

## KALLELSE

### Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 14 december 2015
Tid	Kl. 18.00
Plats	Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande	Lars Stenholm
Sekreterare	Helena Meier

Kl. 17.30 Fullmäktigecafé

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av interpellationer.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdet öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justeringsman	
4.	<b>Eventuella enkla frågor</b>	
	<b>Interpellationer</b>	
5.	Nacka kommuns välfärdsbyggnader och framtida personalförsörjning <i>Interpellation den 21 september 2015 av Gunnel Nyman Gräff, Andreas Falk och Espen Bjordal (S)</i> Bordlagt KF 19/10-15, 16/11	
6.	Avbrutna upphandlingar i Nacka kommun <i>Interpellation den 21 september 2015 av Khashayar Farmanbar, Helena Westerling och Kaj Nyman (S)</i> Bordlagt KF 19/10-15, 16/11	
7.	Placering av ensamkommande barn <i>Interpellation den 21 september 2015 av Maria Renner, Gunnel Nyman Gräff och Mattias Qvarsell (S)</i> Bordlagt KF 19/10-15, 16/11	

8.	<b>Upprop</b>	
	<b>Valärenden</b>	
9.	Val av nämnder (inkl. presidier)	
10.	Val av 2 ledamöter och 2 ersättare till förbundsdirektionen för Södertörns brandförsvarsförbund	
11.	Val av 1 ledamot och 1 ersättare till samordningsförbundet Valfärd i Nacka	
	<b>Beslutsärenden</b>	
12.	Exploateringsavtalet för fastigheten Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo <i>Minoritetsåterremiss den 16/11-15 §</i>	
13.	Detaljplan för fastigheten Tollare 2:2 och del av fastigheten Tollare 5:1, Tollareängen i Boo <i>Minoritetsåterremiss den 16/11-15</i>	
14.	Detaljplan för Fisksätra Marina, fastigheten Erstavik 26:608 och del av 26:1, projekt 9536	
15.	Ramavtal för Älta centrum, projekt 9627	
16.	Förvärv av del av fastigheten Sicklaön 269:1 i Planiaområdet, Sickla	
17.	Kommunal borgen för Iduskolan	
18.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 60:2 – flerbostadshus i Orminge centrum	
19.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 - industri inom Kummelbergets industriområde	
20.	Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14	
21.	Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen	
22.	Kontrollavgift vid olovlig parkering på kommunens tomtmark	
23.	Separering av ansvar för vägbelysning	

24.	Beläggning med betongarmerat gräs på parkeringsplatser <i>Motion den 24 november 2014 av Khashayar Farmanbar (S)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15, 16/11	
25.	Sjukhus i Nacka <i>Motion den 23 mars 2015 av C Ståldal, E Goitom, M Carlsson och B Ståldal (NL)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15, 16/11	
26.	Motion om beredning av motioner <i>Motion den 23 mars 2015 av B Ståldal, M Carlsson, E Goitom och C Ståldal (NL)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15, 16/11	
27.	Motion om kommunfullmäktiges revisorer <i>Motion den 23 mars 2015 av B Ståldal, M Carlsson, C Ståldal och E Goitom (NL)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15, 16/11	
28.	Jämställda fritidsanläggningar <i>Motion den 23 mars 2015 av M Hellströmer (S), K Farmanbar (S), M Swärd (S) och H Westling (S)</i> Bordlagt KF 19/10 -15, 16/11	
29.	Cykelutbildning för vuxna <i>Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)</i> Bordlagt KF 19/10 -15, 16/11	
30.	Ökat kollektivtrafikåkande <i>Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)</i> Bordlagt KF 16/11	
31.	Vård- och omsorgsboende i Älta <i>Motion den 16 juni 2014 av Gunnel Nyman Gräff, och Birgitta Norström (S)</i>	
32.	Våldsbejakande extremism <i>Motion den 15 juni 2015 av K Farmanbar, med flera (S) och R Wasteson (V)</i>	
33.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
34.	Anmälningar från revisorerna	
35.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	

Kommunfullmäktige

## Svar på interpellation av **Gunnel Nyman Gräff, Andreas Falk och Espen Bjordal (S)** angående **Nacka kommuns välfärdsbyggnader och framtida personalförsörjning**

Interpellationen handlar om planeringen för välfärdsfastigheter när kommunen växer och hur personalrekryteringen ska gå till i de nya verksamheterna som planeras.

### Mitt svar är följande:

Min bedömning är att de senaste årens arbete har skapat en god framförhållning för att kunna växa starkt och balanserat utifrån olika aspekter kommande år. Vi arbetar med långsiktig lokalförsörjning, långtidsprognoser för ekonomin, nya övergripande mål för kommunen och ett ambitiöst miljöarbete.

### 1. Hur ser den mer exakta planeringen för olika sorters Välfärdsbyggnader ut relaterat till framtida prognoser för förskolebarn, skolbarn och äldre?

En övergripande bild av lokalförsörjningsplaneringen för perioden fram till 2030 redovisades för kommunstyrelsen 25 maj 2015. Där framgår bl a ett behov av tillkommande platser för 5 200 elever i grundskolan, 3 400 barn i förskolan, 1 000 äldre på särskilda boenden och 100 personer i gruppboenden. Det ligger till grund för den planering som pågår med detaljplaneprogram och detaljplaner i alla delar av kommunen, så att man på olika sätt säkrar att behovet tillgodoses.

### 2. Finns även gruppboenden med som kategori i dessa Välfärdsbyggnader?

Ja.

### 3. När Nackas befolkning växer i och med att "Nacka bygger stad", hur ser Nacka kommuns konkreta planering för att kunna hitta adekvat utbildad personal till förskolor, skolor och Vård- och omsorgsboenden ut?

Jag tycker att det är viktigt att medborgarna har stor valfrihet och kan välja mellan olika aktörer på välfärdsområdet. Jag ser därför framför mig att de nya verksamheter som behövs när vi växer kommer att drivas av olika aktörer, bland annat kommunen. Alla har behov av

att rekrytera skickliga medarbetare till Nackabornas välfärd. Jag tycker därför att vi ska ha två perspektiv på personalrekryteringen, dels Nacka som plats och dels som arbetsgivare.

Vårt centrala läge i Stockholmsregionen skapar en stark konkurrenssituation om skickliga medarbetare. Jag tror att det faktum att Nacka bygger en tät och blandad stad med stort bostadsbyggande, trivsamma mötesplatser, tunnelbana, utbyggd båttrafik, initiativ för universitet mm gör att det finns en stark framtidstro och ökar vår attraktivitet. Många vill vara med på vår framtidsresa.

Det är de engagerade medarbetarnas insatser i den kommunalt finansierade verksamheten som skapar Nackas position som en attraktiv kommun med hög kvalitet och goda resultat. Kvalitetskonkurrens genom kundval ska vårdas och utvecklas även när Nacka växer.

För att klara personalrekryteringen i välfärdsverksamheterna framöver behöver fler välja yrken inom denna bransch. Nacka är pådrivande i länet för att vi ska få fler utbildningsplatser på högskolorna i vår region. Det är tråkigt att regeringen drar ned på lärarutbildningarna på Stockholms Universitet och Södertörns högskola.

För att vi som arbetsgivare ska kunna möta framtida utmaningar är det förhållningssätt som kommunstyrelsen ger uttryck för i medarbetarpolicyn och chefs- och ledarstrategin framgångsfaktorer. I denna utveckling ingår att erbjuda feriejobb, använda introduktionsavtal för att bredda rekryteringsbasen och locka nya grupper. Det handlar också om att ta till vara på nyanländas kompetens och korta vägen till arbetsmarknaden genom exempelvis praktik och kompletterande studier och ta vara på 65+ som seniorer, mentorer och vikarier.

För att attrahera fler att satsa på utbildning för våra välfärdsjobb krävs att medarbetarna har bra arbetsförutsättningar och är ambassadörer för våra viktiga jobb. Den senaste medarbetarundersökningen visar att 78 procent ser kommunen som en attraktiv arbetsgivare, 78 procent ser det sammantaget som positivt att arbeta inom kommunen och 75 procent kan rekommendera kommunen som arbetsgivare, vilket är mycket bra i jämförelse med andra. Målområden för att behålla och utveckla medarbetare och skaffa fler ambassadörer är arbetet för ett hållbart medarbetarengagemang inkl. utvecklingsmöjligheter och möjlighet till bra löneutveckling, god arbetsmiljö, hälsa och låga sjuktal.

Den positiva bilden av Nacka som arbetsgivare bekräftas av att Nacka fick ta emot två utmärkelser 2014 för arbetet med kompetensväxling och för arbetet som en attraktiv organisation att göra karriär inom.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande



Socialdemokraterna i Nacka kommunstyrelse

## Nacka kommuns välfärdsbyggnader och framtida personalförsörjning

### *Interpellation till kommunstyrelsens ordförande*

Vi får nu i olika nämnder en dragning om Nacka kommuns planer att bygga stad. Det är inte fel att få denna information men det dyker upp en hel del frågor som stadsplanerarna inte har svar på.

Bland annat finns det i planen något som kallas Välfärdsbyggnader, och med detta menas byggnader för bland annat förskola, skola och vård- och omsorgsboenden. Däremot är endast platser för förskolor ordentligt markerade, det andra är mer luddigt.

Vad händer när Nacka växer till stad? Kommer det finnas möjlighet att fylla planerade Välfärdsbyggnader med inte bara barn och äldre, utan även med rätt utbildad personal? Vi vet att det redan idag är svårt att hitta förskollärare, lärare och till exempel undersköterskor.

Vi vill därför ställa följande frågor till kommunstyrelsens ordförande:

1. Hur ser den mer exakta planeringen för olika sorters Välfärdsbyggnader ut relaterat till framtida prognoser för förskolebarn, skolbarn och äldre?
2. Finns även gruppboendestäder med som kategori i dessa Välfärdsbyggnader?
3. När Nackas befolkning växer i och med att "Nacka bygger stad", hur ser Nacka kommuns konkreta planering för att kunna hitta adekvat utbildad personal till förskolor, skolor och Vård- och omsorgsboenden ut?

Nacka den 21 september 2015

*Gunnel Nyman Gräff (S)*

*Andreas Falk (S)*

*Espen Bjordal (S)*

Kommunfullmäktige

## **Svar på interpellation av Farmanbar Khashayar, Helena Westerling, Kaj Nyman (S) angående avbrutna upphandlingar i Nacka kommun**

Interpellationen handlar om kommunens upphandlingsverksamhet, hur ofta upphandlingar avbryts och vad kommunen gör för att undvika att upphandlingar avbryts.

### **Mitt svar är följande:**

Jag tycker att det är viktigt att kommunen har en väl fungerande upphandlingsverksamhet. Upphandlingarna syftar till att ge kommuninvånarna god service av hög kvalitet till så låga kostnader som möjligt. I stor utsträckning är upphandlingsverksamheten också framgångsrik och välfungerande, men det händer tyvärr ibland att upphandlingar avbryts eller måste göras om av olika skäl. Kommunen ansvarar för en väldig bredd av verksamheter, och upphandlar allt från blöjor och asfalt till web-tjänster och konsulter för geotekniska bedömningar. Bredden gör att man måste använda olika modeller för upphandling, krav i förfrågningsunderlag och utvärdering. En del verksamheter, t ex en ny bro, upphandlas mycket sällan. Jag tror att man ska ha stor respekt för komplexiteten i upphandlingsverksamheten och att det i enstaka fall kan bli fel.

### **1. Hur ofta avbryts upphandlingar?**

Sällan. Kommunen genomför årligen över 100 upphandlingar. Hittills i år har fyra avbrutits, varav tre på grund av brister i förfrågningsunderlaget eller utvärderingsmodellen. Den fjärde upphandlingen avbröts på grund av att kostnaden blev för hög för det som skulle utföras. Inköpsenheten har som internt mål att mindre än 5 procent av upphandlingarna ska behöva göras om beroende på att kommunen förlorar en överprövning. Det målet har hittills nåtts.

### **2. Hur arbetar Nacka kommun konkret för att hålla ned antalet avbrutna upphandlingar?**

Inköpsenheten arbetar kontinuerligt med att kvalitetssäkra att vi har bra underlag för upphandlingar. I det ingår att kartlägga vilka behov som finns i en upphandling samt att kartlägga hur marknadssituationen ser inom det aktuella området. Det måste ske i samverkan med den nämnd eller verksamhet som ansvarar för upphandlingen. Med detta

som utgångspunkt tas sedan förfrågningsunderlag fram. Juridisk expertis är delaktig i det arbetet. Sedan halvårsskiftet finns dessutom en särskild upphandlingsjurist som ska stödja upphandlarna.

För att underlätta för anbudsgivare och minska riskerna för fel har inköpsenheten har tagit fram tydligare mallar för förfrågningsunderlagen och de ska framgent användas i alla upphandlingar. Enheten arbetar också med att ta fram enhetliga modeller för anbudsutvärdering och avsikten med det är att ha ett fåtal och enkla modeller som kan användas i alla upphandlingar. Att det finns flera modeller beror på att olika upphandlingsformer och olika varor och tjänster kan kräva olika utvärderingsmodeller.

### **3. Varför klarar inte kommunen att presentera bra upphandlingsunderlag?**

Generellt har kommunen bra upphandlingsunderlag. Endast ett fåtal upphandlingar avbryts. Många upphandlingar överklagas, oftast av anbudsgivare som inte vunnit upphandlingen men det förekommer också att politiker överklagar upphandlingar. Så har t ex skett när det gäller fritidsnämndens upphandling av driften av simhallar. Kommunens upphandlingsbeslut står sig oftast i domstolsprövningarna, t ex när det gäller simhallsupphandlingen.

### **4. På vilket sätt påverkar återkommande överprövade upphandlingar, som på grund av brister i underlagen måste avbrytas, kommunens rykte hos entreprenörer som vill lämna anbud?**

Nacka har gott rykte som upphandlande myndighet. Vi får ofta många och bra anbud. Det är aldrig bra att upphandlingar avbryts, men jag tror att kommunen vinner respekt genom att själv avbryta upphandlingar när man insett att något blivit fel och då gör om och gör rätt. Jag har också fått positiva reaktioner om detta från en anbudsgivare i en av de nyligen avbrutna upphandlingarna.

### **5. Vad har de avbrutna upphandlingarna inneburit för kostnader för kommunen?**

Mertiden som lagts ned uppskattas kosta ungefär 225 000 kronor. Samtidigt kan kunskap och erfarenhet tas tillvara i syfte att förbättra kommande upphandlingar.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande





Socialdemokraterna i Nacka kommunstyrelse

## Det stora antalet avbrutna upphandlingar i Nacka kommun

### *Interpellation till kommunstyrelsens ordförande*

Under sommaren 2015 har Nacka kommun avbrutit tre upphandlingar. Det handlar om följande upphandlingar:

- Ärendehanteringssystem kontaktcenter. Tre anbud kom in. Tilldelningsbeslut fattades den 20 juli. Beslutet överprövades och den 29 juli avbröts upphandlingen.
- Personaluthyrning förskole- och skolpersonal. Åtta anbud kom in. Tilldelningsbeslut fattades den 8 juni. Två anbudsgivare överprövade upphandlingen. Med anledning av detta fattades ett nytt tilldelningsbeslut den 14 juli. Också detta beslut överprövades. Därefter avbröts upphandlingen.
- Tolktjänster. Tilldelningsbeslut fattades den 26 mars. Tre anbudsgivare överprövade upphandlingen. Förvaltningsrätten meddelade i dom den 3 juli att upphandlingen skulle göras om. Med anledning av detta avbröts upphandlingen.

Vi ser med stor oro på att upphandlingar på detta sätt gång på gång avbryts. I alla fallen är orsaken, enligt information till kommunstyrelsens arbetsutskott, att förfrågningsunderlaget varit undermåligt. Nacka kommun ska ju "vara bäst på att vara kommun". Att på kort tid presentera flera så bristfälliga anbudsunderlag att upphandlingarna måste avbrytas är inte särskilt förtroendeingivande. Vi har svårt att tro att de företagare som lagt ner tid och pengar på att lämna anbud i upphandlingar som sedan måste avbrytas tycker att vi är "bäst på att vara kommun".

Det har naturligtvis också kostat kommunen tid och därmed pengar att dessa upphandlingar har tvingats avbrytas. Det är inte ansvarsfull hushållning med kommunens resurser. Upphandlingarna som avbröts sommaren 2015 är bara några exempel, men det är inte första gången kommunens upphandlingar avbryts. Hur ofta det sker vet vi inte, men det är viktigt att det redovisas för att vi ska få en bild av hur stor del av upphandlingarna som avbryts i förtid.

Vi vill därför ställa följande frågor till kommunstyrelsens ordförande:

1. Hur ofta avbryts upphandlingar?
2. Hur arbetar Nacka kommun konkret för att hålla ner antalet avbrutna upphandlingar?
3. Varför klarar inte kommunen att presentera bra upphandlingsunderlag?
4. På vilket sätt påverkar återkommande överprövade upphandlingar, som på grund av brister i underlagen måste avbrytas, kommunens rykte hos entreprenörer som vill lämna anbud?
5. Vad har de avbrutna upphandlingarna inneburit för kostnader för kommunen?

Nacka den 21 september 2015

*Khashayar Farmanbar (S) Helena Westerling (S) Kaj Nyman (S)*

2015-09-15

INTERPELLATIONSSVAR  
KFKS 2015/619-751

Kommunfullmäktige

## Svar på interpellation av Maria Lähetkangas, Gunnel Nyman Gräff och Mattias Qvarsell (S) angående placering av ensamkommande barn

1. Hur stor del av de ensamkommande barn som Nacka säger sig ta emot placeras i en annan kommun?
2. Vad gör Nacka för att bereda platser för de ensamkommande barnen inom kommunens gränser?
3. Bör inte Nacka kommun välkomna ensamkommande barn till att bo i Nacka?

### Mitt svar är följande:

1. Hur stor del av de ensamkommande barn som Nacka säger sig ta emot placeras i en annan kommun?

Det är ett högt tryck på mottagandet av ensamkommande flyktingbarn just nu vilket medför att det är svårt för många av landets kommuner att finna adekvata boenden. Nacka kommun har hittills tagit emot 139 barn under året – nästan alla sedan juni. Totalt ansvarade kommunen den 14 oktober för 180 ensamkommandebarn. Antalet som bor och placerats i Nacka är just nu 70 barn.

2. Vad gör Nacka för att bereda platser för de ensamkommande barnen inom kommunens gränser?

Nacka har öppnat två boenden i kommunen, som sedan september kunnat ta emot cirka 40 ensamkommande barn. Kommunen har startat en nyrekrytering av familjehem som fick ett enormt gensvar. Det kom ett hundratal personer på en första informationsträff och nu utreds alla som uttryckte ett intresse av att bli familjehem för att av oss bli godkända familjehem. Just nu pågår även en dialogupphandling för boenden till ensamkommande barn där vi lagt in integrationsaspekter såsom samarbete med civilsamhälle, samarbete med skolor och vidare jobb och första bostad, som räknas bli klar under november.

Vi undersöker även möjligheten om ett kommunalt drivet boende för de ensamkommande barnen.

3. Bör inte Nacka kommun välkomna ensamkommande barn till att bo i Nacka?



Nacka har under flera år tagit emot ett ökat antal ensamkommandebarn och det har genomförts genom att barnen vanligtvis har kommit till boende i Skrubba som ligger i Stockholms stad under den tid de sökt asyl. När de har de fått permanent uppehållstillstånd har de flyttat till boende i Nacka. Den största delen av de ensamkommande har gått den vägen till integration i Nacka samhället. Några har utifrån individuell bedömning placerats i familjehem både i och utanför Nacka. Men genom en ökad tillströmning av ensamkommande innevarande år så har inte platserna räckt till. Kommunen har för att möta den ökande efterfrågan fått ta i anspråk fler familjehem. Nya familjehem måste alltid godkännas och då trycket varit stort har kommunen hittills valt att prioritera våra redan godkända familjehem oberoende av var de är belägna. Den avvägningen har flertalet kommuner gjort i vårt land och det har fått till följd att andra kommuner också har ett för oss okänt antal placeringar i Nacka där placerande kommun har tillsynsansvar. Men målet har alltid varit att så många som möjligt av de vi har tillsynsansvar för ska få sitt hem i Nacka. Vi har öppnat upp två boenden i Nacka kommun i avvaktan på pågående upphandling, som tillsammans kunnat öppna upp för cirka 40 ungdomar sedan september. I den upphandlingsdialog vi har just nu har vi även lagt in en önskan om att boendet ska finnas i Nacka eller Nackas närhet.

Jan-Eric Jansson

Arbets- och företagsnämndens ordförande



Socialdemokraterna i Nacka kommunstyrelse

## Placering av ensamkommande barn

### *Interpellation till arbets- och företagsnämndens ordförande*

Nacka kommun har i likhet med alla andra kommuner i Sverige ett ansvar att ta emot de människor på flykt som tagit sig till Sverige. Nacka har åtagit sig att upplåta 48 platser för ensamkommande barn, men många av de som kommunen tar emot placeras i boenden i andra kommuner. Vi anser att Nacka måste ta sitt ansvar på riktigt och se vikten av den geografiska placeringen. Det är viktigt för att förbättra integrationen och för att få barnen att rota sig i kommunen. Om vi förespråkar ett solidariskt flyktmottagande av alla EU-länder så kan vi i Nacka föregå med gott exempel i Sverige.

Vi vill därför ställa följande frågor till arbets- och företagsnämndens ordförande:

1. Hur stor del av de ensamkommande barn som Nacka säger sig ta emot placeras i en annan kommun?
2. Vad gör Nacka för att bereda platser för de ensamkommande barnen inom kommunens gränser?
3. Bör inte Nacka kommun välkomna ensamkommande barn till att bo i Nacka?

Nacka den 21 september 2015

*Maria Lähetkangas (S)   Gunnel Nyman Gräff (S)   Mattias Qvarsell (S)*

2015-12-01

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2011/327-251  
KFKS 2007/175-214

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal och detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 och anta detaljplaneförslaget för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen

### Sammanfattning

Planenheten och exploateringsenheten har tillsammans utrett förutsättningarna för att del av planområdet i Tollareängen upplåts med hyresrätt.

Utredningen som gjorts föranleder inga förändringar av förslag till detaljplanen eller exploateringsavtal.

### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 16 november 2015, § 283 och § 284, med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen att återremittera ärendet enligt följande:

- Arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på den för närvarande kommunalt ägda marken

## Utredning med anledning av beslutet om återremiss

I detaljplan kan inte upplåtelseform regleras. Planförslagets bestämmelser och utformning påverkas således inte av yrkandet om återremiss.

Ursprungligen när projektet initierades skulle endast exploatörens mark, fastigheten Tollare 2:2, bebyggas med flerbostadshus och småhus i enlighet med planprogrammet för Tollare. Diskussion med exploatören om upplåtelseformer skedde i ett tidigt stadiet och kommunen framförde önskemål om hyresrätter. Eftersom kommunen inte kan ställa krav på hyresrätter när exploatören äger marken så blev resultatet att inga hyresrätter planerades i området.

Vid placeringen av bebyggelsen i området var det från början naturligt att placera flerbostadshusen i ett centralt läge i anslutning till Sockenvägen, för att få en bättre stadskaraktär och därmed minska Sockenvägens landsvägskaraktär. Det centrala läget i närhet av busshållplatser och Johannes Petriskolan med sporthall är ytterligare skäl till flerbostadshusens placering. Småhusen planerades på ången norr om flerbostadshusen och i den skogsklädda sluttningen i fastighetens västra del.

Parallellt med planarbetet pågick arbetet med att bilda Tollare naturreservat. För att kunna utöka naturmarken och erhålla ett större sammanhängande naturreservatsområde studerades möjligheten av att flytta delar av den västliga småhusbebyggelsen i Tollareängen genom ett markbyte med en mindre del av kommunens fastighet, Tollare 2:2. Föreliggande planförslag har utarbetats efter dessa förutsättningar.

Den kommunalt ägda marken inom exploateringsområdet bedöms sammantaget kunna omfatta cirka 25 bostadsenheter. Om det ska byggas hyresrätter, så bör hyresrättsbeståndet omfatta åtminstone ca 40-50 lägenheter för att det ska vara effektivt att förvalta som ett enskilt bestånd. Med hänsyn till redan avtalade kostnader och åtaganden i projektet bedöms det inte heller ekonomiskt möjligt att medge hyresrätter inom en mindre del av området. Försvårande omständigheter är även de fastighetsrättsliga frågorna som fördelning och kostnader för nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut samt skötsel och underhåll av dessa. Exploateringsavtal och marköverlåtelser bygger på dessa förutsättningar.

Exploateringsenheten

Planenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 283

Dnr KFKS 2011/327-251

## Exploateringsavtal för fastigheten Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

### Beslut

Med stöd av reglerna i 5 kap 36 § kommunallagen återremitterar kommunfullmäktige ärendet för att arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på för den närvarande kommunalt ägda marken.

### Ärende

Den föreslagna detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativsmöjligheter. Till detaljplanen hör exploateringsavtal med markägare Järntorget Bostad AB, fortsättningsvis kallad exploatören.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 26 oktober 2015 § 255

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 23 september 2015

Exploateringsavtal med bilagor, inklusive fullmakt och registreringsbevis

### Ärendets tidigare behandling

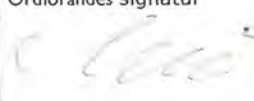

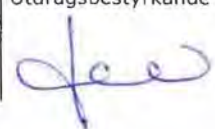
#### Beslut i kommunstyrelsen den 26 oktober 2015 § 255

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1.

