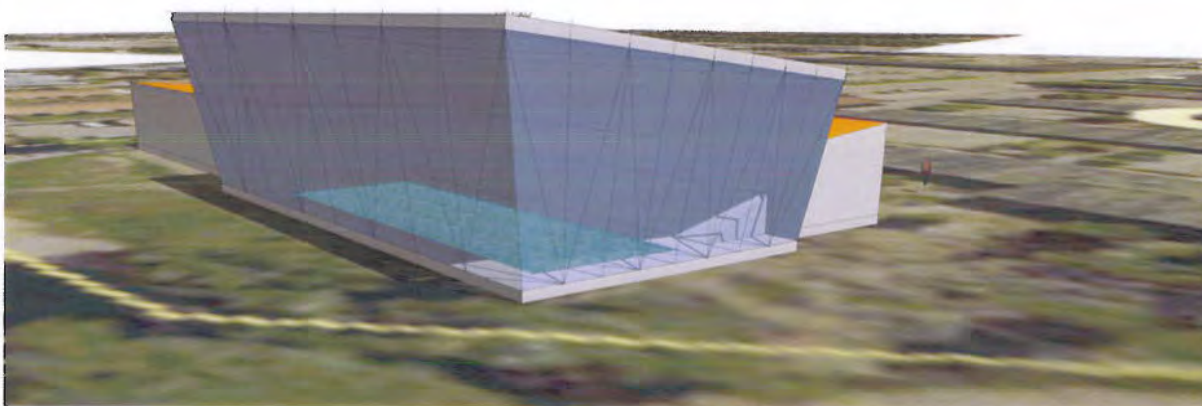
eftersom ett badhus utnyttjas mest på eftermiddagar och helger är det svårt att samutnyttja parkering med ev. bostäder på nybackatomten

en egen parkering för badhuset med ca 50 platser skulle behöva ca 1000 m<sup>2</sup>

alternativ: att gå från centumparkeringen







Marken på tomten är lättbyggt berg och byggnaden får ett fint sydvästläge

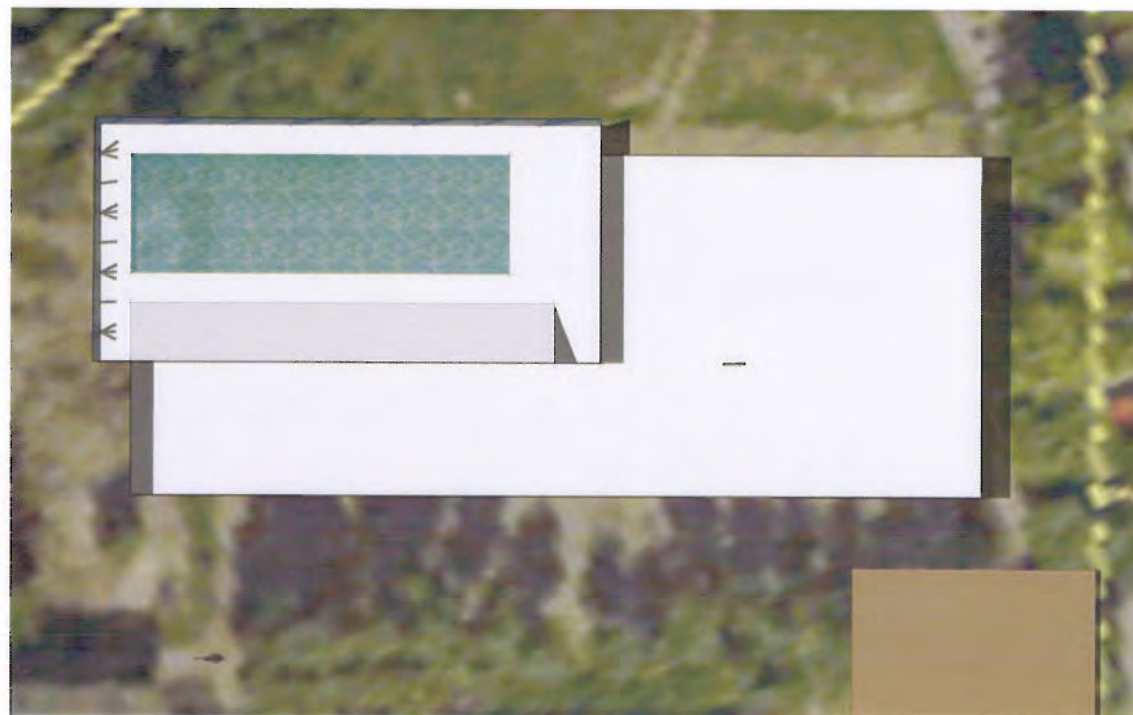
Som utgångspunkt för kalkyl har vi valt ett konventionellt litet badhus/simhall med en 8x25 meter bassäng

Bassängrummet blir 16x32 med en liten läktare.