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall Steen och Filip Wiljander, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Rolf Wasteson yrkade, med instämmande av Christina Ståldal, Majvie Swärd och Magnus Söderström, att ärendet skulle återremitteras för att arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på för den närvarande kommunalt ägda marken.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Rolf Wastesons yrkande om återremiss och fann att det hade avslagits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 34 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 27 för det. Med stöd av reglerna i 5 kap 36 § kommunallagen om minoritetsskydd, hade kommunfullmäktige således bifallit yrkandet om återremiss. Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista

## Protokollsanteckningar

*Majvie Swärd* antecknade följande för Socialdemokraternas fullmäktige-grupp.

”Vår ambition är inte att fördröja byggbeslutet i fullmäktige, utan vill i och med detta beslut påvisa vår vilja att öka andelen hyresrätter som byggs i kommunen för att understödja tillväxt och hållbarhet.”

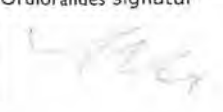
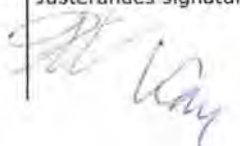

*Rolf Wasteson* antecknade följande för Vänsterpartiets fullmäktige-grupp.

”Vänsterpartiet har under tiden den aktuella planen har bearbetats varit mycket kritisk till att där ska byggas omsorgsboende men även seniorboende. Orsaken är att området saknar kollektivtrafikförsörjning vilket skulle medföra svårigheter att anställa personal och att på sikt kunna driva boendet vidare. Nu kommer en matarbusslinje att finnas enligt exploateringsavtalet. Vi tycker fortfarande att området passar dåligt just för den typ av boende som planeras där men med matarbusslinjen så blir planen ändå acceptabel.”

*Magnus Söderström* antecknade följande för Miljöpartiets fullmäktige-grupp.

”Miljöpartiet har haft invändningar mot de tidigare detaljplanerna i Tollare och tycker generellt att hela området blivit sönderexploaterat och att för mycket naturmark har tagits i anspråk. Det har under hela processens gång varit svårt att bilda sig en uppfattning om helheten i och med uppdelningen i alla mindre detaljplaner. Till exempel skrev man att det fanns möjligheter till bollspel på en fotbollsplan i närheten i en detaljplan men den fotbollsplanen försvann vid planeringen av nästa detaljplan. Miljöpartiet anser att den aktuella detaljplanen borde ha omarbetats så att en större del av ängen kunde förbliva obebyggd och införlivats i Tollare naturreservat.

Miljöpartiet anser att blandad bebyggelse och upplåtelseform är av stor vikt för en social hållbar kommun. Vi lägger stor vikt vid att det vid alla nybyggnationer ställs krav på att en del av bostäderna upplåts med hyresrätt och byggs integrerat med övriga upplåtelseformer.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



### Voteringslista Tollareängen exploateringsavtal

Nacka kommunfullmäktiges sammanträde den 16 november 2015 klockan 09:43:47.

Exploateringsavtalet för fastigheten Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Ja = bifall Cathrin Bergensträhles yrkande

Nej = bifall Rolf Wastesons yrkande

Ledamöter	Parti	Kret	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Mats Gerdau	(M)	Alla		X			
Cathrin Bergensträhle	(M)	Alla		X			
Tobias Nässén	(M)	Alla		X			
Eva Öhbom Ekdahl	(M)	Alla		X			
Filip Wiljander	(M)	Alla		X			
Linda Norberg	(M)	Alla	Anna Kjellin Flory	X			
Ylva Sandström	(M)	Alla		X			
Peter Zethraeus	(M)	Alla		X			
Helene Skantze	(M)	Alla		X			
Lars Stenholm	(M)	Alla		X			
Eva Närvä Eickenrodt	(M)	Alla		X			
Sofia Fölster	(M)	Alla		X			
Susann Markow	(M)	Alla		X			
Henrik Barck	(M)	Alla		X			
Johan Hiller	(M)	Alla		X			
Vilma Mori Aguilar	(M)	Alla		X			
Pernilla Hsu	(M)	Alla	Bo Bergkvist	X			
Richard Wendt	(M)	Alla		X			
Magnus Wakander	(M)	Alla	Oliver Rykatkin	X			
Lotta Riedel	(M)	Alla		X			
Magnus Sjöqvist	(M)	Alla		X			
Sebastian Ridderskans	(M)	Alla	Eric Lindahl	X			
Dominique Faymonville	(M)	Alla		X			
Anders Bruhn	(M)	Alla		X			
Gunilla Grudevall-Steen	(FP)	Alla		X			
Monica Brohede Tellström	(FP)	Alla		X			
Stefan Saläng	(FP)	Alla		X			
Louise Granath	(FP)	Alla		X			
Mats Granath	(FP)	Alla		X			
Christine Lorne	(C)	Alla		X			
Mia Wallgren	(C)	Alla	Håkan Ekengren	X			
Hans Peters	(C)	Alla		X			
Jan-Eric Jansson	(KD)	Alla		X			
Lydia Liu	(KD)	Alla		X			
Khashayar Farmanbar	(S)	Alla			X		
Anita Johansson	(S)	Alla			X		
Espen Bjordal	(S)	Alla			X		
Helena Westerling	(S)	Alla			X		
Mattias Qvarsell	(S)	Alla			X		
Maria Lähetkangas	(S)	Alla			X		
Martin Hellströmer	(S)	Alla	Andreas Falk		X		
Zakia Mirza	(S)	Alla			X		
Kaj Nyman	(S)	Alla			X		
Gunnel Nyman Gräff	(S)	Alla			X		
Kürsad Orhan	(S)	Alla	Majvie Swärd		X		
Åsa Marnell	(MP)	Alla	Ninni Lindberg		X		
Sidney Holm	(MP)	Alla			X		
Louise Ollivier	(MP)	Alla			X		
Magnus Söderström	(MP)	Alla			X		
Lisskulla Zayane	(MP)	Alla			X		
<b>Transport:</b>				<b>34</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ledamöter	Parti	Kret	Ersättare	Transport:			
				34 Ja	16 Nej	0 Avst	1 Frånv
Roger Bydler	(MP)	Alla	Desha Svenneborg		X		
Pascal Fall	(MP)	Alla	Per Chrisander		X		
Christina Ståldal	(NL)	Alla			X		
Bosse Ståldal	(NL)	Alla			X		
Efson Goitom	(NL)	Alla			X		
Mikael Carlsson	(NL)	Alla			X		
Camilla Carlberg	(V)	Alla			X		
Rolf Wasteson	(V)	Alla			X		
Birgit Hansson	(V)	Alla			X		
Eric Myrin	(SD)	Alla	Åsa Nyberg		X		
David Bergquist	(SD)	Alla			X		
<b>SUMMA:</b>				<b>34</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2011/327 – 251

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1.

### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativmöjligheter. Till detaljplanen hör exploateringsavtal med markägare Järntorget Bostad AB, fortsättningsvis kallad exploatören.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger ut allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen. Exploateringsavtalet innebär också försäljning av del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1 till exploatören. Exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplanen.

### Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om 91 bostäder varav 58 lägenheter i flerbostadshus och 33 radhus samt en förskola. Av detta är del av ett flerbostadshus samt 10 radhus planerat på kommunal mark. Det planerade bostadsområdet i Tollareängen bedöms få en god kollektivtrafikförsörjning och förbinds med gång- och cykelväg samt gångstigar till närliggande områden. Detaljplanen skapar förutsättningar för en förskola i två plan med fyra avdelningar för ca 80-100 barn.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt mellan maj och juni 2010. Den tillstyrkta detaljplanen kräver inget omtag i den politiska processen, däremot innehåller detaljplanen ytterligare 11 lägenheter inom samma byggrätt.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen.



## Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalet förutsätter att kommunen antar förslag till detaljplanen för Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen, senast 2016-03-31

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Järntorget Bostad AB att:

- Marköverlåtelse regleras mellan parterna
- Exploatören projekterar, bygger och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet
- Exploatören utför miljötekniska undersökning och bekostar marksanering
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen
- Exploatören erlägger Va-anläggningsavgift enligt vid var tid gällande Va-taxa
- Exploatören bidrar till infrastrukturarbeten på Sockenvägen utanför planområdet
- Exploatören bidrar till sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet utanför planområdet
- Exploatören åtar sig att följa till avtalet hörande gestaltungsprogram och miljöredovisning
- Exploatören lämnar en säkerhet om 5 miljoner kronor för genomförande av detta avtal

## Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet med Järntorget Bostad AB reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt medfinansiering av trafikinfrastruktur utanför detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatörens bidrag till sjö- och landförlagd tryckledning och upprustning av Sockenvägen täcker kommunens nedlagda kostnader för detta. Markintäkter för kommunen uppgår till 24,1 miljoner kronor och kommunen förvärvar del av Tollare 2:2 för 950 000 kronor. Med anledning av kostnader för rättsligt genomförande samt delar av detaljplanekostnaden, som belastar kommunen enligt planavtal, beräknas projektet ge ett positivt netto om 20 miljoner kronor.

## Konsekvenser för barn

Genom lek och fysisk aktivitet utvecklar barn sin fantasi, kreativitet och får möjlighet att uttrycka och bearbeta känslor och tankar varför bostadsnära tillgång till naturområde är betydelsefullt. Närhet till Tollare naturreservat med goda rekreativsmöjligheter bidrar till ökad rörelsefrihet och skapar goda förutsättningar till både spontana och organiserade fysiska aktiviteter.

Förskolans omedelbara tillgång till naturområdet stimulerar till fysisk aktivitet och erbjuder goda förutsättningar till utomhuspedagogik.



Ulf Crichton

Nabiha Shahzad

Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Projektledare  
Exploateringsenheten

### **Bilagor**

Exploateringsavtal med bilagor, inklusive fullmakt och registreringsbevis

## EXPLOATERINGSAVTAL FÖR TOLLAREÄNGEN I BOO

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, (**"Kommunen"**), och Järntorget Bostad AB, Box 1267, 172 25 Sundbyberg, org.nr 556214-4716, (**"Exploatören"**) träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL avseende Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Nedan benämnt **"Exploateringsavtalet"** eller **"detta avtal"**

### § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Tollareängen (Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1) i Nacka kommun (**"Detaljplanen"**), upprättad i maj 2010, justerad i september 2010, se Bilaga 1a. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft

Det som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder och skola samt allmän plats för lokaltrafik benämns gemensamt för **"Området"**, se bilaga 1b

Till avtalet hör följande handlingar:

- |           |  |
|-----------|--|
| Bilaga 1a | Förslag till Detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningar biläggs ej). |
| Bilaga 1b | Karta över Området   |
| Bilaga 2  | Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering                                     |
| Bilaga 2a | Kartskiss fastighetsreglering  |
| Bilaga 2b | Förslag till gemensamhetsbildning  |
| Bilaga 2c | Detaljplan med planbestämmelser  |
| Bilaga 3  | Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar                        |
| Bilaga 4  | Gestaltningprogram   |
| Bilaga 5a | Miljöredovisning   |
| Bilaga 5b | Efterbehandling av förorenat område/ fastighet   |
| Bilaga 6  | Projektering och Produktion  |

- Bilaga 7      Teknisk handbok – utskriven 2015-03-19
- Bilaga 8      Föreskrifter, avgränsning och skötselplan för Tollare naturreservat
- Bilaga 9      Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 10     Tidsplan
- Bilaga 11     Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft
- Bilaga 12     Fullmakt och Registreringsbevis Järntorget

### §3. VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera part, om inte Detaljplanen senast 2016-03-31 antas genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut om att anta Detaljplanen.

### §4. MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

#### 4.1. MARKÖVERFÖRING

Exploatören överlåter till Kommunen de delar av fastigheten Tollare 2:2 som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark och förskola.

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheten Tollare 5:1 som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark.

Denna marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i ”Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”, se Bilaga 2.

#### 4.2. MARKSANERING

Marken inom Området, se Bilaga 1B, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ska utföra miljötekniska undersökningar och marksanering inom Området i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### 4.3. KOSTNAD

Exploatören står för alla miljötekniska undersökningar och marksaneringskostnader inom Området.

#### 4.4. SERVITUT

Om servitut krävs för allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning ska Exploatören upplåta och bekosta sådant servitut. Om upplåtelse av servitut inte sker före fastighetsöverlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

#### §5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Kommunen ansöker om förrättning senast inom två månader efter att Ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering har undertecknats av båda parter.

Exploatören ska bekosta;

- all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med Detaljplanens och Exploateringsavtalets genomförande,
- förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden att inrätta gemensamhetsanläggning enligt Bilaga 2, samt
- 80 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

Kommunen ska bekosta;

- Kommunen bekostar 20 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

#### §6. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören projekterar och utför allmänna anläggningar och åtgärder som beskrivs i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, se Bilaga 3.

Exploatören ska utföra projektering och produktion enligt Bilaga 6.

Exploatören ska informera kommunen om leverans av granskningshandlingar minst 10 arbetsdagar innan handlingar skickas till kommunen. Kommunen ska lämna synpunkter på granskningshandlingar inom 10 arbetsdagar från mottagen leverans.

Kommunen är efter utbyggnad huvudman för drift och skötsel av allmänna anläggningarna.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, mark eller rivningslov ansöker kommunen detta men Exploatören bekostar loven.

#### §7. ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK



Exploatören ska bygga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark enligt gestaltungsprogrammet, se Bilaga 4. Exploatören ska presentera bygglovshandlingar för kommunens projektledare i god tid innan handlingar skickas till bygglovsenheten för handläggning.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga Va-anläggningar på kvartersmark.

#### §8. UPPLAGSPLATS, ETABLERING OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Detaljplanens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad underentreprenör samt övrig personal.

Etablering för Exploatörens underentreprenör/er ska ske inom kvartersmark.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i "Överenskommelse avseende skydd av vegetation", se Bilaga 9.

#### §9. TIDPLAN OCH SAMORDNING

Exploatören ska följa preliminär tidsplan enligt Bilaga 10. Exploatören ska i samråd med kommunen upprätta en uppdaterad tidsplan för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt allmän plats inom en månad efter Detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunens utbyggnad på skolfastighet och Exploatörens arbeten ska samordnas. Tidpunkt för exploatörens upphandling och utförande av samtliga handlingar ska ske i samråd med kommunen. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare för att samordning ska kunna ske. Samordningen ska ske i tid så att Kommunens respektive Exploatörens entreprenadarbeten inte krockar med varandra.

Samordning ska även ske vad gäller projektering så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade gällande läge och höjd.

#### §10. SVARTARBETE

Exploatören åtar sig att följa Kommunens "Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft (ID06)", se Bilaga 11. Exploatören åtar sig även att tillse att dennes underentreprenör/er följer de allmänna bestämmelserna om förbud mot svart arbetskraft.

#### §11. BYGGTRAFIK

Byggtrafik till och från Området ska ske med hänsyn till omkringliggande skolor, bostadsbebyggelse och trafikanter.

## §12. VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören ska erlägga VA-anläggningsavgift till Kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande VA- taxa.

## §13. DAGVATTEN

Inom kvartersmark anordnas LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten från utbyggd dagvattenanläggning på kvartersmark som ansluts till Kommunens nät ska renas. Oljeavskiljare för parkeringsytor erfordras för mer än sammantaget 20 parkeringsplatser på hårdgjord yta. Avledning av dagvatten från allmän plats sker mot naturmarken öster om för översilning och infiltration. Dagvatten som rinner från naturmarken mot kvartersmarkens västliga och norra sida omhändertas och avleds i befintligt dike. Alternativt kan diket behövas justeras i läge så att befintlig funktion bibehålls.

## §14. ERSÄTTNING

### 14.1 ERSÄTTNING FÖR KONTROLL, GRANSKNING M.M

Exploatören ska ersätta Kommunen för samtliga kostnader i samband med utbyggnaden, som exempelvis granskning under projektering av allmän plats, kontroll under utbyggnad av allmän plats, administration, och besiktning.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

### 14.2 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ANLÄGGNINGAR

Om Exploatörens eller dennes underentreprenör/er kör sönder eller på annat sätt förstör befintliga eller uppförda anläggningar har Kommunen rätt att återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

### 14.3 ERSÄTTNING FÖR EVENTUELLA UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRD UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art m.m. samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören handla upp utredningar och vidtar eventuella åtgärder med anledning av detta och står för samtliga kostnader.

## §15. FINANSIERING YTTRE INFRASTRUKTUR

### 15.1. GÅNG- OCH CYKELVÄG

För exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten på Sockenvägen, som ligger utanför Detaljplanen, ska Exploatören bidra med 520 000 kronor. Det angivna beloppet ska justeras med Konsumentprisindex (KPI) från juni 2009 till dagen för erläggandet.

#### 15.2. SPILLVATTENLEDNING ÖVER SKURUSUNDET

Exploatören ska ersätta Kommunen med 2 386 000 kronor för sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet. Det angivna beloppet ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från januari 2015 till dagen för erläggandet.

#### 15.3. DRÖJSMÅLSRÄNTA

Belopp enligt § 15 ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter att Exploateringsavtalet vunnit laga kraft. Erlägger inte Exploatören ersättningar enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

### § 16 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdig säkerheter som Kommunen godkänner. Säkerheten kan nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten kommer dock innehållas till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent kommer innehållas till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen.

Exploatören ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna säkerhet om totalt 5 000 000 kronor exklusive moms till Kommunen i form av Bankgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

### §17. GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnader och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att utföras i framtiden.

### §18. KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark och allmän platsmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slanter, staket, murar, lyktstolpar, VA-, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med inmätningarna är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I Kommunens Teknisk handbok finns anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas, se Bilaga 7. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

#### §19. STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

#### §20. KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen Detaljplan fram till färdigställd exploatering. Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

#### §21. ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Järntorget Bostad AB, org.nr 556214-4716, träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Tollare 2:2 daterad ..... (”Exploateringsavtalet”) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen.”*

Om överlåtelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### §22. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

#### §23. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

## §24. TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

\*\*\*\*\*

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den ...../.....2015

..... den ...../.....2015

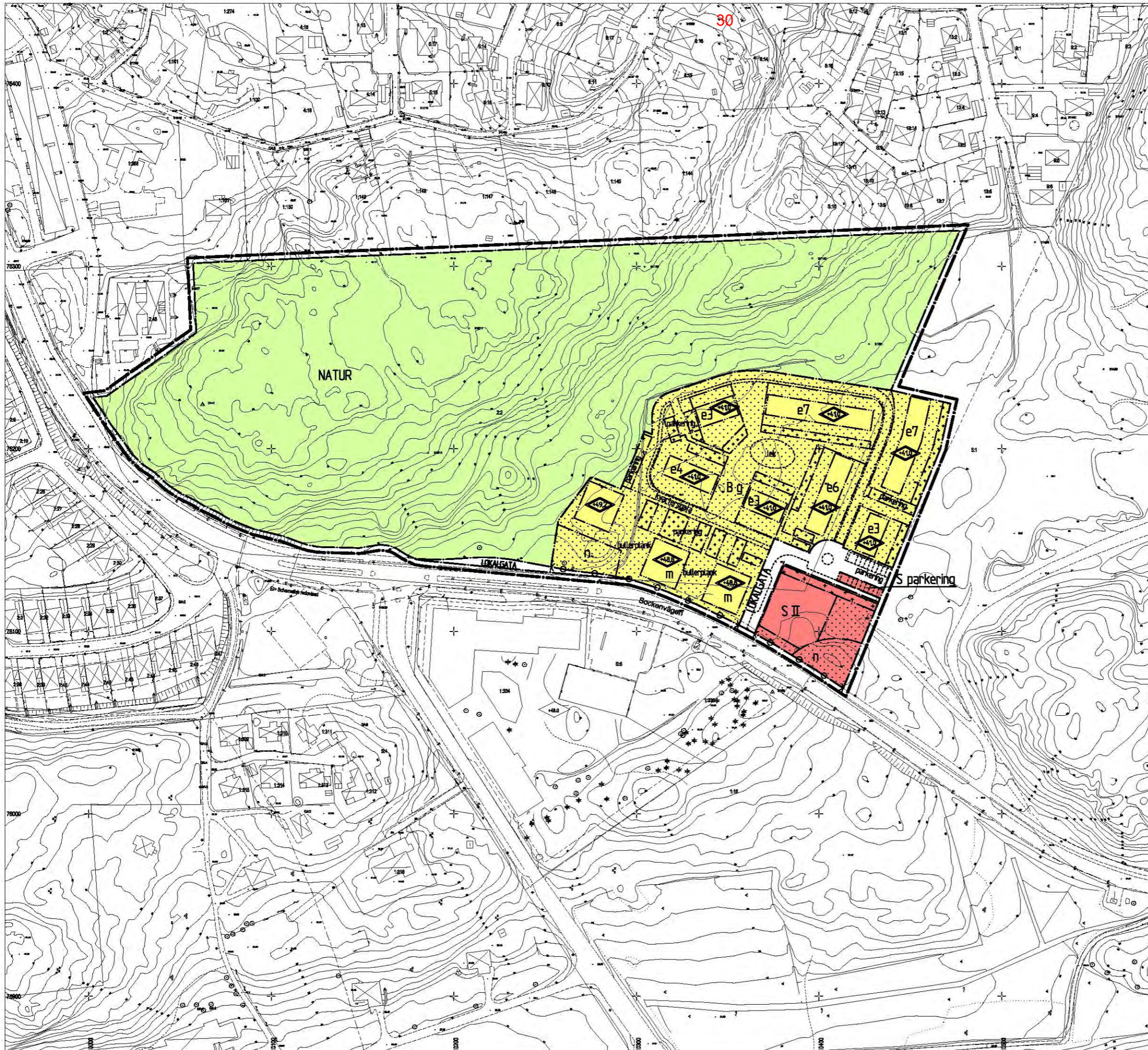
För Nacka kommun  
212000-0167

För Järntorget Bostad AB  
556214-4716

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Arkad Martin Åke Jonas  
genom fullmakt daterat 2015-08-03

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef



**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 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- S Skola

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamt anläggning
- Utlänt får inte andras

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- parkering Parkering ska finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Tillkommande bebyggelse ska utformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram

- II Högsta antal våningar
- 0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.
- Högsta totalhöjd för uthus och garage är 3,5 meter.
- e0 Högsta antal lägenheter

**MARKENS ANDRÖRANDE**

- n Befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- lek Lekplats ska finnas
- parkering Parkering ska finnas

Lokalt oinbördes tagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

**STÖRNINGSKYDD**

- m För minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA inomhus i bostadsrum för den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Sockenvägen.

bullerplank Bullerplank får upptäras för att skapa tysta uteplatser.

**GENERELLA BESTÄMMELSER**

Mark inom kvartersmark ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

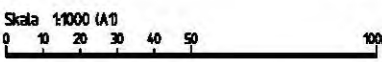
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid  
Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**ANTAGANDEHANDLING**



Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1  
**Tollareängen**  
i Boo, Nacka kommun  
Planerheten maj 2010, Justerad i september 2010

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljöredovisning  
illustrationsplan  
gestaltungsprogram

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnea Olafsson  
Planarkitekt

KFKS 2007/775 214  
Projekt nr 9406

Tillstyrkt av MSN \_\_\_\_\_  
Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

KFKS 2011/327-251

Projekt 9406

**Bilaga 1b, Karta över Området**

till exploateringsavtal för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo



Karta över Området

2015-12-01

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2011/327-251  
KFKS 2007/175-214

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal och detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 och anta detaljplaneförslaget för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen

### Sammanfattning

Planenheten och exploateringsenheten har tillsammans utrett förutsättningarna för att del av planområdet i Tollareängen upplåts med hyresrätt.

Utredningen som gjorts föranleder inga förändringar av förslag till detaljplanen eller exploateringsavtal.

### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 16 november 2015, § 283 och § 284, med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen att återremittera ärendet enligt följande:

- Arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på den för närvarande kommunalt ägda marken



## Utredning med anledning av beslutet om återremiss

I detaljplan kan inte upplåtelseform regleras. Planförslagets bestämmelser och utformning påverkas således inte av yrkandet om återremiss.

Ursprungligen när projektet initierades skulle endast exploatörens mark, fastigheten Tollare 2:2, bebyggas med flerbostadshus och småhus i enlighet med planprogrammet för Tollare. Diskussion med exploatören om upplåtelseformer skedde i ett tidigt stadiet och kommunen framförde önskemål om hyresrätter. Eftersom kommunen inte kan ställa krav på hyresrätter när exploatören äger marken så blev resultatet att inga hyresrätter planerades i området.

Vid placeringen av bebyggelsen i området var det från början naturligt att placera flerbostadshusen i ett centralt läge i anslutning till Sockenvägen, för att få en bättre stadskaraktär och därmed minska Sockenvägens landsvägskaraktär. Det centrala läget i närhet av busshållplatser och Johannes Petriskolan med sporthall är ytterligare skäl till flerbostadshusens placering. Småhusen planerades på ången norr om flerbostadshusen och i den skogsklädda sluttningen i fastighetens västra del.

Parallellt med planarbetet pågick arbetet med att bilda Tollare naturreservat. För att kunna utöka naturmarken och erhålla ett större sammanhängande naturreservatsområde studerades möjligheten av att flytta delar av den västliga småhusbebyggelsen i Tollareängen genom ett markbyte med en mindre del av kommunens fastighet, Tollare 2:2. Föreliggande planförslag har utarbetats efter dessa förutsättningar.

Den kommunalt ägda marken inom exploateringsområdet bedöms sammantaget kunna omfatta cirka 25 bostadsenheter. Om det ska byggas hyresrätter, så bör hyresrättsbeståndet omfatta åtminstone ca 40-50 lägenheter för att det ska vara effektivt att förvalta som ett enskilt bestånd. Med hänsyn till redan avtalade kostnader och åtaganden i projektet bedöms det inte heller ekonomiskt möjligt att medge hyresrätter inom en mindre del av området. Försvårande omständigheter är även de fastighetsrättsliga frågorna som fördelning och kostnader för nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut samt skötsel och underhåll av dessa. Exploateringsavtal och marköverlåtelser bygger på dessa förutsättningar.

Exploateringsenheten

Planenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 284

Dnr KFKS 2007/175-214

## Detaljplan för fastigheten Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

### Beslut

Med stöd av reglerna i 5 kap 36 § kommunallagen återremitterar kommunfullmäktige ärendet för att arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på för den närvarande kommunalt ägda marken.

### Ärendet

Detaljplaneområdet ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

I planförslaget skapas förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativsmöjligheter. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltungsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

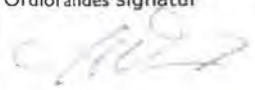
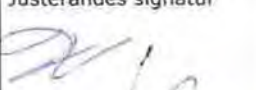
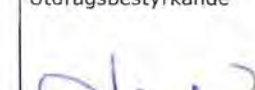
### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 26 oktober 2015 § 256

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 september 2010 § 267

Planenhetens tjänsteskrivelse den 3 september 2010

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 26 oktober 2015 § 256

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 september 2010 § 267

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

## Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall Steen och Filip Wiljander, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Rolf Wasteson yrkade, med instämmande av Christina Ståldal, Majvie Swärd och Magnus Söderström, att ärendet skulle återremitteras för att arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på för den närvarande kommunalt ägda marken.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Rolf Wastesons yrkande om återremiss och fann att det hade avslagits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 34 röster mot Rolf Wastesons yrkande och 27 för det. Med stöd av reglerna i 5 kap 36 § kommunallagen om minoritetsskydd, hade kommunfullmäktige således bifallit yrkandet om återremiss. Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista

## Protokollsanteckningar

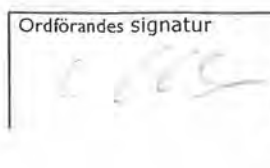
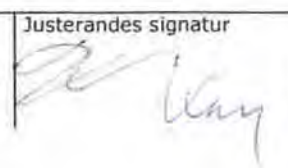
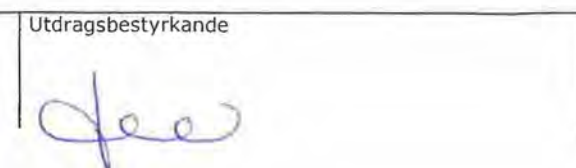
*Gunilla Grudevall Steen* antecknade följande för Folkpartiets fullmäktigegrupp.

”Vi från Folkpartiet förutsätter att vi särskilt beaktar tillskapandet av en bollplan i kommande planer, då den nu inte blir av i denna plan. Vilket var intentionen från början.”

*Majvie Swärd* antecknade följande för Socialdemokraternas fullmäktigegrupp.

”Vår ambition är inte att fördröja byggbeslutet i fullmäktige, utan vill i och med detta beslut påvisa vår vilja att öka andelen hyresrätter som byggs i kommunen för att understödja tillväxt och hållbarhet.”

*Rolf Wasteson* antecknade följande för Vänsterpartiets fullmäktigegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

”Bristen på hyresbostäder är mycket stor i Nacka. Det har byggts mycket få under senare år samtidigt som många har ombildats till bostadsrätter. Därför är det angeläget att det i varje detaljplan finns en stor andel hyresbostäder. I den här Tollare-planen borde det vara enkelt att få fram hyresbostäder eftersom en del av marken som ska bebyggas idag är kommunal mark. Det redovisas i underlaget hur många bostäder som ska byggas på den marken. Mot den bakgrunden menar vi att det i hela det aktuella planområdet ska byggas åtminstone så många hyresrätter som motsvaras av de bostäder som byggs på kommunal mark.

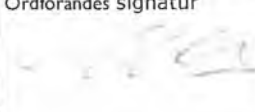

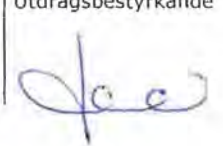
Vi är också kritiska till att en del av det aktuella planområdet ligger på mark som ursprungligen var tänkt att ingå i naturreservatet, den östliga delen av området. Beslutet om avgränsningen togs för länge sedan så i det aktuella beslutet går det inte att göra mycket åt det.”

*Magnus Söderström* antecknade följande för Miljöpartiets fullmäktige-grupp.

”Miljöpartiet har haft invändningar mot de tidigare detaljplanerna i Tollare och tycker generellt att hela området blivit sönderexploaterat och att för mycket naturmark har tagits i anspråk. Det har under hela processens gång varit svårt att bilda sig en uppfattning om helheten i och med uppdelningen i alla mindre detaljplaner. Till exempel skrev man att det fanns möjligheter till bollspel på en fotbollsplan i närheten i en detaljplan men den fotbollsplanen försvann vid planeringen av nästa detaljplan. Miljöpartiet anser att den aktuella detaljplanen borde ha omarbetats så att en större del av ängen kunde förbliva obebyggd och införlivats i Tollare naturreservat.

Miljöpartiet anser att blandad bebyggelse och upplåtelseform är av stor vikt för en social hållbar kommun. Vi lägger stor vikt vid att det vid alla nybyggnationer ställs krav på att en del av bostäderna upplåts med hyresrätt och byggs integrerat med övriga upplåtelseformer.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 267

Dnr KFKS 2007/175-214

**Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1,  
Tollareängen i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

**Beslut**

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

**Ärendet**

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare i sydöstra Boo. Det ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativsmöjligheter. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltungsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Planenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt under juni 2010. Inkomna synpunkter handlar om naturvärden som hotas och möjligheter till rekreation som minskar vid ett genomförande av planförslaget. Vissa saknar en koppling till övriga Tollare och vill se planförslaget i ett större sammanhang. Synpunkter har också framförts om att flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för buller.

Inga större förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. En bestämmelse om att sovrum inte får placeras mot Sockenvägen har lagts in på plankartan. I planbeskrivningen förtydligas att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser vid flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.




**Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2010-09-03

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
22 september 2010

Genomförandebeskrivning  
Miljöredovisning  
Fastighetsförteckning  
Gestaltningprogram  
Illustrationsplan  
Utlåtande  
Översikt av kommunala beslut

### Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

### Anteckningar

Lennart Nilsson (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Denna detaljplan medför betydande negativa konsekvenser både för friluftslivet och naturvärdena i området. En ordentlig inventering, inte minst av insektsfaunan på ängen, bör genomföras innan exploateringen sätter igång.”

Ingela Birgersson (S) gjorde för den socialdemokratiska gruppen följande anteckning till protokollet:

”Vi förutsätter att exploateringen startar först när ny Skurubro är på plats.”




Ann Lepp (NL) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Yrkande: Ej anta planförslaget

En grundtanke i Nackas planering skall vara att först när all ianspråktagen mark är bebyggd skall kommunen överväga att bygga på annan mark. Därför skall området inte bebyggas.

Vi instämmer i Naturskyddsföreningen, Nacka Miljövårdsråd m.fl. synpunkter som handlar om kraftigt negativ påverkan på djur- och naturliv.”

—

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2010-09-03  
Dnr KFKS 2007/175 214  
Projekt 9406

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

### Förslag till beslut

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

### Ärendet

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare i sydöstra Boo. Det ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreationsmöjligheter. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltungsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Planenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt under juni 2010. Inkomna synpunkter handlar om naturvärden som hotas och möjligheter till rekreation som minskar vid ett genomförande av planförslaget. Vissa saknar en koppling till övriga Tollare och vill se planförslaget i ett större sammanhang. Synpunkter har också framförts om att flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för buller.

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Stadshuset  
Granitvägen 15

**Telefon**  
Växel 08 718 80 00  
Direkt 08 718 94 79  
Mobil 070 431 94 79  
Fax 08 718 94 54

**E-post**  
linnea.olofsson@nacka.se  
**www.nacka.se**  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

Inga större förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. En bestämmelse om att sovrum inte får placeras mot Sockenvägen har lagts in på plankartan. I planbeskrivningen förtydligas att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser vid flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

#### Handlingar i ärendet

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande

Handlingar som hör till ärendet finns på kommunens hemsida.

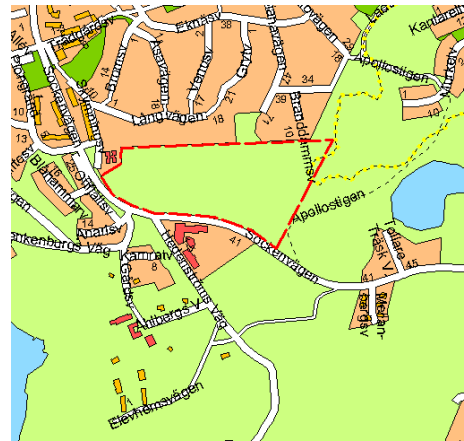
#### Översikt, kommunala beslut och planområdets avgränsning

Projektledare & delprojektledare detaljplan: Linnéa Olofsson  
 Delprojektledare exploateringsavtal: Per Andersson

	<b>Beslut</b>	<b>Datum</b>	<b>Styrelse/nämnd</b>	<b>Kommentar</b>
✓	Start-PM, yttrande	04-11-10 § 182	ONB	
✓	Start-PM, godkännande	05-01-10 § 9	KS	
✓	Programsamråd	06-03-13 § 37	KS	Utställning 7/4 – 29/5 -06
✓	Program, godkännande	06-11-27 § 210	KS	
✓	Start-PM, detaljplan	07-12-12 § 407	MSN	
✓	Start-PM, detaljplan	08-02-11 § 30	KS	
✓	Information inför samråd	08-12-10 § 372	MSN	
✓	Information inför samråd	09-12-09 § 375	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	09-12-14	Planchefen	



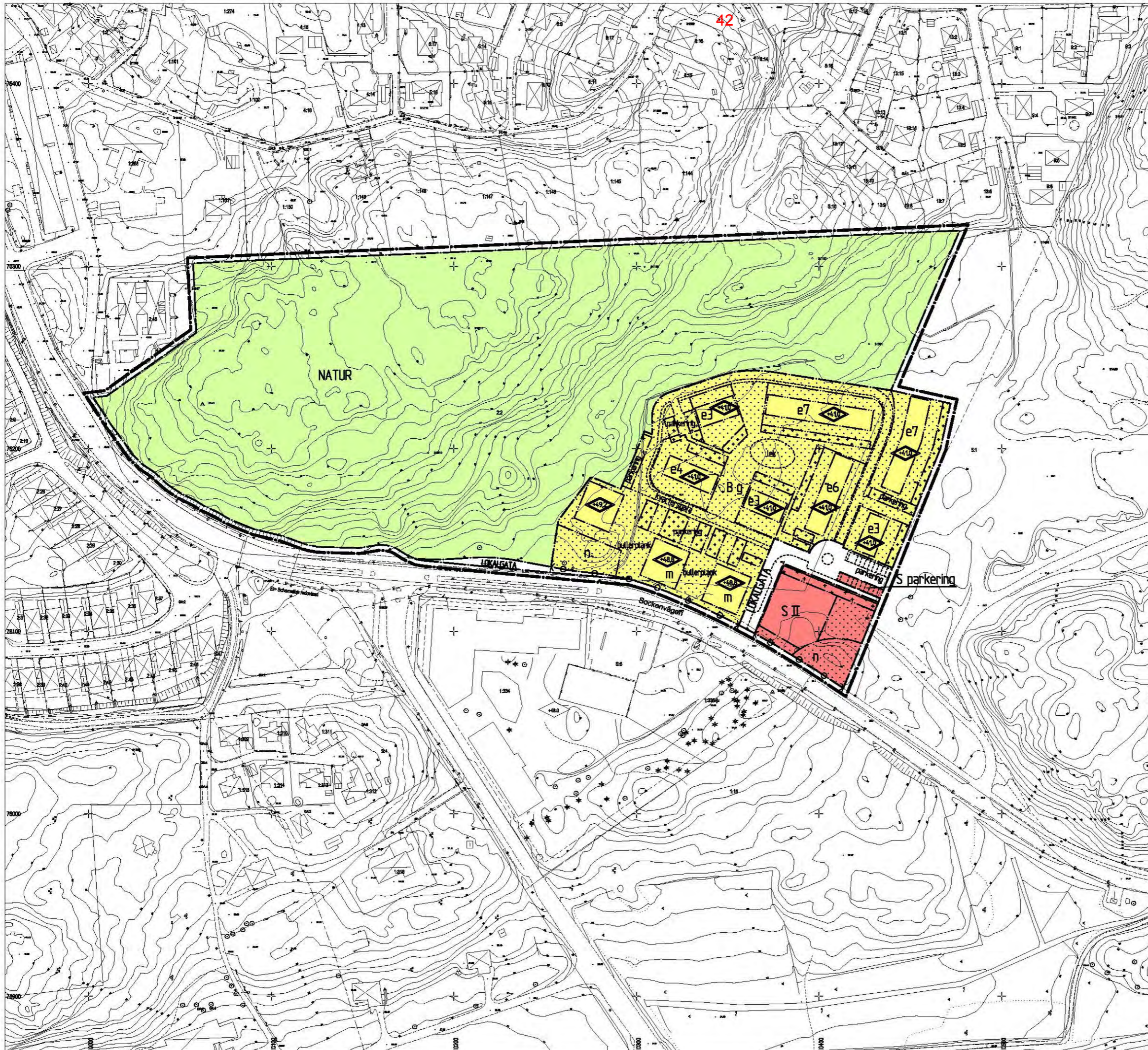
✓	Yttrande, samråd	10-02-16 § 32	KSAU	
	<b>Beslut</b>	<b>Datum</b>	<b>Styrelse/nämnd</b>	<b>Kommentar</b>
✓	Detaljplan, utställning	10-05-19 § 163	MSN	
✓	Yttrande, utställning	10-06-15 § 169	KSAU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Expl.avtal, tillstyrkan		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
✓	Expl.avtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	



Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
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 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- S Skola

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamt anläggning
- Utlänt får inte andras

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- parkering Parkering ska finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Tillkommande bebyggelse ska utformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram

- II Högsta antal våningar
- 0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.
- Högsta totalhöjd för uthus och garage är 3,5 meter.
- e0 Högsta antal lägenheter

**MARKENS ANDRÖRANDE**

- n Befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- lek Lekplats ska finnas
- parkering Parkering ska finnas

Lokalt oinbördes tagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

**STÖRNINGSKYDD**

- m För minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA inomhus i bostadsrum för den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Söckenvägen.

bullerplank Bullerplank får upptäras för att skapa tysta uteplatser.

**GENERELLA BESTÄMMELSER**

Mark inom kvartersmark ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

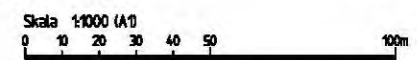
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid  
Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**ANTAGANDEHANDLING**



Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1  
**Tollareängen**  
i Boo, Nacka kommun  
Planerheten maj 2010, Justerad i september 2010

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljöredovisning  
illustrationsplan  
gestaltungsprogram

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnea Olafsson  
Planarkitekt

KFKS 2007/775 214  
Projekt nr 9406

Tillstyrkt av MSN \_\_\_\_\_  
Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 290

Dnr KFKS 2011/237-214

## Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Brantvägen i Fisksätra, Nacka kommun

### Beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Ärende

Planområdet omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. På fastigheten finns en huvudbyggnad (marinentret). Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser. Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 oktober 2015 § 202

Planenhetens tjänsteskrivelse den 5 oktober 2015

Planbeskrivning

Plankarta




Utlåtande

Miljökonsekvensbeskrivning

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott 20 oktober 2015 § 202

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Tobias Nässén (M), Jan-Eric Jansson (KD), Gunilla Grudevall Sten (L), Rolf Wasteson (V) och Helena Westerling (S), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade att ärendet avslås.

## Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet.

## Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp. I anteckningen instämde Alliansmajoritetens kommunstyrelsegrupper.




”Planen följer det konsortialavtal som kommunfullmäktige enhälligt ställde sig bakom 2011, med en detaljplan som medger utökad marin verksamhet i området. Det är bra att vi nu kommer i mål med denna.

Vi vill också erinra om att vi har avsatt pengar i investeringsbudgeten för att rusta upp Fisksätra holme för att göra området än mer attraktivt för Fisksätraborna. Det är viktigt att båtverksamheten inte försämrar badmöjligheterna och att olycksrisker minimeras. Vi ser gärna att badet expanderar något norrut så att det totala vattenutrymmet inte krymper samtidigt som det blir en tydlig avskärmning med bojar och länsar runt badplatsen.”

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Badet vid Fisksätra holme är väldigt viktigt för boende i området och därför behöver vattnet hela tiden ha en mycket god kvalitet. Badet kommer också att rustas upp, vilket vi ser som positivt, likaså att det blir reguljär båttrafik. Vi finner det angeläget att de ansvariga för marinan ställer krav på att de båtägare som använder den endast använder miljögodkända färger.

Vi tycker det är bra att kommunen nu har gjort omfattande provtagningar av vattnet vid badet och att man i fortsättningen kommer att ha täta kontroller av vattnet där och att åtgärder vid negativt resultat omgående sätts in.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Badet på Fisksätra holme är viktigt för Fisksätra. Därför får inte en utökad småbåtshamn, där dessutom få Fisksätrabor kommer att ha sina båtar, riskera badet. I beslutsunderlaget anges att vattenprover kommer att tas regelbundet för att skydda badet. Tyvärr kommer det dock att vara svårt att ställa verkningfulla krav på båthamnen eller tvinga bort båtar som ger upphov till problemen när väl kommunen upplåtit hamnen genom ett arrendeavtal."

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.




"Miljöpartiet har motsatt sig att antalet båtplatser utökas så att marinan sträcker sig in i Skogsö naturreservat. En utökning av antalet båtplatser riskerar att det blir sämre vattenkvalité vid den befintliga badplatsen på Badholmen.

Miljöpartiet anser det viktigt att säkra badet på Badholmens fortlevnad. Förebyggande åtgärder för att säkra vattenkvaliteten och rädda badet måste sättas in redan innan antal båtplatser utökas. Fler båtar på ett begränsat utrymme leder oundvikligen till mer föroreningar och om ingenting görs riskerar badet att stängas. Frågan om vattenkvaliteten vid badet verkar riskera att falla mellan två stolar och Miljöpartiet anser att det är kommunstyrelsen med sitt övergripande ansvar som måste tillse att så inte sker."

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

"Nackalistan yrkar avslag på utbyggnadsplanen för marinan mot bakgrund av flera viktiga faktorer. Barnperspektivet – en utbyggnad av marinan gör att bad- och sommarmiljön på Badholmen inskränks och försämras ytterligare. Nyligen fick Fisksättras barn inte den simhall som många hade väntat på. Att då ytterligare försämra den naturliga badmiljön med ett par hundra båtplatser till är inte i enlighet med Barnkonventionen enligt Nackalistan. Många barn i Fisksätra har inte så stora möjligheter att ha semester på annat håll. Den andra stora negativa faktorn är vattenmiljön och tillkommande parkeringsplatser. Båtverksamheten kommer att medföra en försämrad vatten- och bottenmiljö eftersom båtar fortfarande har giftiga bottenfärger och alla inte sköter tömningar av toaletter mm på ett korrekt sätt. Nackalistan yrkade avslag och reserverade sig mot beslutet."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-10-05

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2011/237-214  
Projekt 9536

Kommunstyrelsen

## **Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Brantvägen i Fisksätra, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Planområdet omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. På fastigheten finns en huvudbyggnad (marincentret). Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser. Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen.

### **Ärendet**

Planområdet är beläget intill Lännerstasundet i nordöstra delen av Fisksätra, cirka 300 meter norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. Planområdet omfattar Erstavik 26:608 och del av 26:1. Marinan är väl synlig från sundet. På land finns stora nivåskillnader. På Erstavik 26:608 finns en huvudbyggnad (marincentret) på den sydvästra delen av fastigheten. Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i



byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser.

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Två båthallar för båtförvaring vintertid och parkeringsgarage under sommaren föreslås på de nedre hamnplanen samt på den östra hamnplanen. Hallarna rymmer cirka 120 respektive 90 båtar för förvaring under vintern. På den nedre hamnplanen tillkommer även cirka sex stycken mindre byggnader, så kallade sjöbodas, för mindre kontorsverksamhet, uthyrning av till exempel kajaker, förvaring med mera. Huvudbyggnaden föreslås fortsatt användas för mindre industrilokaler, kontor och försäljning kopplat till båtlivet samt restaurang, vandrarhem och museum och/eller andra kulturella verksamheter.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Riksintresse farled bör också belysas.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 22 augusti 2011. Planchefen beslutade den 10 juni 2014 i enlighet med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden punkt S33 att skicka planförslaget på samråd. Samrådstiden pågick mellan 2014-07-07 och 2014-09-17. Den 22 april 2015 beslutar Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att skicka planförslaget för granskning. Granskningstiden pågick mellan 2015-04-30 och 2015-05-28.

Under granskningen inkom synpunkter från 17 remissinstanser och föreningar.

De yttranden som inkommit under granskningsskedet rör till stor del samma frågor som under samrådsskedet. De huvudsakliga synpunkterna rör vattenkvaliteten vid Fisksätrabadet samt omfattningen av marinans utbyggnad. Länsstyrelsen tar upp strandskyddets upphävande, risker vid en eventuell urspärning av Saltsjöbanan samt risker för ras och skred. Trafikförvaltningen tar bland annat upp risker för Saltsjöbanan som riksintresse.

Inkomna yttrande innebär endast redaktionella ändringar i planhandlingarna.



## Ekonomiska konsekvenser

Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ej utbyggnad av allmänna anläggningar. Natur- och trafiknämnden och enheten för fastighetsutveckling som hittills har byggt ut pir och byggt om huvudbyggnaden inom marinan ska även stå för genomförandet av övriga allmänna anläggningar. Kommunen tecknade 2011 ett konsortialavtal med exploatören angående utvecklingen av Fisksätra marina och ett gemensamt bolag startades, kommunen äger 50 procent av bolaget. Avtalet reglerar hur kostnaderna för utvecklingen av marinan ska fördelas och därför tecknas inget exploateringsavtal.

## Planläggning

Planavtal har tecknats med exploatören som står för kommunens kostnader för upprättande av detaljplan.

## Vatten och avlopp (VA)

Planområdet är anslutet till det kommunala VA nätet. Några nya ledningar kommer ej att byggas och inga anslutningsavgifter kommer att faktureras.

## Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och fastigheten Erstavik 26:608 är upplåten med tomträtt till exploatören. Tomträttsavgälden är för närvarande 650 000 kronor per år. När detaljplan vunnit laga kraft ska en ny fastighet enligt detaljplan bildas och tomträttsavtalet ska anpassas till detaljplanen och den nya fastigheten. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

## Tidplan

Denna detaljplan beräknas bli antagen under fjärde kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

## Handlingar i ärendet

Planbeskrivning

Plankarta

Utlåtande

Miljökonsekvensbeskrivning

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan. Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/fisksatra/fisksatra\\_marina/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/fisksatra/fisksatra_marina/Sidor/default.aspx)

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt



## Översikt Fisksätra marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2011-06-11	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2011-08-22	KS	
✓	Detaljplan och MKB, samråd	2014-06-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2014-09-16	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2015-04-22	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2015-05-26	KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2015-08-26	MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



26 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 157

KFKS 2011/237-214

## Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Brantvägen i Fisksätra, Nacka kommun

### Beslut

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

### Ärendet

Planområdet omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. På fastigheten finns en huvudbyggnad (marincentret). Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser. Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen.

### Ekonomiska konsekvenser

Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ej utbyggnad av allmänna anläggningar. Natur- och trafiknämnden och enheten för fastighetsutveckling, som hittills har byggt ut pir och byggt om huvudbyggnaden inom marinan ska även stå för genomförandet av övriga allmänna anläggningar.

### Planläggning




Planavtal har tecknats med exploatören som står för kommunens kostnader för upprättande av detaljplan.

### Vatten och avlopp (VA)

Planområdet är anslutet till det kommunala VA nätet. Några nya ledningar kommer ej att byggas och inga anslutningsavgifter kommer att faktureras.

### Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och fastigheten Erstavik 26:608 är upplåten med tomträtt till exploatören. Tomträttsavgälden är för närvarande 650 000

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kronor per år. När detaljplan vunnit laga kraft ska en ny fastighet enligt detaljplan bildas och tomträttsavtalet ska anpassas till detaljplanen och den nya fastigheten. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

### Tidplan

Denna detaljplan beräknas bli antagen under tredje kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-08-07

Bilagor:

Planbeskrivning

Plankarta

Utlåtande

Miljökonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/fisksatra/fisksatra\\_marina/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/fisksatra/fisksatra_marina/Sidor/default.aspx)

### Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

### Protokollsanteckningar


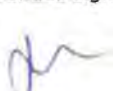
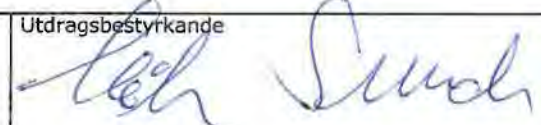
Ragnar Lindberg (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

Nackalistan reserverar sig mot beslutet, då vi menar att barnperspektivet inte har beaktats i erforderlig utsträckning. Tidigare industriers utsläpp på platsen, innebär att botten-sedimenten innehåller stora mängder giftiga ämnen med lång nedbrytningstid.

Miljökonsekvensrapporten synes inte oroa sig för detta, utan det anses att blivande spolplatta är tillräckligt.

En tidigare bedömning från kommunen var att botten måste täckas, för att undvika att sedimenten rivs upp. När en miljödom i ärendet gick kommunen emot, borde ambitions-nivån på antal nya båtplatser reducerats.

Att frekvensen på provtagningarna av vattenkvaliteten ökas leder inte till att badet säkras, utan bara att det stängs tidigare när gränsvärden överskrids. Någon minskning av båttrafiken vid badförbud är inte aktuell, ej heller kontroller av vilka bottenfärger som marinans båtar målats med.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

När nu antalet båtplatser nära nog fördubblas, riskerar barnen i Fisksätra att se sin badplats stängd. En badplats som för många av barnen, är ett av få nöjen de har sommartid. Särskilt tydlig blir risken för barnen när Näckenbadet inte lär flyttas.

Sammantaget borde detta borde ha hanterats i tjänsteskrivelsen under rubriken 'Konsekvenser för barn'. Någon sådan rubrik går inte att finna.

Roger Bydler (MP) och Birgitta Rasmussen (V) lämnade följande anteckning till protokollet:


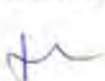

I likhet med nätverket för Fisksättras framtid anser vi att marinan ska utgöra ett miljö- och trevnadsmässigt tillskott i Fisksätra. Verksamheterna i hamnen ska utformas så att de inte bara är till för båtägare utan även komma kringboende till glädje. Det är därför positivt att strandområdet enligt detaljplanen öppnas upp för allmänheten.

Ett genomgående tema i remissvaren är oron för att den utbyggda marinan ska orsaka föroreningar som försämrar eller t.o.m. omöjliggör möjligheterna till bad. Badet är viktigt för alla som bor i Fisksätra och ligger i ett område som är mycket välbesökt och naturskönt. Det är positivt att badet rustas och att tillgång till reguljär båttrafik möjliggörs. Området har potential att bli ett utflyktsmål för till exempel barngrupper. På sidan 7 i planbeskrivningen står det att "vattenkvaliteten i samband med planläggningar inte får försämrats". När man sedan läser vidare framgår dock att det finns en stor risk föreligger att detta kan komma att ske. Här finns en uppenbar konflikt, badet ska rustas samtidigt som det är osäkert i vilken omfattning det kommer att påverkas, kanske till och med stängas tidvis på grund av föroreningar och störningar från båttrafiken. I

Miljökonsekvensbeskrivningen står att kommunens kontroller kommer att utökas för att kontrollera eventuell påverkan av föroreningar från bottensediment, båtbottnfärger och oljespill. Detta för att garantera en bra badvattenkvalitet. Det är viktigt att dessa kontroller genomförs med en sådan frekvens att eventuella föroreningar observeras tidigt. Detta dels för att de badande inte ska lida skada, dels för att åtgärder som föroreningarna föranleder ska kunna genomföras kort tid efter att de skett och på så sätt också minska risken för större föroreningsskador.

I handlingarna står att det finns begränsade möjligheter i planen att påverka hur båtägarna och besökarna använder marinan. Vi anser dock att det är självklart att ansvariga för marinan ska ställa krav på att de båtägare som använder den endast använder miljögodkända färger.

I handlingarna tas även översvämningensrisken upp. Här finns anledning att ha beredskap för en permanent höjning av havsnivån som överstiger den som här anges. Indikationer finns att den i senaste IPCC-rapporten angivna övre intervallgränsen för havsnivåhöjning 2100 kan komma att överskridas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 augusti 2015




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Majvie Swärd (S), Helena Westerling (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

Badet vid Fisksätra holme är väldigt viktigt för boende i området och därför behöver vattnet hela tiden ha en mycket god kvalité. Badet kommer också att rustas upp, vilket vi ser som positivt, likaså att det blir reguljär båttrafik. Vi finner det angeläget att de ansvariga för marinan ställer krav på att de båtägare som använder den endast använder miljögodkända färger.

Vi tycker det är bra att kommunen nu har gjort omfattande provtagningar av vattnet vid badet och att man i fortsättningen kommer att ha täta kontroller av vattnet där och att åtgärder vid negativt resultat omgående sätts in.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



## UTLÅTANDE

2015-08-07

Dnr KFKS 2011/237-214

Projekt 9536

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

### **Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:I, Brantvägen i Fisksätra, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan.

De yttranden som inkommit under granskningsskedet rör till stor del samma frågor som under samrådsskedet. De huvudsakliga synpunkterna rör vattenkvaliteten vid Fisksätrabadet samt omfattningen av marinans utbyggnad. Länsstyrelsen tar upp strandskyddets upphävande, risker vid en eventuell urspärning av Saltsjöbanan samt risker för ras och skred. Trafikförvaltningen tar bland annat upp risker för Saltsjöbanan som riksintresse.

Inkomna yttrande innebär endast redaktionella ändringar i planhandlingarna.

#### **Bakgrund**

Planchefen beslutade den 10 juni 2014 i enlighet med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden punkt S33 att skicka planförslaget på samråd. Samrådstiden pågick mellan juli och september samma år. Den 22 april 2015 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut detaljplanen och miljökonsekvensbeskrivningen för granskning. Granskningstiden pågick mellan den 30 april 2015 och den 28 maj 2015.

Även de synpunkter som inkommit under granskningen som berör miljökonsekvensbeskrivningen besvaras i detta granskningsutlåtande.



## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Utbildningsnämnden
- Sjöfartsverket
- Lantmäterimyndigheten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Natur- och trafiknämnden
- Trafikförvaltningen
- Nacka Energi
- Nacka miljövårdsråd
- Nätverket för Fisksättras framtid
- Saltsjöbadens Villaägarförening

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

#### *Strandskydd*

Strandskydd är idag upphävt på land, men återinförs i samband med att detaljplanen upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. I vattenområdet gäller strandskydd 100 meter ut från land. Genom planförslaget föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark, vattenområden och inom allmän plats för parkändamål.

För den del som utgör badplats har kommunen anfört att det allmänna badet utgör ett angeläget allmänt intresse enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken. Länsstyrelsen anser att Nacka kommun behöver förtydliga vad som avses med att badet "avses utvidgas", för att det ska vara lämpligt att upphäva strandskyddet inom ett så pass stort mark- och vattenområde som föreslås i planförslaget. Kommunen bör också uppmärksamma att det krävs anmälan om vattenverksamhet för uppbyggande av bryggor, fyllning i vattenområde och andra åtgärder som berör vattenområdet. Detta innebär att det kommer att krävas administrativa resurser för underhållsåtgärder för badet oavsett om strandskyddet gäller eller inte.

**Planenhetens kommentar:** Motivet till att strandskyddet föreslås hävas för badet på Fisksätra holme (PARK) och inom vattenområdet (W<sub>1</sub> - badplats med badbrygga) är att området till stora delar redan är ianspråktaget för bad. Badet är välbesökt och behov finns av att utveckla badet ytterligare vilket är motivet till att området för bad/strandskyddsupphävandet utvidgas något i förhållande till dagsläget. Den del av planområdet som berörs ligger i direkt anslutning till befintligt bad. Badplatsen på Fisksätra holme är en intensivt utnyttjad anläggning, som kräver ständig drift och underhåll. Brygganläggningen behöver bytas med jämna mellanrum och med tanke på båttrafik och ny pir, måste även länsar/bojar eller liknande utrustning som på ett tydligt sätt avgränsar badande från båttrafik tillkomma. Även dessa anläggningar kräver återkommande drift och underhåll. Badet är ett anlagt bad, vilket innebär att geotextil och sand måste bytas med



vissa intervall. På grund av strömningsförhållanden i området, påförs sand i stort sett varje år. Med anledning av den intensiva skötseln som beskrivits ovan, bedömer kommunen att det är lämpligt att häva strandskyddet på denna intensivt nyttjade yta.

### ***Saltsjöbanan***

Planområdet ligger i anslutning till Saltsjöbanan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att befintligt bergschakt ger visst skydd mot tågurspärning för den sydostligaste byggnaden avsedd för båtupplag och garage. Däremot sluttar banvallen ned mot den lägre placerade byggnaden avsedd för båtupplag och garage (mitt i planområdet), även om avståndet är längre. Länsstyrelsen anser att kommunen bör bedöma om tillräcklig hänsyn tagits till detta innan planen förs vidare till antagande.

***Planenhetens kommentar:*** Kommunen har bedömt att någon riskutredning inte behövs för den lägre placerade byggnaden eftersom byggnaden ligger på ett längre avstånd från spåret samt att människor inte kommer att vistas stadigvarande i lokalen.

### ***Geoteknik***

Av granskningshandlingarna framgår att det finns ytor med friktionsjord på berg (fyllnadsmassor) som kan medföra risk för skred. Detta ska enligt planbeskrivningen undersökas i en kompletterande geoteknisk undersökning i samband med detaljprojekteringen av utfyllnaden. Länsstyrelsen anser att kommunen innan planen antas behöver klargöra att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till risken för ras och skred.

***Planenhetens kommentar:*** En geoteknisk undersökning är utförd inom den del av planområdet som berörs av utfyllnaden. Utredningen visar att det inom utfyllnadsområdet kan finnas risk för skred och att det inom kommande detaljprojektering ska utredas om stabiliserande åtgärder behövs och i så fall hur de ska utföras.

### ***Översvämningsrisk***

I Länsstyrelsens samrådsyttrande rekommenderades lägsta grundläggningsnivå för tillkommande byggnader vara minst +2,9 meter enligt RH2000. Länsstyrelsen rekommenderar att båthallens lägsta grundläggningsnivå placeras på sådan höjd att installationer som ligger under golvnivån skyddas vid en havsnivåhöjning. Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter på övriga byggnaders placering.

***Planenhetens kommentar:*** Planförslaget har sedan tidigare förtydligats angående översvämningsriskerna. Om dessa situationer uppstår så kommer befintlig båthall, tillkommande båthall och sjöbodas att svämmas över. Berörda parter, markägare och verksamhetsutövare är medvetna om denna situation. Befintlig huvudbyggnad är svår att anpassa till de nya rekommenderade nivåerna. Vad gäller sjöbodarna och ny båthall så bedöms det inte motiverat att byggnadstekniskt säkra dessa till de nya rekommenderade nivåerna. Sjöbodarna är av enklare karaktär så om dessa blir översvämmade bedöms inte skadan bli stor. Sjöbodarna ska inte användas som bostäder eller för verksamheter med stadigvarande vistelse. Vad gäller den nya båthallen och befintlig byggnad så går det att bygga en vall mot dessa om havsnivån skulle höjas. Planen medger detta.

### **Lantmäterimyndigheten**

Har ingen erinran i ärendet





### **Sjöfartsverket**

Sjöfartsverket har vid ett flertal tillfällen yttrat sig över detaljplanen för Fisksätra marina och har inget ytterligare att tillägga.

### **Riksantikvarieämbetet**

Riksantikvarieämbetet avstår från att lämna synpunkter i ärendet.

### **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tillstyrka förslaget.

### **Natur- och trafiknämnden**

I natur- och trafiknämndens yttrande påpekas att sidobryggorna ska vara självbärande och inte förankrade i piren eller annan allmän anläggning. Detta gäller även flytbryggor och konsolbryggor vid kaj. Bryggornas kättingar/förankring får inte heller påverka pirens förankring. Pirens konstruktion och förankringssystem kan påverkas negativt om andra konstruktioner belastar den. Det kan leda till ökade driftskostnader samt att pirens uppskattade livslängd förkortas.

Piren klarar inte 7-tons underhållsfordon. Gångbanans belastningsförmåga är inte utredd men en utgångspunkt är att pir och gångbana ska ha samma underhållsförutsättningar. Sannolikt betyder det att väg och hamnplan klarar högre belastning än gångbana. Därför bör det finnas fysiska hinder så som pollare eller avåkningskydd mellan gångbana och körbana för att förhindra att tunga fordon belastar gångbanan. Ett annat alternativ är att gångbanan byggs med samma bärighetsklass som gatan (BK 1). Det är viktigt att ta hänsyn till piren och gångbanans maxbelastning för att inte riskera skador på anläggningen.

Om tunga fordon, exempelvis båttrailers, kör upp på gångbanan för att passera stillastående fordon kommer gångbanans livslängd och hållbarhet att kraftigt försämrats. Utfyllnad vid hamnplanen ska bekostas av exploatören och kommunen ska vara kravställare. Om en annan kajlösning än utfyllnad ska användas bör en LCC (livscykelkostnadsanalys) för den alternativa lösningen tas fram. Marinans konsolbrygga ska oavsett val av kajlösning inte belasta den allmänna gångvägen.

Nämnden påtalar att nämndens synpunkter under samrådet gällande genomförande ska beaktas vid ett genomförande av planförslaget.

Nämnden påtalar att det är viktigt att Nacka kommun säkerställer att badet inte påverkas negativt av utbyggnaden av marinan.

**Planenhetens kommentar:** Frågorna tas med till genomförandet av planen och framförs till verksamhetsutövaren.

### **Utbildningsnämnden**

Utbildningsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.



### **Fritidsnämnden**

Fritidsnämnden ställer sig positiv till vissa delar av förslaget. Ett utökat båtliv skapar aktiviteter i området och ökar attraktionen för Fisksätra. För att skapa intresse för båtliv hos ungdomar i Fisksätra skulle satsningar på seglarkurser vara intressant att främja.

Det är av största vikt att de konsekvenser som utbyggnaden av marinan får för badande vad gäller säkerhet och vattenkvalitet beaktas. Badområdet måste tydligt markeras med bojar, länsar och skyltar för att informera såväl båtfolket som besökare av badet.

Vattenytorna mellan holmen och de bryggor som ligger väster om piren måste också beaktas vad gäller säkerhetsaspekter eftersom även detta område nyttjas av badande idag.

Nämnden vill att Fisksätraborna ska kunna bada utan kostnad. Skulle säkerhet och vattenkvalitén försämrats måste det öppnas upp för att studera möjligheterna att anlägga till exempel en nedsänkt bassäng vid befintligt bad för att säkerställa vattenkvalitén.

Förslaget bör kompletteras med en flytbrygga anpassad för kajaker för att underlätta i- och urläggning av kajaker.

Frågor kring en möjlig framtida gästhamn bör utredas då den frågan med största säkerhet kommer att aktualiseras för att skapa än mer attraktion till Fisksätra marina.

**Planenhetens kommentar:** Vattenkvalitén bedöms inte försämrats utifrån dagens situation. Då anläggningen moderniseras med spolplatta och reningsverk, bättre dagvattenhantering etc. Dock innebär fler båtar en något större risk för olyckor och utsläpp. För att garantera en bra badvattenkvalitet kommer kommunens kontroll av badvattenkvaliteten utökas för att även kontrollera påverkan av föroreningar från bottensediment och båtbottnfärger samt oljespill. För att ytterligare minska risken för påverkan på vattenkvaliteten kan båtägarna vid marinan informeras om risken för påverkan av vattenkvaliteten från båtarna samt vad man som båtägare kan göra för att minska påverkan ex. inte måla båtarna med biocidfärg. utökas. Passagen mellan piren och badet kommer att skärmas av med bojar och länsar.

### **Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen kan konstatera att mycket få av trafikförvaltningens samrådssynpunkter har tillgodosetts. Trafikförvaltningens synpunkter från samrådsskedet kvarstår avseende risker och inverkan av ökad trafik i planpassagen med Saltsjöbanan.

### **Risk**

Risker som exploateringen kan utgöra för järnvägsanläggningen behöver beskrivas och en bedömning avseende skyddsåtgärder kopplas till riskerna. Trafikförvaltningen saknar fortsatt en beskrivning av vad planen innebär för risker för Saltsjöbanan, både i planförslag och i miljökonsekvensbeskrivning. Med bakgrund av detta kvarstår uppmaningen att kommunen utvecklar planförslaget beskrivningar samt att kommunen bör göra kompletterande utredningar.

Som planförslaget är formulerat beskrivs endast de risker som järnvägen utgör för omgivningen, inte omgivningens påverkan på järnvägen. Placeringen av båthallen, i nära anslutning till trafikförvaltningens anläggning behöver utredas med avseende på säkerhet



och risker samt hur dessa ska hanteras. Exempelvis skulle en eventuell brand i båthallen innebära ett totalstopp för tågtrafiken.

**Planenhetens kommentar.** Planhandlingarna har kompletterats med information om att Saltsjöbanan är ett riksintresse. Nacka kommuns översiktsplan och kustprogram pekar ut befintliga marina områden för utveckling och kommunen är positiva till att det byggs i kollektivtrafikhärla lägen.

Kommunen har haft en dialog med Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF) angående brandskydd av båthallarna. Eftersom båthallar inte är en "standardbyggnad" kommer kommunen samråda med SBFF i bygglovskedet för att byggnaderna ska uppfylla de krav som finns.

### **Trafik**

Trafikförvaltningen anser att trafikutredningen för planförslaget ska kompletteras med ytterligare resonemang om att en ökad trafikbelastning kan komma att medföra fler krav på säkerheten i bland annat plankorsningen. Konsekvenserna på Fisksåtravägen och Hamnvägen bör utredas och beskrivas närmare eftersom den enda vägen till och ifrån planområdet är via plankorsningen över Saltsjöbanans spår.

Det viktigaste att ta hänsyn till är om den ökade trafiken bidrar till ökade säkerhetsrisker i och vid vägövergången. Det behöver tas hänsyn till om den nuvarande bomanläggningen är tillräcklig för ökade trafikflöden. Det behöver utredas om en ökad andel transporter av höga fordon kan innebära risker för nedrivna kontaktledningar eller risk för att fordon fastnar mellan bommarna. Vidare behöver det ses över om det finns behov av att stängla in större områden för att förebygga spårspning. Andra säkerhetshöjande åtgärder kan också vara aktuella.

I det fall trafikutredningens komplettering visar på nödvändiga åtgärder förorsakade av exploateringen ska kostnader för dessa åtgärder bäras av kommunen/exploatören.

### **Byggtid och avtal**

Den planerade exploateringen medför att arbeten som riskerar att påverka Saltsjöbanans anläggning och trafik kommer att genomföras. Avtal med kommunen/exploatören och SLL/SL där förutsättningar för genomförande och ansvar för de följdkonsekvenser som kan uppkomma som följd av exploateringen ska regleras innan detaljplanen antas.

Ovanstående är särskilt viktigt mot bakgrund av trafikförvaltningens kvarstående synpunkter på planförslaget.

Det är viktigt att Trafikförvaltningens föreskrifter och anvisningar för att minimera anläggnings- och trafikpåverkan på Saltsjöbanan under byggtiden efterföljs.

**Planenhetens kommentar.** En utredning av trafiksituationen utfördes mellan samråd och granskning. Denna har bilagts detaljplanen. Det är svårt att uppskatta de trafikmängderna som kan komma att alstras av den marina verksamheten. En bedömning av maximal trafikallstring kan dock göras genom att utgå ifrån full beläggning av planområdets cirka 210 parkeringsplatser och ett antagande att varje parkeringsplats har en omsättning på 2



besökare per dygn. Ett sådant antagande innebär cirka 800 fordonsrörelser/dygn som passerar Saltsjöbanans spår område då de åker Hamnvägen till eller från planområdet. Det är dock viktigt att poängtera att de 800 fordonsrörelserna/dygn bedöms vara den maximala trafikstringen och att denna mängd av fordon endast antas inträffa ett fåtal tillfällen under storhelger eller vissa dagar under sommarmånaderna. Under vintern uppskattas området som högst generera cirka 400 fordon/dygn men generellt bedöms genomsnittliga flödet bli väsentligt lägre. De tidpunkter som Hamnvägen ner till marinan kommer vara som mest belastat med fordon bedöms inte sammanfalla med rusningstrafik på Saltsjöbanan. Gällande Fidravägen och Fisksättravägen är båda vägarna breda och utformade för betydligt mer än dagens trafik och upp till ytterligare 800 fordon/dygn påverkar inte framkomligheten/kapaciteten nämnvärt. Den aktuella trafikmängden bedöms inte innebära något behov av förändring av nuvarande bomanläggning.

### **Nacka Energi**

Fastigheten försörjs från befintlig elnätstation på E-område markerat i granskningshandlingen. Enligt diskussion med planenheten i samband med samrådet kommer Marinans effektbehov inte öka nämnvärt. Detta innebär att stationen inte behöver bytas ut till en större utan kommer stå kvar på befintlig plats. I övrigt har Nacka Energi inget att erinra mot planförslaget.

### **Skanova**

Skanova inkommer med samma yttrande som i samrådsskedet.

Skanova har flera teleanläggningar inom detaljplaneområdet, bland annat luftledningar som försörjer befintliga byggnader och markförlagda teleanläggningar samt sjöförlagda teleanläggningar. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Planenhetens kommentar:** Den befintliga rättighetens villkor kan inte tillgodoses om ledningen inte ligger i det enligt ledningsrätten beslutade läget. Plankartan redovisar ett så kallat u-område enligt beslutad ledningsrätt där ledningarna bör förläggas för att inte riskera att skadas när småbåtshamnen byggs. Arbetet med eventuell flytt av ledningar tas om hand i genomförandeskedet.

### **Naturskyddsföreningen**

Naturskyddsföreningen anser att den planerade utbyggnaden gynnar i första hand intressen som dels är externa från Fisksätra och dels är kommersiella (Saltsjö Pir AB, delägt av Nacka kommun och privata aktörer). Mot detta står interna intressen (fisksätraborna, särskilt från flerfamiljshusen där den stora majoriteten inte är båtägare) och allmänintresset, inte minst i relation till badet på Fisksätra holme som närmast på förhand antyds kommer att förstöras. Det är orimligt att bryggplatser för båtar som nyttjas några månader om året värderas högre än Fisksättras enda badplats som dessutom för många familjer utgör det enda sommarnöjet. Den redan anlagda piren vid Fisksätra Marina har redan haft betydande, negativ påverkan på vattenkvaliteten vid badet. Vi som badade där innan piren byggdes vet.



Naturskyddsföreningen är kritiska till att piren byggdes så nära holmen och badet. De är även kritiska till utökningen av antalet båtplatser i marinan.

Naturskyddsföreningen i Saltsjöbaden motsätter sig kraftfullt skrivningen i handlingar som innebär att om vattenkvaliteten skulle bli alltför dålig så måste badet stängas.

Istället för att badet skulle behöva stängas om vattenkvaliteten försämras bör det vara antalet bryggplatser som får tas bort eller andra åtgärder som gäller marinan.

För att inte få en försämrad status i vatten och sediment bör båtbottnfärger förbjudas på båtarna i marinan (de båtar som har båtbottnfärg blåstras, vilken är en i sammanhanget billig och enkel åtgärd).

I planförslaget står att:

"Kommunen skall också se till att lämpliga åtgärder vidtas för att förhindra, minska eller undanröja orsakerna till den förorening som medfört att badvattnets kvalitet har klassificerats som dålig".

Samtidigt står:

"Möjligheten till en båtbottentvätt med uppsamling av tvättvatten kommer att utredas. En spolplatta med en uppsamling av tvättvatten utreds"

Saltsjöbadens naturskyddsförening menar att detta är motsägelsefullt. Det bör inte finnas någon spolplatta vid marinan om båtarna har båtbottnfärg eftersom spolplattan då oundvikligen bidrar till föroreningar i vattnet. Endast båtar som inte har båtbottnfärg skall kunna utnyttja en spolplatta och borsttvätt. Ju fler båtar desto större risk finns också för spridning av bakterier, särskilt i samband med latrintömning. En större båthamn är inte positiv för möjligheten till god vattenkvalitet vid badet.

Mot bakgrund av ovanstående bör Nacka kommun göra följande:

- Ej tillåta eller medverka till en så stor utbyggnad av Fisksätra marina som betonar båtplatser för privata båtar.
- Rusta upp och/eller flytta badet med bryggor och sandstrand vid Fisksätra holme för att förbättra vattenkvaliteten och öka attraktionskraften.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen syftar till att möjliggöra kommunens vision om en tillgänglig marin och kulturell mötesplats i Fisksätra. Vattenkvaliteten bedöms inte försämrats utifrån dagens situation. då anläggningen moderniseras med spolplatta och reningsverk, bättre dagvattenhantering etc. Dock innebär fler båtar en något större risk för olyckor och utsläpp. För att garantera en bra badvattenkvalitet kommer kommunens kontroll av badvattenkvaliteten utökas för att även kontrollera påverkan av föroreningar från bottensediment och båtbottnfärger samt oljespill. För att ytterligare minska risken för påverkan på vattenkvaliteten kan båtägarna vid marinan informeras om risken för påverkan av vattenkvaliteten från båtarna samt vad man som båtägare kan göra för att minska påverkan ex. inte måla båtarna med biocidfärg.