Med omklädningsrum för damer och herrar, entré med några små fikabord, teknik och personalutrymmen behövs troligen ca 1400 m<sup>2</sup> totalt.

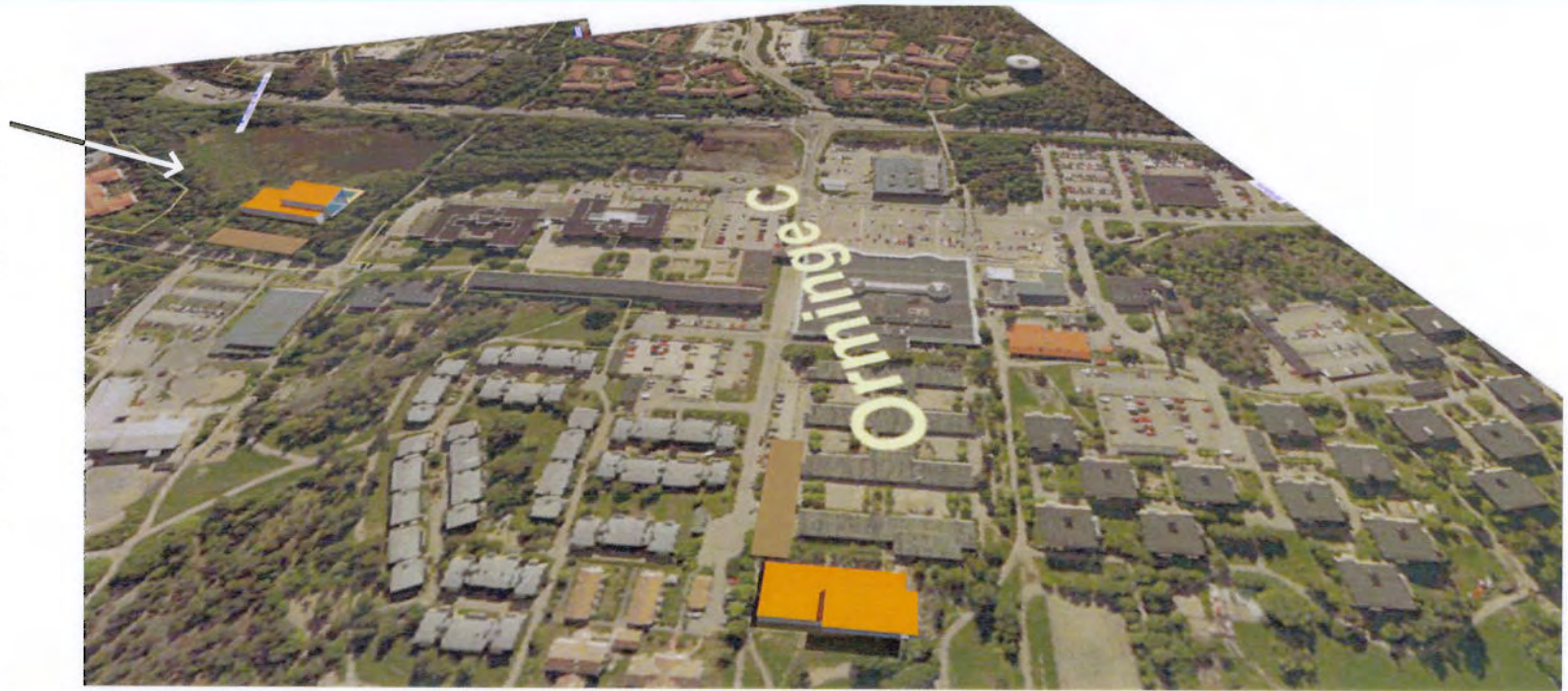
eftersom det krävs tåliga ytskikt och avancerad teknik för att klara dagens miljö- och energiförbrukningskrav ligger sannolikt kostnaden i storleksordningen över 50 Mkr

Vill man ha äventyrsbad, eller kanske romerskt? Då tillkommer ytterligare kostnader. Men tomten är trång och tål inte stor exploatering.