### **Nacka Miljövårdsråd**

Nacka Miljövårdsråd inkommer med ett omfattande yttrande där de sammanfattningsvis förordar en sänkt exploateringsgrad, särskild hänsyn till badplats och gångtrafik, flyttning av upptagningsramper och toatömning, i samband med detta eventuellt även båtcran.



Det är svårt att undvika korsande båttrafik med badet vid vissa tillfällen, då adekvat avstängning kan ske. Allmänhetens tillgång till området och natur- och miljövård bör prioriteras. Strandpromenader kräver varsamhet och noggrann utredning. Även brandskyddet bör förstärkas. Vid eventuella bränder hotas badet av föroreningar även från släckningsutrustning. Länsar med kjuvar som avgränsar vattenområdet närmast marinan bör finnas, liksom möjlighet att omhänderta föroreningar. Omhändertagande av dagvatten är mycket viktigt.

Nacka Miljövårdsråd anser att utbyggnaden av marinan fortfarande är alltför omfattande och medför allvarliga ingrepp med risk för miljön och inskränkningar i allmänhetens tillgång till rekreation då till exempel fria vyer och fria vattenytor tas i anspråk

**Planenhetens kommentar.** Behovet av nya båtplatser, vinteruppställningsplatser och möjlighet till rengöring av båtskrov genom båtbottentvätt eller spolplatta är stort, och kommer sannolikt att öka i framtiden. I kustprogrammet pekas fem marinor, Saltsjö-Duvnäs marina, Duvnäs vikens marina, Morningside marina, Fisksätra marina och KSSS marina i Saltsjöbaden ut för fortsatt utveckling. Detaljplanen är en följd av kustprogrammets inriktning. Fisksätra marina har tidigare varit ett stängt område dit allmänheten inte haft tillträde. Detaljplanen innebär att marinan blir en kombination av småindustri och mötesplats för allmänheten, vilket är positivt då strandområdet öppnas upp.

Kommunen har haft en dialog med SBFF angående brandskydd av båthallarna. Eftersom båthallar inte är en ”standardbyggnad” kommer kommunen samråda med SBFF i bygglovskedet för att byggnaderna ska uppfylla de krav som finns.

Eventuellt spill från båtar med mera hanteras av verksamhetsutövaren under tillsyn av miljömyndigheten.

### **Nätverket för Fisksättras framtid**

Nätverket för Fisksättras framtid inkommer med ett omfattande yttrande som sammanfattas med att nätverkets tidigare framförda synpunkter på det preliminära planförslaget kvarstår.

Nätverket anser att detaljplanen ska garantera vissa värden för Fisksätra samhälle:

- Marinan ska utgöra ett miljö- och trevnadsmässigt tillskott till Fisksätra. Förslaget till detaljplan betonar industriområde, men det behöver inte stå i konflikt med vartandra med rätt utformning av detaljplanen.

- Badet ska prioriteras framför utbyggnaden av båthamnen och kommunen ska ge garantier för badets fortlevnad. Befintlig strandlinje ska bibehållas och onödiga utfyllnader ska ej ske.

- Utblickar från Fisksätra och området bör bibehållas.

- Gång- och cykelväg till piren utformas med rimlig lutning och så att ett djupt bergschakt undviks.



-Byggnadsvolymer ska sänkas och minska i volym till förmån för allmänna trevnadsvärden i området.

-Utrymme ska ordnas för mindre resurskrävande aktiviteter som kajaker, roddbåtar och segeljollar.

-Ett barnperspektiv ska anläggas på detaljplanen, vilket enligt kommunalt beslut ska göras för all planering.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter kring eventuell sprängning för att anlägga gångväg ner mot piren. Kommunen har som mål att göra gångvägen så tillgänglig som möjligt med en lutning på maximal 1:12. De två nya byggnadsvolymer är anpassade för att kunna förvara båtar i två våningar. Höjden på byggnaderna är inte högre än den tidigare varvsbyggnad som fanns på platsen. Byggnadernas volym har inte bedömts påverka landskapsbilden negativt.

Fisksätra marina har tidigare varit ett stängt område dit allmänheten inte haft tillträde. Detaljplanen innebär att marinan blir en kombination av småindustri och mötesplats för allmänheten, vilket är positivt då strandområdet öppnas upp.

### **Saltsjöbadens Hembygdsförening**

Styrelsen för Saltsjöbadens Hembygdsförening har i sammanträde diskuterat de förändringar inom rubricerat område som är redovisade i detaljplanen.

De anser att den föreslagna ökningen av båtplatser och bryggor kan inverka menligt på vattenkvaliteten vid Fisksätra holme och badet där. Fler båtar blir även störande för badet och de som använder holmen som rekreativ område. Föreningen ser fram mot att den promenadväg som tidigare beslutats av Nacka kommun, mellan Fisksätra och Skutudden, kommer att byggas inom kort.

Föreningen förutsätter då att de föreslagna båthallarna inte inkräktar på promenadvägen. De förutsätter även att stor hänsyn tas till områdets natur vid utformningen och placeringen av de föreslagna båthallarna.

**Planenhetens kommentar:** Vattenkvaliteten bedöms inte försämrats utifrån dagens situation. Då anläggningen moderniseras med spolplatta och reningsverk, bättre dagvattenhantering etc. Dock innebär fler båtar en något större risk för olyckor och utsläpp. För att garantera en bra badvattenkvalitet kommer kommunens kontroll av badvattenkvaliteten utökas för att även kontrollera påverkan av föroreningar från bottensediment och båtbottnfärger samt oljespill. För att ytterligare minska risken för påverkan på vattenkvaliteten kan båtägarna vid marinan informeras om risken för påverkan av vattenkvaliteten från båtarna samt vad man som båtägare kan göra för att minska påverkan ex. inte måla båtarna med biocidfärg. De föreslagna båthallarna kommer inte att inkräkta på promenadvägen.

### **Nacka Seniorråd**

Nackas Seniorråd tillstyrker planerna på utbyggnad av den marina verksamheten inom planområdet. Bristen på båtplatser är stor inom Nacka och särskilt Saltsjöbaden och rådet ser detta som ett välkommet tillskott.



Strandpromenaden som utgår härifrån ses också som en stor fördel för det rörliga friluftslivet och för tillgängligheten till stränderna.

### **Sune Carlssons båtvarv AB**

I den mån den föreslagna detaljplanen innebär att kommunens åtgärder konkurrerar med i området Fisksätra/Saltsjöbaden befintligt näringsliv ska den avslås alternativt ändras.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen syftar till att möjliggöra kommunens vision om en tillgänglig marin och kulturell mötesplats i Fisksätra. Konkurrensneutralitet hanteras genom aktuella tomrättsavtal och arrendavtal.

### **Saltsjöbadens Villaägareförening**

Som tidigare anförts anser föreningen att det är av yttersta vikt att Fisksätra holme med sitt bad och andra anläggningar liksom Fisksätra båtklubbs anläggningar inte begränsas. Holmen är Fisksätrabornas gröna oas, en samlingspunkt för både barn, unga och gamla. Föreningen finner det därför viktigt att det säkerställs att verksamheten vid marinan samt ökningen av båtplatser och båttrafik inte tillåts bli större än att vattenkvaliteten och miljön kring Fisksätra holme och badet kan bibehållas minst på nuvarande nivå.

Föreningen ser mycket positivt på den planerade förbindelsen mellan Fisksätra och Skutudden.

**Planenhetens kommentar.** Vattenkvaliteten bedöms inte försämrats utifrån dagens situation. då anläggningen moderniseras med spolplatta och reningsverk, bättre dagvattenhantering etc. Dock innebär fler båtar en något större risk för olyckor och utsläpp. För att garantera en bra badvattenkvalitet kommer kommunens kontroll av badvattenkvaliteten utökas för att även kontrollera påverkan av föroreningar från bottensediment och båtbottnfärger samt oljespill. För att ytterligare minska risken för påverkan på vattenkvaliteten kan båtägarna vid marinan informeras om risken för påverkan av vattenkvaliteten från båtarna samt vad man som båtägare kan göra för att minska påverkan ex. inte måla båtarna med biocidfärg.

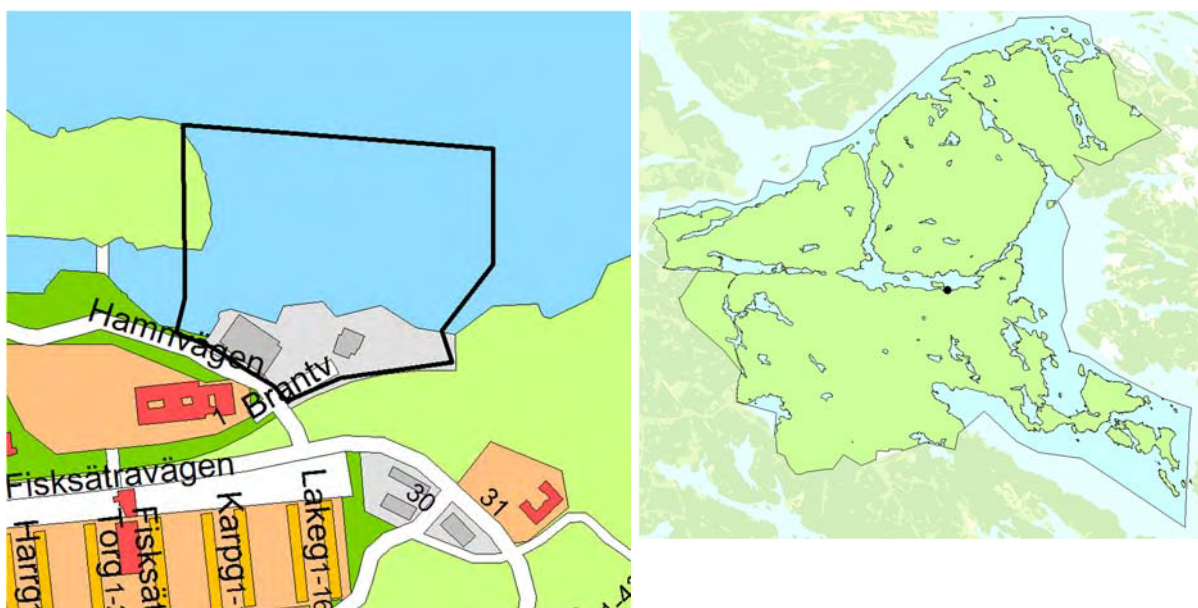
Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Anine Rondén  
Planarkitekt



## Fisksätra marina

Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Brantvägen 3-7 i Fisksätra, Nacka kommun.



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

### Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan.

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse före januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Miljökonsekvensbeskrivning, se separat handling:

- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), juni 2014, reviderad mars 2015.

Detaljplaneförslaget och miljökonsekvensbeskrivningen grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning Fisksätra marina, WSP 2014-04-01
- Fartyglämningar i Fisksätra marina, arkeologisk förstudie, Sjöhistoriska 2014:2
- PM-tänkbara effekter på bad vid Fisksätra holme av utökad verksamhet vid småbåtshamn i Fisksätra, Nacka kommun, Sweco. 2012-04-30.
- Strandpromenad Fisksätra, Ramböll 2012-03-09.
- Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasundet, WSP 2011-06-13
- Miljökontroll och efterbehandling, Erstavik 26:608, Brantvägen, Nacka, Sandström miljö- och säkerhetskonsult 2013-09-13.
- PM trafik, trafikenheten, Nacka kommun, 2014-11-19

### Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 10
4. Konsekvenser av planen	s. 17
5. Så genomförs planen	s. 22
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 24
7. Medverkande i planarbetet	s. 25

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet är beläget intill Lännerstasundet i nordöstra delen av Fisksätra, cirka 300 meter norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme. Planområdet omfattar av Erstavik 26:608 och del av 26:1 och upptar cirka 8,2 hektar varav cirka 2,4 hektar är land och cirka 5,8 hektar är vatten. Marinan är väl synlig från sundet. På land finns stora nivåskillnader. På Erstavik 26:608 finns en huvudbyggnad (marincentret) på den sydvästra delen av fastigheten. Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och servering. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser. I planområdets västra del ligger Fisksätra holme med en populär badplats.

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Två båthallar för båtförvaring vintertid och parkeringsgarage under sommaren föreslås på den nedre hamnplanen samt på den östra hamnplanen. Hallarna rymmer cirka 120 respektive 90 båtar för förvaring under vintern. På den nedre hamnplanen tillkommer även cirka 6 stycken mindre byggnader, så kallade sjöbodas, för mindre kontorsverksamhet, uthyrning av t.ex. kajaker, förvaring m.m. Huvudbyggnaden föreslås fortsatt användas för mindre industrilokaler, kontor och försäljning kopplat till båtlivet samt restaurang, vandrarhem och museum och/eller andra kulturella verksamheter.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Riksintresset farled bör också belysas.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget intill Lännerstasundet i nordöstra delen av Fisksätra, cirka 300 meter norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme. De berörda fastigheterna är Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1. Fastigheterna ägs av Nacka kommun. Erstavik 26:608 upplåts med tomträtt till Saltsjö Pir. Planområdet berör en mindre del av naturreservatet Skogsö. Reservatet fortsätter sedan österut. I övrigt gränsar området till Saltsjöbanan i sydöst och Fisksätra kola och Folkets hus i väster.



Flygfoto över marinan från 2012 och 2014. Under 2013 byggdes en pir på fastigheten.

### Översiktlig planering

Översiktsplanens huvudsakliga inriktning för Fisksättras markanvändning är s.k. medeltät stadsbebyggelse. Med det menas en stadsbebyggelse som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Holmen pekas ut som ett viktigt rekreationsområde, som i huvudsak bör behållas och utvecklas.

### Kustprogram

Sverige är ett av världens mest fritidsbåtstata länder och Stockholms skärgård erbjuder unika möjligheter till båtliv. I Nacka finns cirka 5 800 båtar. Behovet av nya båtplatser, vinteruppställningsplatser och möjlighet till rengöring av båtskrov genom båtbottentvätt eller spolplatta är stort, och kommer sannolikt att öka i framtiden.

Marinor erbjuder sina medlemmar sommar- och vinterförvaring av båten samt viss service av motorer och annan maskinell utrustning. Det finns anställd personal som sköter sjösättning och upptagning med mera. Det är även vanligt att marinorna har gästhamn. I

Nacka finns fem marinor, Saltsjö-Duvnäs marina, Duvnäs vikens marina, Morningside marina, Fisksätra marina och KSSS marina i Saltsjöbaden.

Kustprogrammet föreslår ett antal åtgärder för mark- och vattenanvändningen i kustområdena. Bland annat föreslås utredningsområden för skydd av ekologiskt särskilt känsliga områden, utökning av befintliga småbåtshamnar och nya båtuppläggningsplatser. Fisksätra-Fisksätra holme-Skutviken är ett av de utpekade utredningsområdena för utvidgning av marina österut, museum, servering, ny allmän brygga m.m. Även Skutviken anges som område för varvsutveckling och Fisksätra holme föreslås få en till badplats och anordnade gångstigar, med utgångspunkt i Fisksät radialogen.

Under avsnittet ”kommunikationer till sjöss” (s.94 ff) anges målet ”Kommunen ska aktivt verka för att kollektivtrafik till sjöss utvecklas och samordnas regionalt och mellankommunalt”. Programmets rekommendationer är att man i samband med planläggning av områden utefter kusten ska se över behoven av bryggor för angöring med båt i linjetrafik. Möjlighet att ordna bra gång-, cykel-, buss- och bilförbindelser samt parkering till bryggorna är viktigt. Detta skapar även möjlighet för människor som inte har båt att ta sig ut i skärgården.

Under avsnittet ”båtliv” (s.88 ff) anges målet ”Möjliggör en utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar”. Där anges även rekommendationer för att uppfylla målet. Rekommendationerna anger att en utökning av antalet båtplatser behövs och pekar ut bland annat Fisksätra som lämpligt utredningsområde då man där samtidigt kan värna och utveckla varvet.

Bedömningsgrunder för varv, gästhamnar och småbåtshamnar är följande:

- geografisk spridning
- bra vägförbindelser
- inte påverka farleders funktion och trafiksäkerhet
- platser där omfattande muddringar inte krävs
- platser som inte är viktiga lekområden för fisk
- platser som inte är känsliga livsmiljöer
- det är bättre att skapa skyddande förhållanden med hjälp av pirar, än att utnyttja opåverkade grundområden
- möjlighet till båtbottentvätt eller spolplatta
- plats för omhändertagande av miljöfarligt avfall
- plats för parkering

### Grönstrukturprogram

Grönstrukturprogrammet pekar ut Fisksätra holme som en värdefull bostadsnära kommundelspark med skogsmark. Holmen anges bland annat ha höga upplevelsevärden som grönområde och mycket höga värden som aktivitetsområde. Även utblickarna och det öppna landskapet har höga värden.

## Kulturmiljöprogram

Utmed farlederna ligger flertalet av Nackas äldre gårdar från forntid och historisk tid. De äldsta gårdarna med forntida ursprung finns utmed den södra farleden, Stäket, Järlasjön-Sicklasjön. Även Boo, Fisksätra, Järla och Sickla har forntida anknytning. Vid gårdarnas hemvikar, skyddade hamnplatser, kan det finnas marinarkeologiskt intressant material. Varvsverksamhet har bedrivits i Fisksätra marina sedan 1910-talet. Större varvsbyggnader och en hamnanläggning har präglat landskapsbilden under en lång tid. Inga varvsbyggnader av kulturhistoriskt intresse finns kvar.

## Andra kommunala projekt och beslut som berör planen

### *Fisksätra pir*

Kommunfullmäktige beslutade 2012-10-19, § 189 att investera i en pir i Fisksätra marina. Piren färdigställdes under 2013 och är nu i bruk för skärgårdstrafik. Piren är en flytande betongkonstruktion.

## Detaljplaneprogram

Program för Fisksätra, som antogs i maj 2013 ligger till grund för hela Fisksättras bebyggelseutveckling de kommande åren. Programmet anger att marinan bör utvecklas inom den idag avsedda fastigheten.

## Detaljplaner

För fastigheten gäller tre detaljplaner; stadsplan 57, detaljplan 232 och detaljplan 524. Stadsplanen vann laga kraft 1966 och reglerar områdets mark- och vattenanvändning till varvsindustri och rekreationsområde. Detaljplan 232 vann laga kraft år 2000. Genomförandetiden gick ut 2005. Detaljplan 232 omfattar den västra delen av fastigheten Erstavik 26:608 där huvudbyggnaden (marincentret) ligger. Planen reglerar byggnadens användning till skola och småindustri. Detaljplan 524 vann laga kraft år 2011 och är en ändring till DP 232 och omfattar samma område. Syftet med ändringen genom tillägg är att möjliggöra för verksamheterna museum, restaurang och vandrarhem på våning 4 och 5 i byggnaden samt att möjliggöra anläggandet av parkering i den södra delen av fastigheten. Genomförandetiden löper ut år 2016. Detta planförslag medför inga förändringar av detaljplan 524.

## Miljökvalitetsnormer

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

Planområdet berör vattenförekomsten Skurusundet. Den kemiska statusen uppnår inte god status enligt vattenmyndigheten, orsaken är att kvicksilverhalten är för hög. Detta gäller i hela norra Östersjöns vattendistrikt, därför görs en klassning även utan kvicksilver.

Skurusundet tilldelas då klassningen god status. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig bl.a. på grund av övergödning. Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god senast 2021 och den kemiska statusen ska vara god senast 2015.

Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämrats, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.

### **Strandskydd**

Strandskyddet är upphävt på land men återinförs vid detaljplaneläggningen. I vattnet gäller strandskydd 100 meter ut från land.

### **Riksintressen**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresset ”kust och skärgård”. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”. Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Lännerstasunden ingår i ”riksintresse för kommunikation” - farled för sjöfart till Stockholm. Farleden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset. Saltsjöbanan är riksintresse för kommunikation.

### **Området idag**

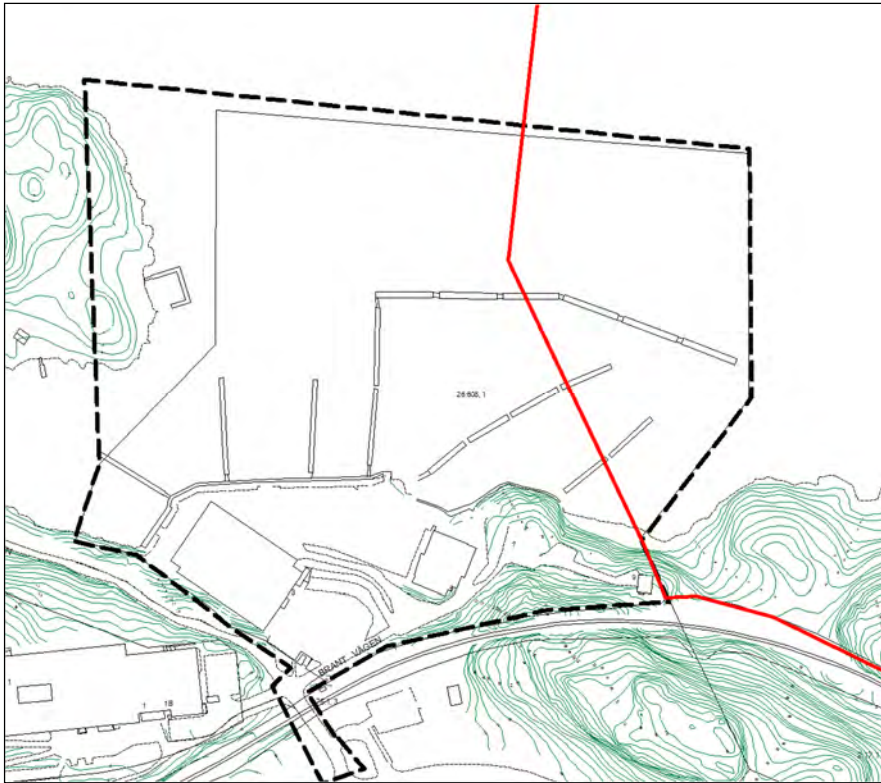
Planområdet berör en mindre del av Erstavik 26:1 och hela Erstavik 26:608 och omfattar cirka 8,2 ha varav cirka 2,4 ha är land och cirka 5,8 ha är vatten. Marinan är väl synlig från sundet. På land finns stora nivåskillnader. På Erstavik 26:608 finns en huvudbyggnad (marincentret) på den sydvästra delen av fastigheten. Huvudbyggnaden är cirka 2000 m<sup>2</sup> i byggnadsarea och omfattar 5 våningar. Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och servering. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser.

I den södra delen av planområdet finns entrén till huvudbyggnadens plan 4-5 och en asfalterad plan yta. I anslutning till denna finns en transformatorstation. I planområdets östra del stod tidigare en varvshall som numera är riven samt två mindre villabyggnader. Längst öster ut finns en kraftig brant ned mot vattnet och en plåtå med en grusad yta.

I vattnet finns idag sex stycken bryggor av varierande längd och en pir på 180 m. Mastkran och ramp för båtupptagning finns på fastighetens västra del. Västerut ligger Fisksätra holme med en badplats med sandstrand och brygga. Badplatsen nås via en bro från Hamnvägen som löper längs planområdets sydvästra gräns.

### Skogsö naturreservat

Del av fastigheten Erstavik 26:608 ligger inom naturreservatet Skogsö. Beslut om dispens från reservatsföreskrifterna för att anlägga småbåtshamn inom den del som tillhör reservatet fattades av Naturreservatsnämnden 2013-03-20, § 18.



*Naturreservatet Skogsös gräns markeras med rött. Reservatet fortsätter österut.*

### Service

Planområdet är beläget cirka 300 meter från Fisksätra centrum där station för Saltsjöbanan finns samt busshållplats för buss mot Nacka Forum. Där finns även mataffärer och annan service.

### Gator och trafik

Området nås från Fisksätravägen via Hamnvägen och en järnvägspassage med bommar där Brantvägen sedan ansluter in på fastigheten. Brantvägen går ned till marinan genom tre förgreningar. Två av dessa är branta och leder ner till hamnplanen där piren och bryggorna finns samt in i huvudbyggnaden. Den tredje leder till den östra delen av fastigheten.

### Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till fastighetsgränsen i söder. Huvudbyggnaden har bergvärme. Inga dagvattenledningar finns inom området. Nyligen har ett system för omhändertagande och rening av spillvatten från avspolning av båtar installerats.



### Mark – och sedimentföroreningar

Inom planområdet har varvsverksamhet pågått sedan slutet av 1910-talet. Fram till 1960 pågick småbåtstillverkning (trä- och plastbåtar). Därefter har reparations- och underhållsarbeten – såsom blästring, målning och underhåll av båtmotorer – skett inom området. Båtbottenfärger som har använts bestod av en mängd giftiga ämnen såsom isotiazolin, TBT, PCB, koppar etc. Gifterna bedöms vara bioackumulerande och nedbrytningen av gifterna går mycket långsamt. Miljötekniska markundersökningar har utförts i syfte att identifiera förekomst, typ och omfattning av metall- och tennorganiska föroreningar på fastigheten. Resultaten av markundersökningarna visar på koncentrationer av metallföroreningar överskridande Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig mark och mindre känslig markanvändning på varierande djup. Sanering har till stora delar redan genomförts under 2012-2013 och kommer att fortsätta. Målsättningen är att föroreningshalterna ska vara så låga att människors hälsa och miljön inte kommer att påverkas. Risker för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas. Om det vid genomförande av planen sker markarbeten finns det risk att ytterligare förorenade områden påträffas. Anmälan ska då göras till tillsynsmyndigheten.

Även sedimentundersökningar har utförts i vattnet vid marinan (Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasundet, WSP 2011-06-13). Av undersökningarna framgår att halterna av flera metaller är betydligt högre än de naturliga. Framförallt kvicksilver, koppar och bly utgör en betydande förorening, men flertalet andra metaller förekommer i påtagligt förhöjda halter. Sedimenten längs med kajen i marinan och vidare österut innehåller flertalet metaller i kraftigt förhöjda halter. Några metaller uppvisar dock relativt höga halter enbart i vissa punkter. Även organiska ämnen förekommer i höga halter. Miljödom har sökt av Saltsjö Pir AB för arbeten i vatten, anlägga flytbryggor, anlägga nedfartsramp, muddring och schaktning samt fylla igen en mindre vik.

Båtrörelser riskerar att virvla upp sediment som innehåller föroreningar med ytterligare spridning som följd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden krävde i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen att sediment ner till 8 meters djup vid marinan ska täckas med erosionsskydd för att minska risken att föroreningar i sedimenten sprids p.g.a. båtrörelser. Mark- och miljödomstolen har i beslut 2013-12-20 inte godkänt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yrkande om villkor om övertäckning av sedimenten. Miljödomen har vunnit laga kraft men för att utföra utvidgning av hamnen krävs även en laga kraftvunnen detaljplan.

### 3. Planförslaget

#### Utökad småbåtshamn, hamnplan och nya byggnader

Detaljplanen medger en utbyggnad av småbåtshamnen/marinan och småbåtshamnen från dagens cirka 275 platser till cirka 500 platser. Utökningen av antalet båtplatser ska ske på den östra sidan av piren. På den västra sidan av piren är antalet båtplatser samma som det befintliga. Längs med kajen ska en spång uppföras som sitter fast i kajen, förutom vid själva pirfästet. En ny ramp för upptagning av båtar tillkommer i marinans västra del. Lite längre österut ska en lyftkran, spolplatta för rengöring av båtar samt miljöstation för latrintömning och avfall från båtarna uppföras. Eventuellt tillkommer även en båtbottentvätt. En utfyllnad ska göras i det nedre kajplanets förlängning. På utfyllnaden ska bland annat den allmänna gångvägen gå och sjöbodar byggas.

Piren som byggdes under 2013 föreslås bli allmän plats och ska tillgodose behov av att ta emot besökare sjövägen, främst till museet, samt vara utgångspunkt för guidade båtturer till Baggenstaket och Skogsö naturreservat. Den ska även vara möjlig att angöra med skärgårdstrafik och passageväg till marinans båtplatser samt en mötesplats för närboende. Ytterst på piren ska ett väderskyddande tak samt bänkar sättas upp.

Två båthallar för båtförvaring vintertid och parkeringsgarage under sommaren föreslås på den nedre hamnplanen samt på den östra hamnplanen. Hallarna rymmer cirka 120 respektive 90 båtar beroende på storlek för förvaring under vintern. På den nedre hamnplanen tillkommer även cirka sex stycken mindre byggnader, så kallade sjöbodar, för mindre kontorsverksamhet, uthyrning av t.ex. kajaker, förvaring m.m. Huvudbyggnaden föreslås fortsatt användas för mindre industrilokaler, kontor och försäljning kopplat till båtlivet samt restaurang, vandrarhem och museum och/eller andra kulturella verksamheter.



*Situationsplan för  
Fisksätra marina.  
Bild: Kampmann  
arkitekter.*

### Översvämningsrisk

En kombination av förväntad permanent höjning av havsnivån och temporärt högvattenflöde kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på mellan 1,9 och 2,5 meter. Eftersom planområdet är strandnära finns risk för översvämningar om havsnivån stiger. Om dessa situationer uppstår så kommer befintlig båthall, tillkommande båthall och sjöbodarna att svämmas över. Den nedre hamnplanen har idag en plushöjd över nollplanet på mellan +1,5 -1,95 meter. Lägsta golvnivå för tillkommande båthall bör därför vara + 2,5 meter. De mindre sjöbodarna får en golvnivå på minst +2,0 meter över nollplanet. Sjöbodarna får inte användas som bostäder eller för verksamheter med stadigvarande vistelse. Transformatorstationen som försörjer området ligger på +12,7 meter. Den befintliga huvudbyggnaden ligger på cirka +2 m. Befintlig huvudbyggnad är svår att anpassa till de nya rekommenderade nivåerna. Dagvattenlösningar ska utformas med hänsyn till högre havsnivåer. På plankartan finns bestämmelse om att det på hamnplanen får uppföras tekniska anläggningar i syfte att förhindra framtida översvämningar.

## Gestaltning

Samtliga nya byggnader samt huvudbyggnaden färgsätts för att passa in i landskapsbilden med matta, dova kulörer i rött eller svart. Takhöjden och taklutningen regleras för att behålla landskapsbilden från sundet mot den nedre hamnplanen. Sjöbodarna har bestämmelse om sadeltak.



Ovan vy från farleden och fågelperspektiv över Fisksätra marina. Nedan illustration av entrén till området och museet. Bilder: Johan Falkmarken, Designworks Europe.



## Gator, trafik och parkering

Marinan kommer fortsatt att nås via Fisksätravägen, Hamnvägen och Brantvägen. Brantvägen föreslås bli en allmän väg som går ner mot vattnet och slutar i en vändplan i marinans östra del. Den körbara vägen föreslås bli 4,5 meter bred. Längs Brantvägen ska en gångbana anläggas, cirka 2 meter bred. Från vändplatsen ansluter en allmän gångväg som slingrar sig ned mot vattnet med en lutning på cirka 1:12 och fortsätter längs kajen till piren som också den är allmän plats. För att få ner gångvägen till kajen kommer viss sprängning att krävas. Gångvägen ska även ha en anslutning österut i form av en strandpromenad mot Skogsö naturreservat. Utmed gångvägen ned till piren planeras även bänkar att placeras med fin utsikt över vattnet och hamnen. Mellan vändplatsen och kajplanet planeras också för en trappa av enklare sort, inte avsedd för året runt bruk.



*Brantvägen och gångväg som tillsammans med piren föreslås bli allmän plats.*

De olika verksamheterna inom marinan förväntas ha olika parkeringsbehov som dessutom varierar beroende på veckodag och säsong. För våning 1-2 har nuvarande verksamheter använts som utgångspunkt för p-tal. För våning 3 är verksamheten ännu oklar men beräkningar har baserats på parkeringsbehov för kontor och småindustri. Våning 4-5 är avsett för restaurang, vandrarhem och museum.

Småbåtshamnen har beräknats med parkeringstal på 0,25 bilplatser/båtplats. Vid stora båt- och friluftshelger kan parkeringsbehovet troligen komma att överstiga detta men det bör räcka för den vanliga verksamheten, även under de högttrafikerade sommarmånaderna. Avsikten är att båthallarna ska användas för båtförvaring under vintermånaderna men kunna användas för bilparkering, drygt 110 möjliga parkeringsplatser, under sommarmånaderna.

Nedre och östra hamnplanen antas också kunna användas för markparkering sommartid. Hur många platser som då kan rymmas beror till stor del på verksamheten och hur hamnplanen nyttjas samt vilken storlek på fria ytor som behövs men 45 anordnade parkeringsplatser planeras att finnas. Parkering för besökare till piren och marinans övriga verksamheter, d.v.s. museum m.m. kommer i första hand att finnas på övre hamnplan i anslutning till museum, vandrarhem och restaurang, cirka 50 platser. I anslutning till vändplatsen planeras 1-2 parkeringsplatser för rörelsehindrade och ett antal cykelparkeringplatser att anordnas. Cykelparkering ska även anläggas på den övre delen av fastigheten vid museets entré. Marinan och piren med skärgårdstrafik nås även från Fisksätra station där Saltsjöbanan och bussar stannar. Avståndet är cirka 300 meter.

### Mark och växtlighet

Erstavik 26:608 består till största del av hårdgjorda eller grusade ytor. De få gröna ytor som finns är kraftiga branter på fastighetens östra del. Dessa kommer att kvarstå. Befintliga träd finns vid vändplatsen på Brantvägen och på nedre hamnplanen. Dessa bör sparas om möjligt.

### Båtförvaring

210 båtuppställningsplatser inomhus föreslås i två båthallar på den nedre och den östra hamnplanen. Utöver det kan vinterförvaring erbjudas utomhus i mån av plats, cirka 50-100 platser beroende på båtarnas storlek. I huvudbyggnaden kan cirka 20 båtar förvaras vintertid.

### Rekreation och lek

Fisksätra holme och badet på holmens östra sida är idag en populär plats för utevistelse och lek för fisksätraborna. Från holmen har man utsikt över sundet och småbåtshamnen. En mindre del av holmen samt badet ingår i planområdet och planläggs som parkmark och badplats med brygga. Antalet båtplatser på den västra sidan av piren närmast badet är detsamma som tidigare då ingen utökning av bryggor planeras där. Vid sjösättning och upptagning av båtar i marinan måste dock badet passeras. Passagen mellan piren och badet är cirka 80 meter bred. För de badandes säkerhet ska badet skärmas av med bojar och länsar.

Strandkanten österut planläggs för gångväg som ansluter till stigar i naturreservatet Skogsö. Området som ansluter till naturreservatet planläggs som naturmark.

### Vattenområden

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet samt utfyllnad i vatten regleras på plankartan.

### Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark (användning V, C, E och J) och inom vattenområde betecknat WV (småbåtshamn). Skälet för att upphäva strandskyddet på dessa områden är att områdena redan idag är ianspråktagna för tomtmark, bryggor och marin verksamhet och inte är allemansrättsligt tillgängliga. Ett annat skäl är att kommunen vill begränsa den marina verksamheten till ett fåtal platser, de befintliga anläggningarna i kommunen samtidigt som verksamheterna ska kunna utvecklas. Strandskyddet föreslås även upphävas inom delar av allmän plats (GÅNGVÄG, LOKALGATA, PIR). Skälet till att upphäva strandskyddet för dessa anläggningar är att öka allmänhetens tillgänglighet till ett strandområde som tidigare inte har varit tillgängligt för allmänheten. Dessa områden anges på plankartan med en skraffering.

Strandskyddet avses ligga kvar inom W-betecknade vattenområden och inom naturmark. Se även ”Strandskydd” under avsnittet ”Konsekvenser”.

Under de närmaste åren kommer Fisksätra holme att utvecklas/rustas i samverkan med de boende i området. Detta innebär bl.a. att badplatsen kommer att få mer utrustning och bättre ytor för besökarna att sitta på.

Motivet till att strandskyddet föreslås hävas för badet på Fisksätra holme (PARK) och inom vattenområdet (W<sub>1</sub> badplats med badbrygga) är att området till stora delar redan är ianspråktagna för bad. Badet avses även utvidgas varför detta är motivet till att området för bad/strandskyddsupphävandet utvidgas något i förhållande till dagsläget. Badplatsen på Fisksätra holme är en intensivt utnyttjad anläggning, som kräver ständig drift och underhåll. Brygganläggningen behöver bytas med jämna mellanrum och med tanke på båttrafik och ny pir, måste även länsar/ bojar eller liknande utrustning som på ett tydligt sätt avgränsar badande från båttrafik. Även dessa anläggningar kräver återkommande drift och underhåll. Badet är ett anlagt bad, vilket innebär att geotextil och sand måste bytas med vissa intervall. På grund av strömningsförhållanden i området, påförs sand i stort sett varje år. Med anledning av den intensiva skötseln som beskrivits ovan, bedömer kommunen att det är lämpligt att häva strandskyddet på denna intensivt nyttjade yta.

I planområdets östra del kommer en ny båthall att byggas, några få kvadratmeter på land i anslutning till denna är inte ianspråktagna i nuläget men avses upphävas. I detta område kommer en ny båthall byggas ut och hallen bedöms som nödvändig för att befintlig marin verksamhet ska kunna utvecklas inom området. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 och punkt 4 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området”.

### **Övrig kulturhistorisk lämning**

Mellan piren och holmen har ett vrak från 1800-talets senare delar identifierats efter utredning av Sjöhistoriska museet genom en arkeologisk förstudie. Vraket har status övrig kulturhistorisk lämning. Inga förändringar i vattenanvändningen planeras i lämningens direkta närhet.

### **Buller**

Bestämmelse om att småindustriverksamheterna ej får vara störande för omgivningen införs på plankartan.

### **Tillgänglighet**

Området som helhet blir mer tillgängligt för allmänheten genom att väg, gångväg och pir föreslås förbättras och bli allmän plats.

### **Teknisk försörjning**

Transformatorstationen föreslås ligga kvar på samma plats. Huvudbyggnaden värms upp med bergvärme. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP 2014-04-01,

Dagvattenhantering Fisksätra Marina. Av utredningen framgår att vissa åtgärder måste vidtas. De åtgärder som föreslås är bl.a. oljeavskiljare för dagvatten från p-platser och spolplattor för rening av spolvatten från rengöring av båtskroven. Den nya bebyggelsen innebär att de hårdgjorda ytorna i området ökar. Detta innebär en snabbare avrinning och större flöde. Ett antal åtgärder planeras inom området vilket kommer att fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras.

### **Trygghet och säkerhet**

För att minska risken för kollision mellan båtar och badande ska badet avgränsas. Åtgärder kan behövas, för att skilja marinans verksamhetsytor från de allmänna gångstråken på land. Närhet till vatten innebär alltid en risk. Saltsjöbanan används inte för transport av farligt gods. Det kan dock inte uteslutas att tåg kan spåra ur. Planområdet ligger på ett avstånd på mellan 200-300 meter från Fisksätra station. När tåg passerar planområdet är hastigheten inte så hög vilket påverkar eventuella effekter av en urspårning. Saltsjöbanan går cirka 10 meter från den närmaste nya byggrätten som planförslaget medger. Denna byggrätt ska användas för båtuppläggning och garage. Inga personer ska stadigvarande vistas i lokalen. När tåg passerar lokalen går de i en bergsschakt på en sträcka av cirka 100 meter söder om den föreslagna byggrätten. Om en urspårning skulle ske skyddar därmed berget mot att tåget ska kunna kollidera med byggnaden.



## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Länsstyrelsen har vid samråd påpekat att även påverkan på riksintresset farled bör belysas i miljökonsekvensbeskrivningen. Se miljökonsekvensbeskrivningen för mer utförliga resonemang. Förutom MKB finns även en miljöredovisning som belyser andra konsekvenser som inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### Skurusundet – miljö kvalitetsnormer för vatten

Marinan kommer att kunna erbjuda mottagningsanordning för toalettavfall för fritidsbåtar. På hamnplan kommer en spolplatta att anläggas med efterföljande rening där tvätt av båtbottnar ska ske. Åtgärderna förväntas ge en positiv påverkan på Skurusundet avseende såväl kemisk som ekologisk status.

Efter sanering av marken samt genom att dagvattnet omhändertas enligt utredningsförslaget skapas förutsättningar för att minska mängden föroreningar som förs till recipienten. Planförslaget medför därmed ur dessa aspekter positiva konsekvenser för att miljö kvalitetsnormen för Skurusundet ska kunna uppnås.

Från marinan finns risk för utsläpp från båtmotorer, såsom drivmedel och oljor samt risk för påverkan från båtbottnfärger från båtarna som ligger vid bryggorna i marinan. Det är svårt att förutsäga hur vattenkvaliteten kommer att påverkas när detaljplanen är genomförd och cirka 500 båtar kommer att ha hemmahamn vid marinan. Det finns begränsade möjligheter att genom planbestämmelser begränsa marinans påverkan på vattenkvaliteten. Hur påverkan på vattenförekomsten från marinan kommer att bli beror på hur båtägarna och marinan använder båtar och anläggning. Det finns även risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten.

### Landskapsbild

Förslaget bedöms inte påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd. Planerad bebyggelse är begränsad till såväl yta som höjd och även färgsättningen regleras i planen. Tillkommande byggnader och anläggningar kommer inte att dominera eller höja sig över den visuellt skyddande höjdryggen i norr eller sticka upp över Fisksätra holme eller Skogsö branter.

Lokalt kommer de nya byggnaderna liksom den utvidgade hamnverksamheten att påverka landskapsbilden. De blir påtagliga inslag framförallt när man går i området eller närmar sig

sjövägen. Det är positivt att tillkommande byggnader och anläggningar till viss del kommer att hjälpa till att dölja såren efter tidigare rivningar samt genom att ordna upp området så att parkering och båtförvaring till stor del kommer att ske inomhus i de nya hallarna. Vägen ner till bryggområdet byggs om och får en bättre utformning än i dag. Störst påverkan för landskapsbilden är att en tidigare öppen vattenyta nu föreslås som hamnområde. Känsligast är vattenområdet närmast Skogsöreservatet. Sammantaget bedöms ur ett landskapsbildsperspektiv fördelarna med planförslaget överväga nackdelarna.

### **Kust och skärgård samt Skogsö naturreservat**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresset ”kust och skärgård”. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Några större naturvärden finns inte inom planområdet och kulturvärdena är begränsade. Utökningen av den marina verksamheten medför bl.a. att antalet båtrörelser mellan den nya piren och marinservicebryggan i väster kommer att öka. Detta innebär negativ påverkan på befintligt bad på Fisksätra holme. Utredningar har dock visat att badet bedöms kunna ligga kvar.

Positiva effekter är att området delvis blir allmäntillgängligt samt att de nackabor som är båtintresserade erbjuds båtplatser m.m. d.v.s. positivt för den delen av det rörliga friluftslivet som handlar om båtsport. Sammantaget bedöms riksintresset Kust och skärgård gynnas av planförslaget.

Planområdet ligger delvis inom naturreservatet Skogsö och en del av brygganläggningen kommer att anläggas inom reservatet, dock inte utanför den östra fastighetsgränsen. Dispens har redan beviljats för åtgärden. Konsekvensen blir att arealen öppen vattenyta i reservatet minskas något, vilket kan upplevas som negativt av det rörliga friluftslivet och för reservatets upplevelsevärden. Reservatet tillgängliggörs genom en gångväg från marinan vilket är positivt.

### **Farled**

Lännerstasundet ingår i ”riksintresse för kommunikation” - farled för sjöfart till Stockholm. Farleden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset. En fördubbling av antalet båtar i marinan samt utökad marin service, innebär att antalet båtrörelser ökar i en tämligen trång passage av farleden, som även byter riktning inte långt från planområdet. Detta kan innebära att farleden kan påverkas. Dock innebär de begränsningar i farledens kapacitet som finns längre västerut (Baggensstaket-Knapens håll) att inga större fartyg kan utnyttja farleden, vilket innebär att planförslaget inte kommer att få någon väsentligt negativ påverkan på sjöfarten till Stockholm.

Sjöfartsverket har tidigare accepterat utbyggnaden av piren och marinan men tar i sitt yttrande bl.a. upp att belysning i området inte får blanda sjötrafiken eller påverka sjöfartens säkra navigationsmöjligheter. Hänsyn ska tas till att svall kan orsakas av trafiken i farleden.

Sjöfartsverket kommer inte att begränsa hastigheten i farleden ytterligare. Med tanke på den omfattande båttrafiken i området, avråder Sjöfartsverket från att båtar läggs på utsidan av den yttersta bryggan. Utmärkning av området för sjöfarten ska göras enligt Transportstyrelsens anvisningar.

### Markföroreningar

Sanering har till stora delar redan genomförts och kommer att fortsätta, målsättningen är att föroreningshalterna ska vara så låga att människors hälsa och miljön inte kommer att påverkas. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas. Om det vid genomförande av planen sker markarbeten finns det risk att ytterligare förorenad områden påträffas.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Dagvattenhantering Fisksätra marina, WSP 2014-04-01). Av utredningen framgår att rening krävs för dagvatten från parkeringsplatserna och av spolvatten från spolplatta m.m. Dagvattnet från hamnplanerna föreslås renas så ytligt som möjligt då översvämningsrisk föreligger. Den nya bebyggelsen kommer att innebära att de hårdgjorda ytorna ökar och att avrinningen därmed ökar. Ett antal åtgärder behöver därför anordnas.

### Risk och säkerhet

Marinan kommer att förvandlas från stängt småindustriområde till en mötesplats för båtägare och besökare till museum, restaurang och pir vilket kommer att medföra att området blir mer befolkat än i dagsläget och därmed ökar känslan av trygghet när man vistas där. Inom fastigheten kommer tydlig skyltning att behövas så att inte lyft av båtar m.m. utgör en risk för allmänheten. För att minska risken för kollision mellan båtar och badande ska badet avgränsas. Närheten till vattnet utgör alltid en risk.

Både den marina verksamheten och badplatsen är befintliga och bekräftas i planförslaget så att de kan var kvar. När planen genomförs utökas marinan till ungefär dubbel storlek samt att verksamheten kommer att ha delvis ny inriktning med mer service, vilket innebär fler passager i närheten av badet. De risker som bedöms kunna uppstå är:

1. Säkerhetsrisk; kollision mellan badande och båtar.
2. Risk för spridning av föroreningar från sedimenten p.g.a av ökade båtrörelser
3. Risk för spill av bl.a. olja från verksamheten/båtarna vid marinan.

Kommunen avser att markera badet tydligare med bojar/länsar så att risken för kollision mellan badande och båtar minimeras. För att garantera en bra badvattenkvalitet kommer kommunens kontroll av badvattenkvaliteten utökas för att kontrollera påverkan av föroreningar från bottensediment och båtbottnfärger samt oljespill. Om en påverkan konstateras ska orsaken utredas. Orsaken till påverkan ska omedelbart åtgärdas. Om påverkan är betydande ska badet stängas till dess prover visar att badvattenkvaliteten är godkänd igen. För att ytterligare minska risken för påverkan på vattenkvaliteten kan båtägarna vid marinan informeras om risken för påverkan av vattenkvaliteten från båtarna

samt vad man som båtägare kan göra för att minska påverkan ex. inte måla båtarna med biocidfärg.

### **Sociala konsekvenser**

Fisksätra marina blir genom utbyggnaden av museum och restaurang en ny mötesplats i Fisksätra för såväl närboende som besökare. Även möjligheten att resa med båt från Fisksätra pir är en positiv konsekvens då resmöjligheterna för de närboende blir fler.

### **Rekreation och tillgänglighet**

Allmänhetens tillträde till marinan och möjligheten att ta sig ut i skärgården förbättras genom att en kommunal väg, gångväg och pir anläggs på fastigheten där skärgårdstrafik kan angöra. Den strandpromenad som ska byggas ut till naturreservatet Skogsö möjliggör en säker gångväg till reservatet.

I och med att antalet bryggor ökar så minskar allmänhetens tillgång till öppna vattenområden för paddling etc. där bryggorna är placerade. Badet på Fisksätra holme säkerställs genom planbestämmelse men inskränks till viss del då det behöver förses med bojar för att minska risken för kollisioner med den ökande båttrafiken.

### **Upphävande av strandskydd**

Allmänhetens tillträde till området förbättras genom att en allmän väg, gångväg och pir anläggs på fastigheten och till naturreservatet Skogsö. Badområdet vid Fisksätra holme måste begränsas pga. säkerhetsskäl vilket begränsar allmänhetens tillgång till vattenområdet något mer än tidigare. Det finns risk för påverkan på växt- och djurliv genom att antalet bryggor ökar vilket innebär en ökad beskuggning av vattenområdena med risk för mindre vegetationsutbredning som följd och därmed sämre förhållanden för fisk och annat djurliv. Vegetationsutbredningen i hela Skurusundet och Lännerstasundet är dock redan idag relativt begränsat, pga. båtsvall, erosion och stora djup. Det finns även risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten. Om en spridning av föroreningar sker ökar risken för påverkan av växt- och djurlivet, främst i närområdet. En utökning av antalet bryggor innebär även att allmänhetens tillgång till öppet vatten minskas. Utfyllnaden av kajplanet med cirka 550 m<sup>2</sup> innebär en ökad morfologisk påverkan. Området är redan idag morfologiskt påverkat genom tidigare utfyllnader och verksamheter varför den föreslagna utfyllnaden bedöms få en mindre påverkan.

### **Buller**

Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller bedöms klaras.

### **Natur och kulturmiljövärden**

Några större naturvärden finns inte inom planområdet och kulturvärdena är begränsade. Största delen av byggandet inom området planeras på redan ianspråktagen mark. Hamnverksamheten på platsen har varit en del av kulturmiljön i minst 100 år och en

utvidgning bedöms inte påverka kulturmiljövärdena negativt. Planförslaget innebär inte heller någon risk för fartyglämningen inom området.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft**

En ökad bil- och båttrafik inom området medför att utsläppen till luft ökar. Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras dock inom planområdet.