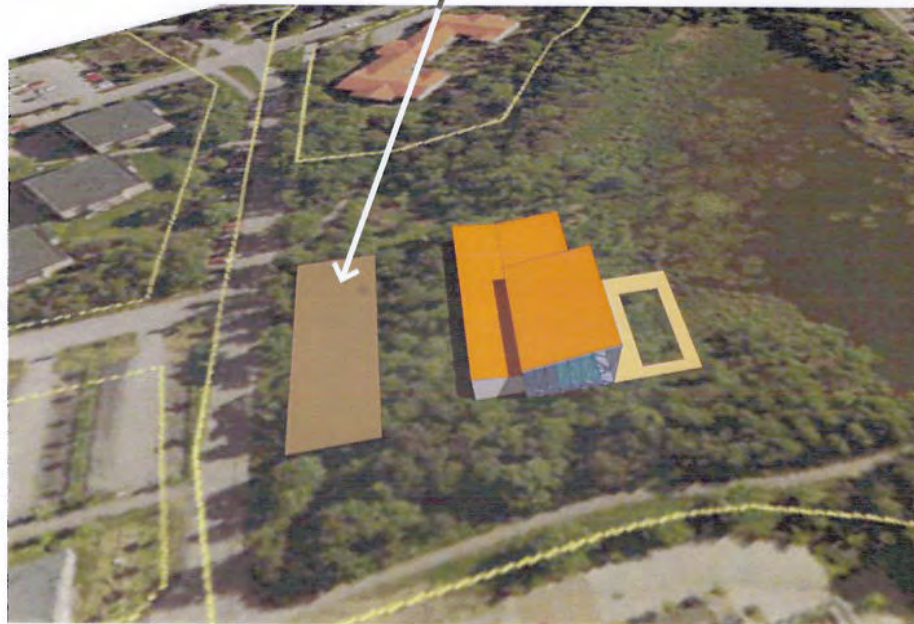




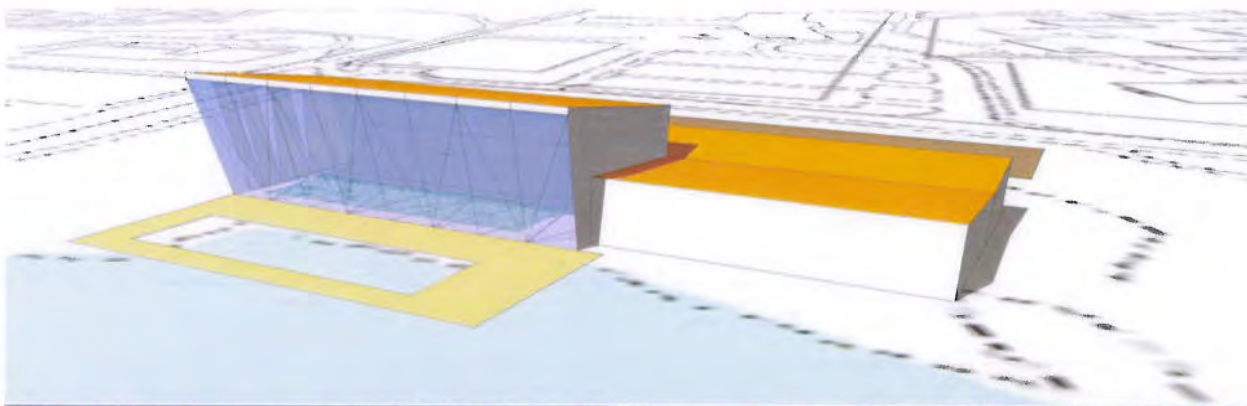
Vi har också tittat på alternativet att bygga vid Sarvträsk intill Ormingehallen och Ormingehus (med Nyholmska skolan och Friskis och Svettis)



Där finns gott om plats, bra kontakt med centrum och befintliga parkeringar och möjlighet att komplettera med en ny parkering







Man kan bygga bassängen i nivå med Sarvträsk som en sorts fortsättning på vattnet

Det är gott om plats att bygga soldäck som brygger ut i sjön.

Det finns också möjlighet att komplettera med en flytbassäng i sjön för sommarbruk!