### **Trafik**

En utökning av marinan och öppnande av museet kommer att innebära en ökning av trafiken i området, speciellt under sommarmånaderna. Förändringar av Fisksätravägen och Fidravägen planeras inte inom ramen för denna detaljplan. Vägarnas befintliga utformning gör att tillkommande trafik till och från marinan och verksamheterna inte bör innebära några kapacitetsproblem i trafiksystemet. Det är svårt att uppskatta de kommande trafikmängderna som kan komma att alstras av den marina verksamheten. En bedömning av maximal trafikstring kan dock göras genom att utgå ifrån full beläggning av planområdets cirka 210 parkeringsplatser och ett antagande att varje parkeringsplats har en omsättning på 2 besökare per dygn. Ett sådant antagande innebär cirka 800 fordonsrörelser/dygn som passerar Saltsjöbanans spårområde då de åker Hamnvägen till eller från planområdet. Det är dock viktigt att poängtera att de 800 fordonsrörelserna/dygn bedöms vara den maximala trafikstringen och att denna mängd av fordon endast antas inträffa ett fåtal tillfällen under storhelger eller vissa dagar under sommarmånaderna. Under vintern uppskattas området som högst generera cirka 400 fordon/dygn men generellt bedöms genomsnittliga flödet bli väsentligt lägre. De tidpunkter som Hamnvägen ner till marinan kommer vara som mest belastat med fordon bedöms inte sammanfalla med rusningstrafik på Saltsjöbanan. Gällande Fidravägen och Fisksätravägen är båda vägarna breda och utformade för betydligt mer än dagens trafik och upp till ytterligare 800 fordon/dygn påverkar inte framkomligheten/kapaciteten nämnvärt.

### **Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan**

En marina nära en tätort ger människor möjlighet att ha båt. Om en utökning av antalet båtplatser ska möjliggöras inom kommunen är det att föredra att utökningen sker vid redan befintliga hamnanläggningar framför att nya orörda områden tas i anspråk. Detta har även framförts i kommunens kustprogram. Genomförandet av detaljplanen ger förutsättningar för ett miljövänligare båtliv genom latrinmottagningsstation, spolplatta och eventuellt båtborstvätt. Det kan dock inte uteslutas att verksamheten vid marinan kan innebära en viss påverkan på den lokala miljön i form av t.ex. mindre oljeutsläpp och ökade koldioxidutsläpp. Utformning av dagvattenlösningar måste dimensioneras med hänsyn till havsnivåhöjningar.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Fastigheterna inom och i direkt anslutning till planområdet ägs av kommunen och av Storstockholms lokaltrafik (SL). Detaljplanen medger en ökning av den marina

verksamheten vilket innebär att fler människor kommer att röra sig i området och att trafiken kommer att öka.

## 5. Så genomförs planen

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

### Förslag till tidplan

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

Plansamråd	2-3:e kvartalet 2014
Granskning	2:a kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2015
Laga kraft	4:e kvartalet 2015*

*\* Tiden för eventuellt överklagande ej inräknad.*

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den sk genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Kommunen som är fastighetsägare avser att, när detaljplan vunnit laga kraft fortsatt upplåta den fastighet som därefter bildas till Saltsjö pir AB (nedan benämnd exploatören) med tomträtt.

Exploatören ska vara huvudman för kvarterensmarken, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av mark som ej är allmän plats. Nacka kommun, genom natur- och trafiknämnden, ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av allmän plats och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Markfrågor handläggs av fastighetsutvecklingsenheten. Exploaterings- avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra

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

### **Avtal**

Nacka kommun och exploatören har tecknat ett detaljplaneavtal som reglerar att exploatören tar kostnaden för planarbetet.

Ett konsortialavtal tecknades mellan Nacka kommun och Marinberget AB 20110523. Avtalet reglerar att kommunen och Marinberget AB ska bilda ett gemensamt bolag för utveckling av verksamheten i marinan, Saltsjö Pir. Avtalet reglerar också att fastigheten ska upplåtas med tomträtt och genomförandefrågor. Konsortialavtalet kan komma att ersättas med ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

När detaljplan vinner laga kraft kommer fastighetsbildning att krävas för att bilda fastigheter som stämmer överens med detaljplanen. Förrättning söks och bekostas av kommunen som är fastighetsägare. Nytt tomträttsavtal som stämmer överens med ny fastighetsbildning kommer också att upprättas.

Fastigheten Erstavik 26:1 belastas av en ledningsrätt för telekabel. Ledningarna är sjöförlagda. På plankartan har ett u-område som överensstämmer med ledningsrätten införts.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Trafikanläggningar**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av väg, vändplats och gångbana på allmän platsmark.

#### **Parker och strandpromenad/gångväg**

Strandpromenad/gångväg västerut från vändplan till piren samt österut till Skogsö naturreservat ansvarar kommunen för.

#### **Parkering**

För parkeringslösningar på kvartersmark ansvarar exploatören och för eventuell parkering på allmän platsmark ansvarar kommunen.

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Möjlighet att tömma toalettavfall från fritidsbåtar ska finnas inom planområdet på kvartersmark. Befintlig vattenmätarbrunn sitter söder om Saltsjöbanan och en ny brunn ska sättas inom kvartersmark. Exploatören ska installera en fettavskiljare för restaurangen och det ska ske i samråd med kommunens VA-enhet.

#### **Dagvattenhantering**

Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen på kvartersmark och kommunen ansvarar för dagvattenlösningar på allmän plats.

### **Uppvärmning/el**

Byggnaderna inom planområdet värms upp med bergvärme.

### **Avfallshantering**

Planområdets avfallshantering sker på kvartersmark på hamnplan i anslutning till ny båthall.

### **Badet**

Badet på Fisksätra holme ligger i nära anslutning till marinan och därför ska badet förSES med bojar som markerar inom vilket område båtar ej får färdas. Kommunen ansvarar för badet.

### **Geoteknik/grundläggning**

Geoteknisk undersökning är genomförd för del av planområdet (WSP 20111122).

Utredningen visar att landområdet består huvudsakligen av fyllning ovan friktionsjord på berg. Berg förekommer i dagen eller nära markytan längs med strandlinjen i syd-sydost. Botten inom sjöområdet består huvudsakligen av leriga sediment ovan friktionsjord på berg. Slutsatsen är att det inom utfyllnadsområdet finns risk för skred och att kompletterande geoteknisk undersökning ska göras i samband med detaljprojekteringen av utfyllnaden.

### **Ekonomiska frågor**

Kommunen bekostar om- och utbyggnationer inom allmän plats. Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enbart Nacka kommun som är fastighetsägare kommer att beröras av fastighetsbildning.



## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

David Arvidsson	projektledare/exploateringsing.	exploateringsenheten
Emma Färje Jones	planarkitekt	planenheten
Alexander Erixson	planarkitekt	planenheten
Anine Rondén	planarkitekt	planenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- o naturenheten
Per Johnsson	va-ingenjör	va-enheten
Kerstin Söderberg	förrättningslantmätare	lantmäterimyndigheten
Rafael Mancera	vägingenjör	vägenheten

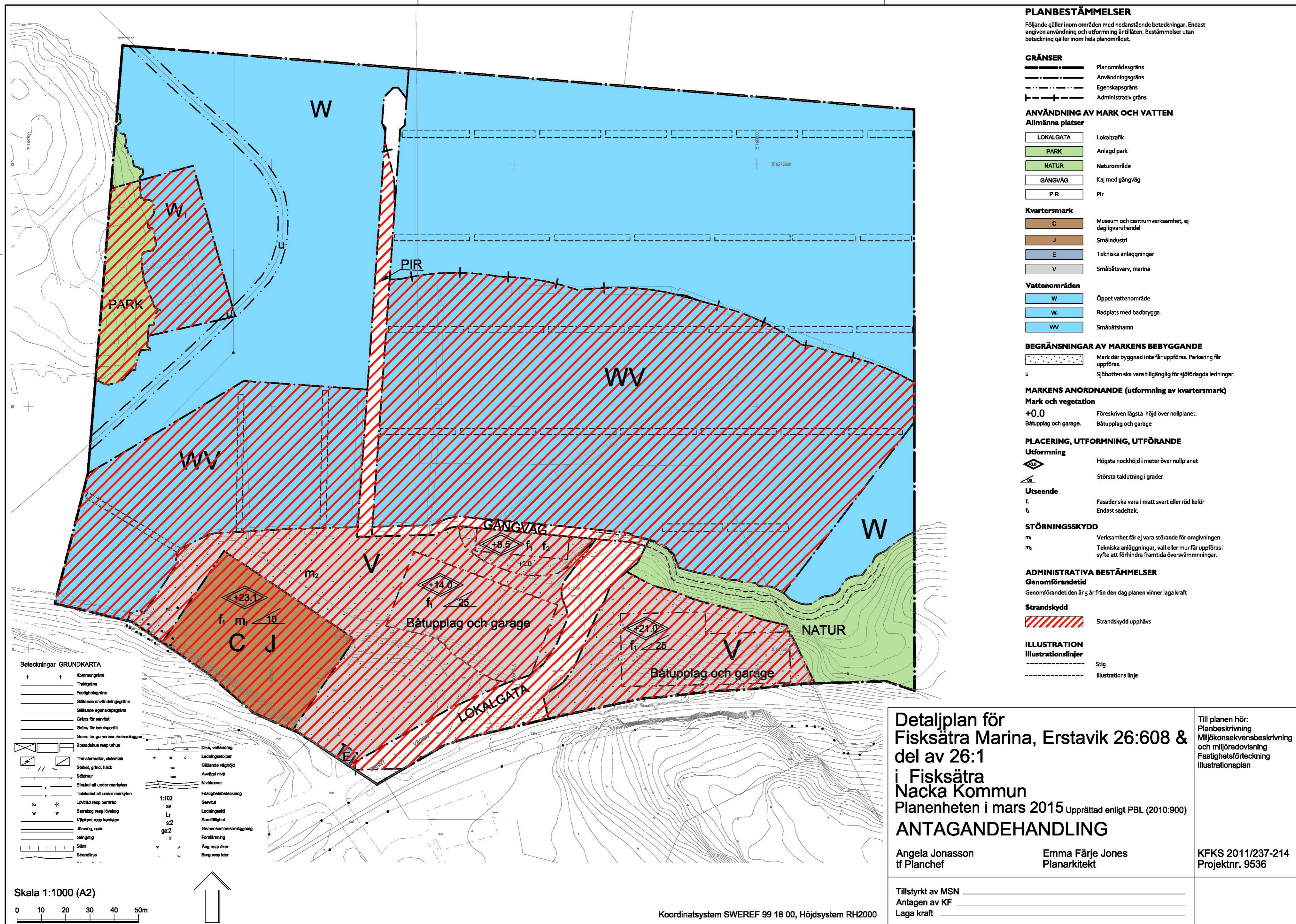
### Övriga:

Henrik Almstedt	Saltsjö pir
Marie-Louise Kampmann	Kampmann arkitekter

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - - - Användningsgräns
  - · - · - Egenskapsgräns
  - + - + - Administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- GÅNGVÄG Kaj med gångväg
- PIR Pir

**Kvartersmark**

- C Museum och centrumverksamhet, ej dagligvaruhandel
- J Småindustri
- E Tekniska anläggningar
- V Småbåtshamn

**Vattenområden**

- W Oppet vattenområde
- W. Badplats med badbrygga.
- WV Småbåtshamn

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Mark där byggnad inte får uppföras. Parkering får uppföras.
- u Sjöbotten ska vara tillgänglig för sjöförlagda ledningar.

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

- Mark och vegetation**
- +0.0 Föreskriven lägsta höjd över nollplanet.
  - Båtupplag och garage. Båtupplag och garage

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Utförning**
- ◇ Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
  - ∠ Största taklutning i grader
- Utseende**
- f<sub>1</sub> Fasader ska vara i matt svart eller röd kulör
  - f<sub>2</sub> Endast sadeltak.

**STÖRNINGSKYDD**

- m<sub>1</sub> Verksamhet får ej vara störande för omgivningen.
- m<sub>2</sub> Tekniska anläggningar, vall eller mur får uppföras i syfte att förhindra framtida översvämningar.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetid**  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

**Strandskydd**

- Strandskydd upphävs

**ILLUSTRATION**

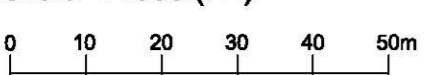
- Illustrationslinjer
- Stig
- Illustrations linje

**Beteckningar GRUNDKARTA**

- + Kommungräns
- - - Tränggräns
- · - · - Fästighetsgräns
- - - Gällande användningsgräns
- - - Gällande egenskapsgräns
- - - Gräns för servitut
- - - Gräns för ledningsgräns
- - - Gräns för gemensamhetsanläggning
- Bostadshus resp uthus
- Transformator, elräkare
- Staket, gränd, häck
- Sidomur
- Etakel alt under markytan
- Takskåp
- Lövtäkt resp berrädd
- Barnskog resp lövskog
- Vikigt resp kantsten
- Järnväg, spår
- Gångstig
- Sikert
- Strandlinje

- Dike, vattendång
- Ledningsstolpar
- Gällande väghöjd
- Avläggt nivå
- Nivåkurvor
- Fästighetsbeteckning
- Servitut
- Ledningslett
- Samfällighet
- Gemensamhetsanläggning
- Fornminning
- Äng resp ärar
- Berg resp kär

Skala 1:1000 (A2)



Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000

**Detaljplan för Fisksätra Marina, Erstavik 26:608 & del av 26:1 i Fisksätra Nacka Kommun**  
Planenheten i mars 2015 Upprättad enligt PBL (2010:900)

**ANTAGANDEHANDLING**

Angela Jonasson tf Planchef  
Emma Färje Jones Planarkitekt

Till planen hör: Planbeskrivning, Miljökonsekvensbeskrivning och miljöredovisning, Fastighetsförteckning, Illustrationsplan

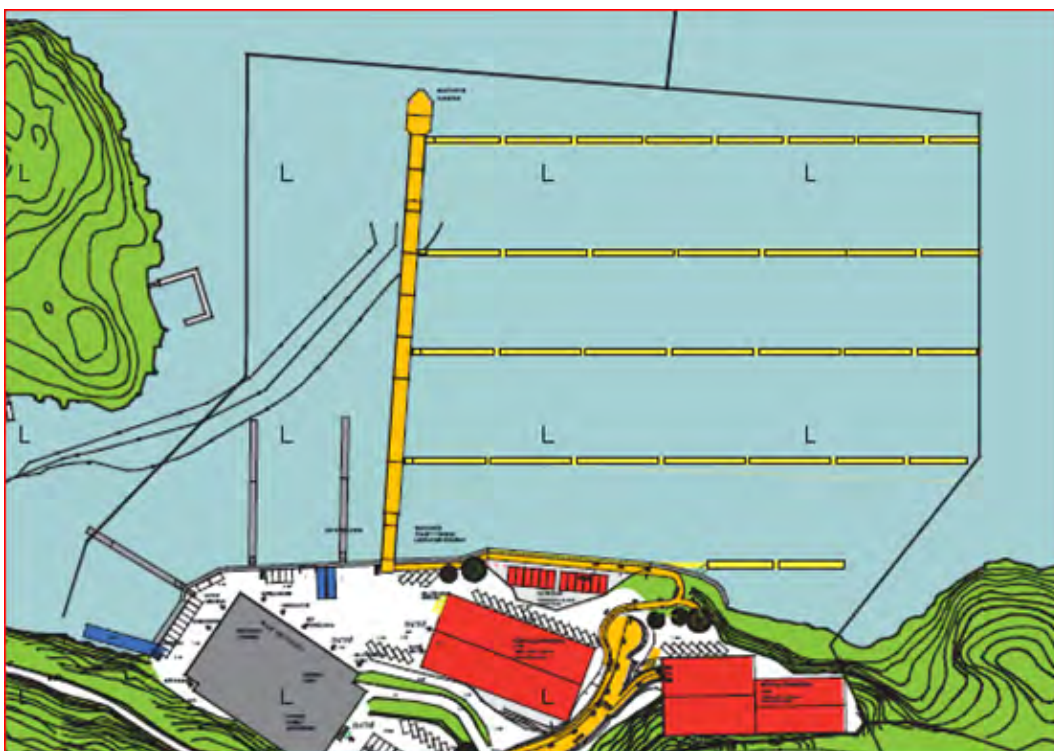
KFKS 2011/237-214  
Projektnr. 9536

Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING OCH MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Fisksätra marina, fastighet Erstavik 26:608  
och del av Erstavik 26:1, i Fisksätra

Upprättad på miljöenheten i juni 2014, reviderad mars 2015



Situationsplan

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

**SAMMANFATTNING**

**INLEDNING**

Bakgrund och syfte  
Rapportens uppbyggnad  
Avgränsning av MKBn – geografiskt och tidsmässigt  
Lokaliseringsprövning  
Områdesbeskrivning

**Del 1: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

**ALTERNATIVBESKRIVNING**

Nuläge och Nollalternativ  
Planförslaget

**MILJÖKONSEKVENSER**

Landskapsbild  
Riksintresset kust och skärgård  
Riksintresse farled  
Strandskydd  
Skurusundet  
Skogsö naturreservat

**SAMLAD BEDÖMNING**

Planens grad av måluppfyllelse

**UPPFÖLJNING**

**Del 2: MILJÖREDOVISNING**

**SAMMANFATTNING**

**KONSEKVENSER PÅ MILJÖN**

Markföroreningar  
Kulturmiljö  
Klimat och climateffekter

**KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN**

Buller  
Luftkvalitet  
Rekreation och tillgänglighet  
Risk och säkerhet

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

**SAMMANFATTNING**

Handlingen består av två delar. I den första delen ”**Miljökonsekvensbeskrivning**” beskrivs de frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan, det vill säga konsekvenserna på riksintresset kust och skärgård, riksintresse för farled, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. I den andra delen ”**Miljöredovisning**” behandlas aspekterna mark, kulturmiljö, klimat och klimatpåverkan, buller, luftkvalitet, rekreation och tillgänglighet samt risk och säkerhet. Nedan sammanfattas både miljökonsekvensbeskrivningen och miljöredovisningen.

**Miljökonsekvensbeskrivningen**

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget.

Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljökvalitetsmål.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är enligt behovsbedömningen påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Länsstyrelsen har vid samråd påpekat att även påverkan på riksintresset farled bör belysas i miljökonsekvensbeskrivningen.

*Strandskydd*

Allmänhetens tillgänglighet ökar inom delar av området, genom att en gångväg ansluter från vändplanen till piren och även österut anläggs en gångväg som angör mot Skogsö naturreservat. Inom andra delar begränsas tillgängligheten till vattenområden då nya bryggor placeras ut samt att badområdet vid Fisksätra holme måste begränsas på grund av säkerhetsskäl.

Det finns risk för påverkan på växt- och djurliv genom att antalet bryggor ökar vilket innebär en ökad beskuggning av vattenområdena med risk för mindre vegetationsutbredning som följd och därmed sämre förhållanden för fisk och annat djurliv. Vegetationsutbredningen i hela Skurusundet och Lännerstasunden är dock redan idag relativt begränsat, pga. båtsvall, erosion och stora djup.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

*Skurusundet*

Marinan kommer att kunna erbjuda mottagningsanordning för toalettavfall för fritidsbåtar. På hamnplan kommer en spolplatta att anläggas med efterföljande rening där tvätt av båtbottnar ska ske. Åtgärderna förväntas ge en positiv påverkan på Skurusundet avseende såväl kemisk som ekologisk status.

Efter sanering av marken samt genom att dagvattnet omhändertas enligt utredningsförslaget skapas förutsättningar för att minska mängden föroreningar som förs till recipienten. Planförslaget medför därmed ur dessa aspekter positiva konsekvenser för att miljö kvalitetsnormen för Skurusundet ska kunna uppnås.

När marinan är i drift finns risk för utsläpp från båtmotorer såsom drivmedel och oljor samt risk för påverkan från båtottenfärger från båtarna som ligger vid bryggorna i marinan.

Enligt dagvattenutredningen föreslås vissa reningsåtgärder för att motverka risker för spridning av föroreningar som kan uppstå om detaljplanen genomförs. Om föreslagna åtgärder vidtas så kommer belastningen på Skurusundet minska för fosfor, zink, koppar, samt olja. Mängden kväve och PAH beräknas öka något pga. av flera taktytor och fler parkeringsplatser.

Det är svårt att förutsäga hur vattenkvaliteten kommer att påverkas när detaljplanen är genomförd och ca 500 båtar kommer att ha hemmahamn vid marinan. Det finns begränsade möjligheter att genom planbestämmelser begränsa marinans påverkan på vattenkvaliteten. Hur påverkan på vattenförekomsten från marinan blir beror på hur båtägarna och marinan använder båtar och anläggning. Det finns även risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten.

**Miljöredovisningen**

Sanering området har till stora delar redan genomförts och kommer att fortsätta, målsättningen är att föroreningshalterna ska vara så låga att människors hälsa och miljön inte kommer att påverkas. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas.

Även kraven i Nackas dagvattenpolicy på att återföra dagvattnet till det naturliga kretsloppet och att hantera det inom fastigheten uppfylls.

Tillståndsansökan enligt miljöbalken har inlämnats till mark- och miljödomstolen för byggande av kaj, utfyllnad och bryggkonstruktioner med mera i vattenområdet.

Planområdet ligger i god anslutning till kollektivtrafikförbindelse, Saltsjöbanan. Många av båtägarna kommer sannolikt ändå vara bilburna då det generellt är mycket transporter av föremål med mera till båtarna.

Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller bedöms klaras.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

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

Hamnverksamhet på platsen har varit en del av kulturmiljön i minst 100 år och en utvidgning enligt planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljövärdena negativt. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för fartygslämningen från slutet av 1800-talet. Inga byggnader inom planområdet bedöms ha kulturhistoriskt värde.

Planförslaget ökar allmänhetens tillgång till ett attraktivt landområde med vattenkontakt. Badet med anslutande natur på Fisksätra holmes östra sida säkerställs, vilket är positivt men den ökande båttrafiken innebär att badvattenkvaliteten måste hållas under extra uppsikt. En utökad verksamhet för fritidsbåtar är positivt för rekreationsintresset båtlivet i Nacka. För de som vill utnyttja de öppna vattenytorna för rekreation (bad, båtsport), kan en utvidgning av hamnverksamheten upplevas som en inskränkning, vilket är negativt.

För att minska risken för kollision och badande måste badet avgränsas. Åtgärder kan behövas, för att skilja för att skilja marinans verksamhetsytor från de allmänna gångstråken. Närhet till vatten innebär alltid en risk.

**INLEDNING****Bakgrund och syfte**

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 §. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är enligt behovsbedömningen påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Länsstyrelsen har vid samråd påpekat att även påverkan på riksintresset farled bör belysas i miljökonsekvensbeskrivningen.

I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplaneprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och hållbar utveckling som planens genomförande kan medföra samt vid

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Planering och byggande i Sverige ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2012, kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” och ”trygg och säker” samt de nationella miljömålen.

### Rapportens uppbyggnad

Rapporten är indelad i två delar: ”Miljökonsekvensbeskrivning” respektive ”Miljöredovisning”. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan redovisas i del 1: ”Miljökonsekvensbeskrivning”. Övriga frågor redovisas i del 2: ”Miljöredovisning”.

#### *Miljökonsekvensbeskrivning*

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållanden och miljöns sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn till och beaktat riksintressen, miljö kvalitetsnormer, nationella miljömål samt de mål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2012. I vissa fall har bedömningsgrunder utgått från lagstiftningen eller från riktvärden som tillämpas. Av beskrivningen framgår de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan.

#### *Miljöredovisning*

Utöver de frågor som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen har vi bedömt att det är relevant att redovisa konsekvenser för mark, kulturmiljö, klimat, buller, luft, rekreation och tillgänglighet, risk och säkerhet samt hållbar utveckling. Dessa frågor redovisas i rapportens andra del, ”Miljöredovisning”.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna av ett utbyggnadsförslag, jämfört med *nuläget*, under ämnesindelningen: miljö och hälsa.

Miljökonsekvensbeskrivningen och miljöredovisningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Johan Aspfors och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

### Avgränsning av MKB

#### *Geografisk avgränsning*

MKB:ns geografiska avgränsning sammanfaller i stort med gränsen för detaljplanen. För ett flertal miljöaspekter beskriver MKB:n förändringar inom planområdet men effekter och konsekvenser kan även beröra områden utanför plangränsen, exempelvis påverkan på vattenkvalitet och landskapsbild.



## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



*Planområdet. Norr och öster om den röda markeringen ligger Skogsö Naturreservat.*

#### *Tidsmässig avgränsning*

Konsekvenserna beskrivs för situationen med en fullt utbyggd marina som är tagen i drift enligt planförslaget, trolig tidpunkt cirka 2020.

#### Lokaliseringsprövning

##### *Översiktsplanen och kustprogrammet*

Någon lokaliseringsprövning görs inte i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringsprövning redan genomförts i kommunens "Översiktsplan 2012" och i kommunens kustprogram. Enligt översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" ligger planområdet inom område för medeltät stadsbebyggelse. Området berörs även av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi "Utveckla lokala centra och deras omgivning", där Fisksätra och dess närområde pekas ut som lokalt centrum som ska utredas ytterligare. Fisksätra, Fisksätra holme och Skutviken utpekas som ett utredningsområde där flera intressen behöver samordnas för kuststräckans utveckling. Enligt kustprogrammet och översiktsplanen ska kommunen sträva efter att skapa fler båtplatser. Vid en utökning av antalet båtplatser inom kommunen är det att föredra att utökningen sker vid redan befintliga marinor framför att nya orörda områden tas i anspråk.

Inom kustprogrammet föreslås ett antal åtgärder för mark- och vattenanvändningen i kustområdena. Bland annat föreslås utredningsområden för

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

till exempel skydd av ekologisk särskilt känsliga områden, utökning av befintliga småbåtshamnar och nya båtuppläggningsplatser.