Eftersom Sarvträsk fungerar som dagvattenmottagare för hela Orminge tror vi inte att man bör göra iordning sjön för bad direkt i sjön.

Helst ska bygget kompletteras med naturvårdsåtgärder så att inte Sarvträsk växer igen. Vattenspegeln är viktig!

Här finns också möjlighet att lägga till utrymme för äventyrsbad och kompletterande verksamheter.

Man kan göra en större anläggning som fyller fler behov än ett bygge vid Nybacka. Det är klart att det blir dyrare. Men kanske är det vad Boo behöver för framtiden?

Bilden visar båda lägena.





I dagsläget är det troligen mest ekonomiskt att bygga vid Nybacka!

*Med vänlig hälsning  
Orminge 2007-05-08  
Thomas Holm\*  
arkitekt sar/msa  
cert. kval ansv. K*

*\* har bl. a. ritat  
- Ormingehallen  
- Boo Folkets Hus  
- ansvarade för renoveringen av HSB-föreningarna i Västra Orminge runt 1990*

## **Motion om förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo**

**Av alla idrottsanläggningar i kommunen, är Nackasimhall den som drar mest aktiva besökare- cirka 100,000/år.**

**Simning i simhall kan utövas av flickor på samma villkor som pojkar, av pensionärer som unga, av funktionshindrade, småbarn, överviktiga och inte minst tävlingsintresserade.**

**Simhallarna är öppna från tidiga morgontimmarna till sent på kvällen och oberoende av årstiderna.**

**Simning är motion för hela kroppen, ger inga skador och kan rädda liv.**

**Simkunnighet är en kommunal angelägenhet.**

**Tyvärr har sedan simning inomhus blev möjligt i kommunen, kapaciteten varit oförändrat men antal invånare blivit mer än det dubbla.**

**Motionssimmare får ofta trängas med simklubbarna om banorna.**

**Lekbassängen är ofta stängt p.g.a. simundervisning.**

**Det finns ingen möjlighet till den populära gren, trampolin- eller hopptornsdykning i kommunen.**

**Därför behövs snarast möjligt en simhall till i Boo.**

**Med det behov som finns är det ormligt att simhallen under den tid som invånare är mest lediga, barnens skolsemester, under tio (10) veckor har begränsad öppethållande (6 veckor) eller är helt stängt (4 veckor).**

**Förslag:**

**Att en utredning tillsätts som:**

- 1. ser över öppettider under semester och**
- 2. att de decennier gamla löftena om en kommunal simhall i Boo omsätts i praktiskt arbete med ett bindande tidsplan.**

**Nacka 2010-06-08**

**Johan Wouters, Sveriges Pensionärers Intresseparti SPI**





Vänsterpartiet

KFKS 2010/328-822

### Simhall i Orminge

En skön badsemester ser många av oss fram emot. Många tycker också att det är trevlig rekreation året runt. För en del äldre och andra med krämpor kan det vara enda sättet att motionera och därmed kunna fortsätta att vara någorlunda rörlig och frisk.

En förutsättning för detta är att kunna simma. Det är lättast för barn att lära sig simma i 6-7-årsålder men även lågstadiebarn klarar det bra. Äldre utan vattenvana är ofta rädda och det är en fördel om barn från tidig ålder får bada mycket. De tycker också att det är en rolig aktivitet och gör de det tillsammans med andra, kompisar, familj, morfar osv ger det en fin social gemenskap.

Simhallarna i Nacka är överbelastade. Det är köer till simskolor och dåligt med tider för skolor, förskolor och dagbarnvårdare och även för barn och ungdomar som vill tävlingssimma.

För boende i Boo, både allmänhet och skolor och förskolor som inte har tillgång till bil är Nacka simhall otillgänglig. Att åka till Näckenbadet, som innebär bussresa och byte till tåg är överhuvudtaget inte aktuellt, det tar nästan en hel skoldag. I och med förtätningen av Boo flyttar det hela tiden in barnfamiljer.

Vi menar att det därför är hög tid att förverkliga planerna på en simhall i Boo i ett centralt läge så att det är lätt för barn, ungdomar, äldre och andra som inte har tillgång till bil att ha roligt i vattnet och/eller njuta av att simma.

Vänsterpartiet yrkar  
att en simhall byggs och drivs i kommunal regi i Orminge

Nacka 2010-06-09

*Rolf Wasteson*

*Agneta Johansson*