Fisksätra-Fisksätra holme-Skutviken är ett av de utpekade utredningsområdena för utvidgning av marina österut, museum, servering, ny allmän brygga med mera. Även Skutviken anges som område för varvsutveckling och Fisksätra holme föreslås få en till badplats och anordnade gångstigar, med utgångspunkt i Fisksätradialogen.

Under avsnittet ”båtliv” i kustprogrammet (s.88 ff.) anges målet ”Möjliggör en utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar”. Där anges även rekommendationer för att uppfylla målet. Rekommendationerna anger att en utökning av antalet båtplatser behövs och pekar ut bland annat Fisksätra som lämpligt utredningsområde då man där samtidigt kan värna och utveckla varvet.

Bedömningsgrunder för varv, gästhamnar och småbåtshamnar är enligt kustprogrammet följande:

- geografisk spridning
- bra vägförbindelser
- inte påverka farleders funktion och trafiksäkerhet
- platser där omfattande muddringar inte krävs
- platser som inte är viktiga lekomyråden för fisk
- platser som inte är känsliga livsmiljöer
- det är bättre att skapa skyddande förhållanden med hjälp av pirar, än att utnyttja opåverkade grundomyråden
- möjlighet till båtbottentvätt eller spolplatta
- plats för omhändertagande av miljöfarligt avfall
- plats för parkering

### Områdesbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:608 och en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området ligger cirka 300 meter norr om Fisksätra centrum och utgörs av både mark- och vattenområde. Området gränsar till Lännerstasunden och farleden i norr, till Saltsjöbanan i syd/sydost och till Fisksätra skola och Folkets hus i väst. I öst gränsar området till naturreservatet Skogsö. Del av fastigheten Erstavik 26:608 ligger även inom naturreservatet, se karta på föregående sida. Längre österut finns Skutviken; ett mindre område för marina verksamheter. Norr om fastigheten går riksintresse för farled. Strandskyddet är upphävt på land men inte i vattnet.

På fastigheten finns områden som är ianspråktagna för marin verksamhet och kraftiga obebyggda branter mot vattnet. Det finns en modern huvudbyggnad som hyser småindustriella verksamheter kopplade till båtlivet samt kontor och ett museum under uppbyggnad. Det finns även en småbåtshamn med plats för cirka 250 båtar och en mastkran. På kajen låg tidigare en äldre verkstadsbyggnad för båtreparation och dylikt, intill den finns en klippa med en kran för båtlyft som inte längre är i bruk. På fastighetens östra del finns plats för uppställning av båtar vintertid. Tidigare fanns även två mindre bostadshus som nu är rivna.

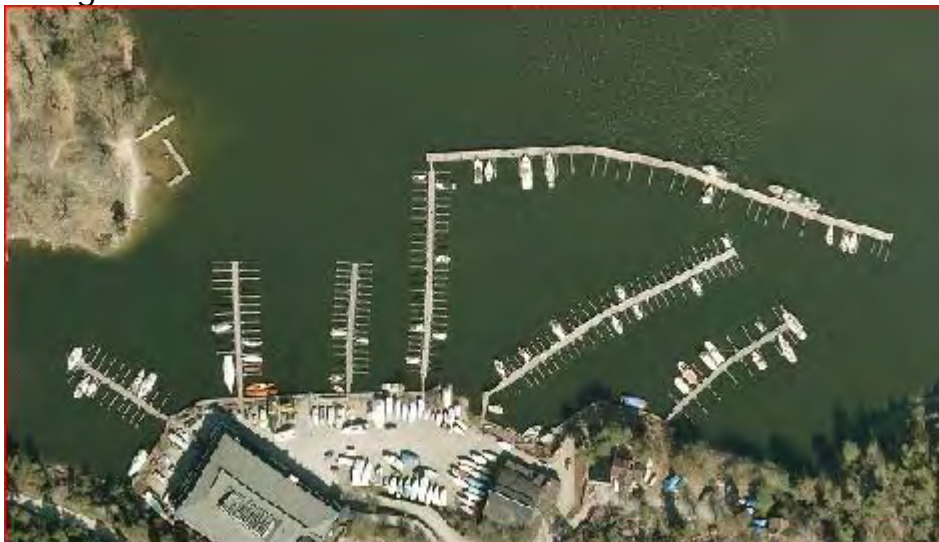
**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

För fastigheten gäller markanvändning museum, restaurang, vandrarhem genom en ändring genom tillägg år 2012 samt användning skola, småindustri, rekreation och varvsindustri enligt detaljplan 232 och stadsplan 57. Detaljplanerna vann laga kraft år 2012 och 2000. Byggrätten för huvudbyggnaden är reglerad till nuvarande byggnads utformning. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

**Del 1: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Alternativbeskrivning**

Planförslaget jämförs med dels en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag – alltså nuläget, dels med ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Konsekvenserna beskrivs för situationen med en fullt utbyggd marina som är tagen i drift enligt planförslaget, trolig tidpunkt cirka 2020

**Nuläge**

*Marinan 2012*

Miljötekniska markundersökningar har utförts i syfte att identifiera förekomst, typ och omfattning av metall- och tennorganiska föroreningar på fastigheten. Resultaten av markundersökningarna visar på koncentrationer av metallföroreningar överskridande Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig mark och mindre känslig markanvändning på varierande djup. Inga dagvattenledningar finns inom området. Avrinning sker idag på markytan. Det finns inget system för omhändertagande av rening av spillvatten från avspolning av båtbottnar.

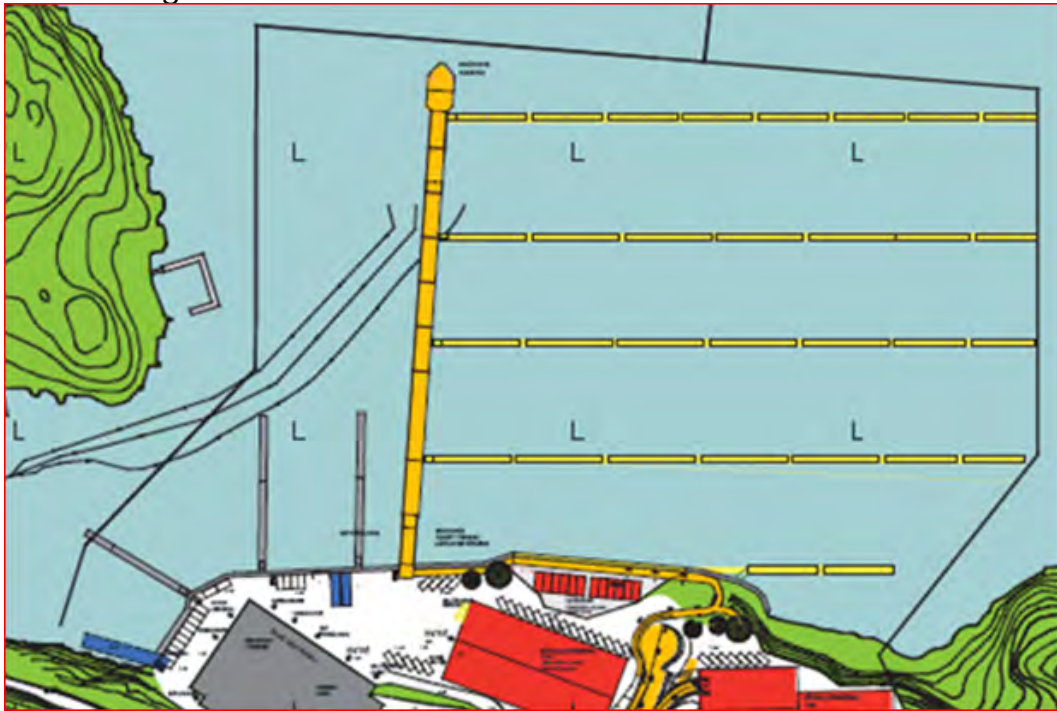
**Nollalternativ**

Den marina verksamheten kommer sannolikt fortsätta i den omfattning som är idag. Från den lokala tillsynsmyndigheten kommer krav att ställas på att det ska finnas möjlighet att ta emot latrin från båttoaletter. Förbud mot att släppa ut

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

toalettavfall i hav och sjöar träder i kraft den 1 april 2015 enligt Transportstyrelsens föreskrift (TSFS 2012:13). Förbudet införs på uppdrag av regeringen. Krav kommer även att ställas på att spolplatta med reningsanläggning ska installeras, enligt Havs- och vattenmyndighetens riktlinjer i rapport 2012:10.

## Planförslaget



*Förslag på utbyggnad av brygganläggningar*

Planförslaget medger en utbyggnad av småbåtshamnen till totalt cirka 500 stycken båtplatser det vill säga ungefär en dubbling av antalet båtplatser. De nya bryggorna ska fästas i en allmäntillgänglig pir som går från kajen cirka 180 meter ut i Lännerstasunden. Inom fastigheten ska även en båthall byggas på befintlig kaj och ett museum, en restaurang och ett vandrarhem ska inhysas i huvudbyggnaden (dp 524). Befintliga småindustriverksamheter kopplade till båtlivet ska vara kvar på våningarna 1-2 och våning 3 i byggnaden ska användas för kontor och utbildningsverksamhet. Planområdet ligger delvis inom naturreservatet Skogsö och en del av brygganläggningen kommer att anläggas inom reservatet, dock inte utanför den östra fastighetsgränsen. En allmän väg ska anläggas där fastigheten idag har en enskild väg. Denna ska sluta i en vändplan som kopplas till en gångväg ner till kajnivå där piren byggs. Österut kopplas vändplanen till en strandpromenad som ger tillgänglighet till Skogsö naturreservat. Vändplanen kommer att kräva ingrepp i slänt och bergkant.

En utfyllnad ska göras i kajplanens förlängning. Tillstånd för byggande i vatten har sökts hos Mark- och miljödomstolen. På utfyllnaden ska den allmänna gångvägen gå och en mindre bygggrätt för sjöbodar prövas. Sjöbodarna ska till exempel inhysa kajakuthyrning, båtmäklare och verksamhet för museet. Ianspråktaga ytor (kajplan och en platå i fastighetens östra del) kommer att användas för parkering under båtsäsong och för båtuppställning under vintertid.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Även båthallen kommer sommartid användas för bilparkering. Totalt beräknas cirka 215 parkeringsplatser behövas för verksamheterna i huvudbyggnaden och för innehavare av båtplatser.

**Miljökonsekvenser**

Landskapsbild

**Bedömningsgrunder***Nationella miljömålen***En god bebyggd miljö**

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en regional och global god miljö. Natur- och kulturvärdena ska tas tillvara och utvecklas.

*Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

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

**Nuläge och nollalternativ**

Fisksätra som helhet präglas av ett sprickdalslandskap med hällmarker på höjderna och sprickdalar med lösa jordlager i dalgångarna. Hällmarkerna är till stor del bevuxna med gles hällmarkstallskog medan vegetationen i dalgångarna är frodigare, med inslag av lövträd.

Från Tollare och från farleden i Lännerstasunden syns framförallt miljöprogrambebyggelsens gavlar, som ligger på rad omgivna av grönska. Ett annat påtagligt men inte så storskaligt inslag i landskapsbilden är byggnaderna, den nybyggda piren samt övrig marin verksamhet inom det nu aktuella planområdet.

Sett från vattnet, avgränsas planområdet i söder visuellt från den i bakomliggande storskaliga bostadsbebyggelsen av en tydlig och vegetationsklädd höjdrygg. I väster utgör Fisksätra holme en visuell skärm och i öster möter naturreservatet Skogsös delvis branta, skogsklädda och otillgängliga kustremsa. Övervägande delen av den marina verksamheten är lokaliserad till de lägst liggande delarna (delvis på utfyllnadsmassor) av fastigheten samt till vattenområdet.

AB Fisksätra Motorbåtsvarv startades på platsen 1914, så båtverksamheten har varit en del av landskapsbilden i minst 100 år. Tidigare äldre byggnader som funnits för varvsändamål är redan rivna och den mest karaktäristiska byggnaden är nu den modernare huvudbyggnaden (marincentret/museet). När man kommer närmare marinan, är även den nyanlagda piren ett påtagligt inslag i landskapsbilden, liksom bryggorna för fritidsbåtar.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

I ett nollalternativ kommer troligen den marina verksamheten att fortsätta i minst nuvarande omfattning. Båtuppläggning samt parkering kommer att ske på öppen mark. Platsen kommer att fortsätta att ge ett något oordnat intryck när man kommer nära. Sår efter rivna byggnader kommer att finnas kvar.

**Planförslaget**

Förslaget bedöms inte påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd. Planerad bebyggelse är begränsad till såväl yta som höjd och även färgsättningen regleras i planen. Tillkommande byggnader och anläggningar kommer inte att dominera eller höja sig över den visuellt skyddande höjdryggen i norr eller sticka upp över Fisksätra holme eller Skogsös branter.

Lokalt kommer de nya byggnaderna liksom den utvidgade hamnverksamheten att påverka landskapsbilden. De blir påtagliga inslag framförallt när man går i området eller närmar sig sjövägen. Det är positivt att tillkommande byggnader och anläggningar till viss del kommer att hjälpa till att dölja såren efter tidigare rivningar samt genom att ordna upp området, så att parkering och båtförvaring till stor del kommer att ske inomhus i de nya hallarna. Vägen ner till bryggområdet byggs om och får en bättre utformning än i dag. En nackdel för landskapsbilden är att en tidigare öppen vattenyta nu föreslås som hamnområde och att en mindre del öppet vattenområde fylls ut. Känsligast är vattenområdet närmast Skogsöreservatet. Sammantaget bedöms ur ett landskapsbildsperspektiv fördelarna överväga nackdelarna med planförslaget.

**Riksintresse kust och skärgård****Bedömningsgrunder**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”. Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismens och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

**Nuläge och nollalternativ**

Större delen av området är redan planlagt för framförallt varvsverksamhet (en stadsplan och två detaljplaner). Området innehåller inga större natur- eller kulturmiljövärden, bortsett från det nyligen identifierade båtvraket från 1800-talet. Badet på Fisksätra holme är av stort rekreativintresse liksom de delar av planområdet som ligger inom naturreservat Skogsö. Redan i dag ligger delar av befintliga brygganläggningar inom reservatet. Naturreservatsnämnden lämnade 2013 dispens för brygganläggningar i Skogsöreservatet.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Piren med angoringsbrygga är öppen för allmän båttrafik.  
Området är i nuläget inte formellt (planmässigt) tillgängligt för allmänheten.

I nollalternativet kommer troligen den marina verksamheten att fortsätta ungefär som i dagsläget eller med viss utökning. Invigning av projektet HAMN med museum skedde 1 juni 2014, vilket innebär att många människor kommer att besöka området årligen.

**Planförslaget**

Planförslaget leder till att allmänhetens tillträde till området säkerställs formellt och att en allmän gata byggs ner till kajen och piren. Piren blir en allmän gångväg och österut, mot Skogsö naturreservat, anläggs en allmän strandpromenad. Detta är positivt för riksintresset Kust och skärgård.

Antalet båtplatser kommer att öka, vilket kan ses både positivt och negativt för det rörliga friluftslivet och riksintresset. Arealen ”öppen vattenyta” minskas något samtidigt som friluftintresset ”båtliv” får ca 250 nya båtplatser.

Planförslaget gynnar turismen genom att besökare till det nya museet säkerställs möjligheter att komma ner till kaj och pir och även möjligheter att nå det angränsande naturreservatet Skogsö, via den nya strandpromenaden.

Sammantaget bedöms riksintresset Kust och skärgård gynnas av planförslaget.

**Riksintresse farled**

Farleden genom Lännerstasunden omfattas av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ miljöbalken.

**Bedömningsgrunder**

Farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

**Nuläge och nollalternativ**

Hastigheten i området är begränsad till högst 8 knop.  
I dagsläget finns på platsen en marin verksamhet med cirka 250 båtplatser samt båtservice. Här finns även den nyanlagda cirka 180 meter långa piren, med en angoringsplats för reguljär båttrafik. Bryggan trafikeras under sommarsäsongen.

I ett nollalternativ kommer troligtvis dagens verksamhet att fortsätta i minst samma omfattning som i dagsläget. Den reguljära båttrafiken kommer antagligen att öka. I samband med invigningen av attraktionen ”HAMN”, planeras för guidade båtturer från Fisksätra marina till Baggensstaket, vilket ger ökad båttrafik.

**Planförslaget**

En fördubbling av antalet båtar i marinan samt utökad marin service, innebär att antalet båtrörelser ökar i en tämligen trång passage av farleden, som även byter

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

riktning inte långt från planområdet. Detta kan innebära att farleden kan påverkas. Dock innebär de begränsningar i farledens kapacitet som finns längre västerut (Baggensstaket - Knapens håll) att inga större fartyg kan utnyttja farleden, vilket innebär att planförslaget inte kommer att få någon väsentligt negativ påverkan på sjöfarten till Stockholm.

Sjöfartsverket har tidigare accepterat utbyggnaden av piren och marinan men tar i sitt yttrande bland annat upp att belysning i området inte får blanda sjötrafiken eller påverka sjöfartens säkra navigationsmöjligheter. Hänsyn ska tas till att svall kan orsakas av trafiken i farleden. Sjöfartsverket kommer inte att begränsa hastigheten i farleden ytterligare. Med tanke på den omfattande båttrafiken i området, avråder Sjöfartsverket från att båtar läggs på utsidan av den yttersta bryggan. Utmärkning av området för sjöfarten ska göras enligt Transportstyrelsens anvisningar.

### Strandskydd

#### **Bedömningsgrunder**

Miljöbalkens 7 kapitel. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

#### **Nuläge och nollalternativ**

Inom planområdet gäller generellt strandskydd i vattnet samt utvidgat strandskydd på land inom Skogsö naturreservat. I nu gällande detaljplan är strandskyddet upphävt på land och inom delar av vattenområdet.

Växt- och djurlivet är påverkat av marinans verksamhet, se nedan under Skurusundet. Allmänhetens tillgänglighet till området är begränsad på grund av befintlig varvsverksamhet.

#### **Planförslaget**

Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kommer att öka genom att en gångväg ansluter från vändplanen till piren och även österut anläggs en gångväg till Skogsö naturreservat.

Utfyllnaden av kajplanet med cirka 550 kvadratmeter innebär en ökad påverkan på strandområdet. Området är redan idag morfologiskt påverkat genom tidigare utfyllnader och verksamheter varför den föreslagna utfyllnaden bedöms få en mindre påverkan.

Bryggorna minskar allmänhetens tillgång till vattenområdet då man planerar att förse bryggorna med grindar. I och med att antalet bryggor ökar så minskar även allmänhetens tillgång till öppna vattenområden för paddling med mera där bryggorna är placerade.

I planområdets västra del angränsar marinan till en badplats på Fisksätra holme. Passager av båtar som ska in för service mm i denna del av marinan kommer att öka väsentligt. Enligt uppgift från Saltsjö Pir uppskattas antalet passager till



---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

mellan 1200 och 2000 passager per säsong. Avståndet mellan piren och badet blir cirka 100 meter. Av säkerhetsskäl kommer badet att avgränsas med bojar för att förhindra kollisioner. Allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet begränsas därmed.

Genomförande av detaljplanen innebär att antalet bryggor kommer att öka väsentligt vilket innebär en ökad skuggning av vattenområdena med risk för mindre vegetationsutbredning som följd. Enligt kommunens inventering av vegetationen utmed kusten är vegetationsutbredningen i hela Skurusundet och Lännerstasunden relativt begränsad, bland annat på grund av båtsvall och erosion. En utökning av marinan bedöms inte påverka erosionen ytterligare men en fördubblad kapacitet av båtplatser i marinan ökar däremot risken för påverkan från oförbrända petroleumprodukter, spill av olja, bränsle, rengöringsmedel samt från båtbottnfärger.

Skogsö naturreservat

**Bedömningsgrunder***Nationella miljömålen***Ett rikt växt och djurliv***Definition*

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystem samt deras funktioner och processer ska värnas.

**Hav i balans***Definition*

Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden.

*Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

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

**Nuläge och nollalternativ**

Skogsö är ett naturreservat som omfattar cirka 150 ha varav cirka 35 hektar utgörs av vattenområde. Bland syftena med reservatsbildningen lyfts särskilt dess värde som bostadsnära rekreations-, friluftslivs- och kulturmiljö. Reservatet förvaltas enligt fastställd skötselplan av Park- och naturenheten Nacka kommun, på uppdrag av Naturreservatsnämnden.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Sedan tidigare har bryggor för fritidsbåtar funnits i den västra delen av reservatets vattenområde – utan dispens. Naturreservatsnämnden beslutade 2013-03-20 § 18 att lämna dispens för att bygga ut marinan inom vattenområdet i reservatet i enlighet med det nu framtagna planförslaget.

I nollalternativet skulle båtverksamheten inom reservatsdelen av planförslaget kunna utökas något inom ramen för given dispens. Detta under förutsättning att andra nödvändiga krav uppfylls (till exempel miljökrav).

**Planförslaget**

Planområdet ligger delvis inom naturreservatet Skogsö och en del av brygganläggningen kommer att anläggas inom reservatet, dock inte utanför den östra fastighetsgränsen. Dispens har redan beviljats för åtgärden. Konsekvensen blir att arealen öppen vattenyta i reservatet minskar något. Detta kan upplevas som negativt av det rörliga friluftslivet som får minskad tillgång till öppet vatten men framförallt riskerar att störas av båtverksamhet med fler båtrörelser och buller från båtarna. Upplevelsevärdena samt natur- och kulturvärdena i Skogsöreservatet kan påverkas negativt av utökad hamnverksamhet i denna del. Positivt är att en strandpromenad till reservatet kan anläggas.

**Skurusundet****Bedömningsgrunder***Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Vattenmyndigheten har klassat kvaliteten på ett antal vattenområden med avseende på kemisk och ekologisk status. Lännerstasunden ingår i vattenförekomsten Skurusundet.



Vattenförekomsten Skurusundet som inkluderar Lännerstasunden.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Den kemiska statusen uppnår inte god status enligt vattenmyndigheten, orsaken är att kvicksilverhalten är för hög. Detta gäller i hela norra Östersjöns vattendistrikt, därför görs en klassning även utan kvicksilver. Skurusundet tilldelas då klassningen god status.

Den ekologiska statusen är klassad som måttlig bland annat på grund av övergödning.

Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god senast 2021 och den kemiska statusen ska vara god senast 2015.

Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämrats, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.

**Hav i balans***Definition*

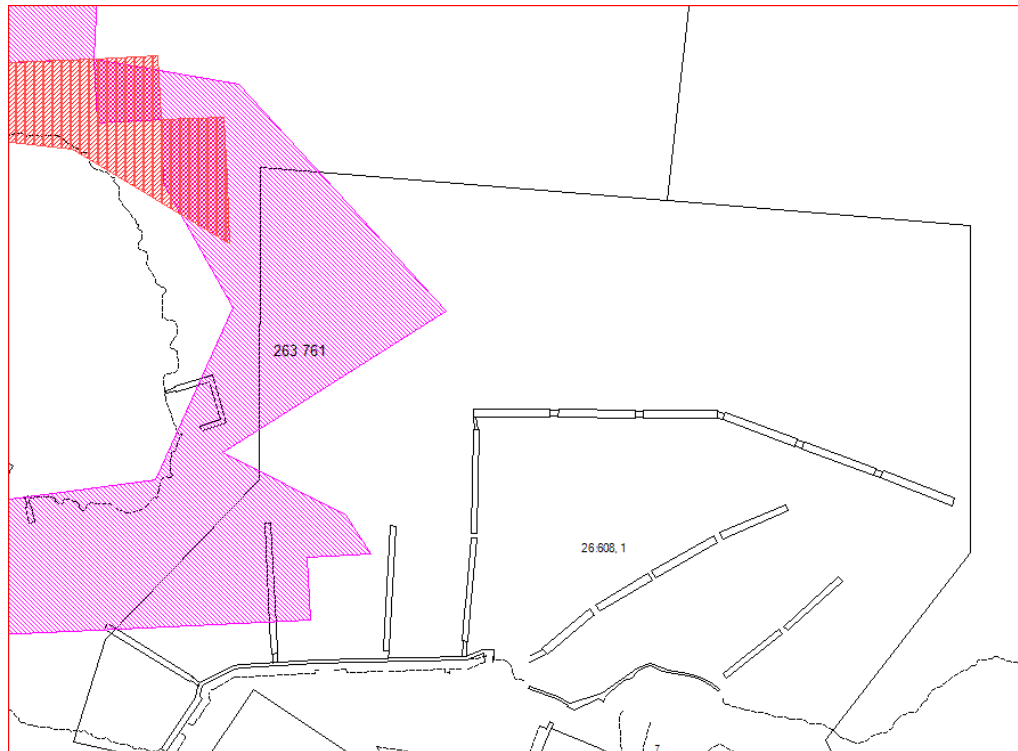
Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden.

**Kommunala mål - Översiktsplanen 2012**

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- En långsiktig hållbar utveckling av båtlivet.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

**Nuläge**

Området är påverkat av båttrafik vilket bedöms ha medfört ökad erosion, ökat vattenutbyte i grunda partier och sannolikt minskade mängder vegetation. Den bitvis täta bebyggelsen utmed vattenområdet (Skurusundet och Lännerstasunden) och ett intensivt båt- och friluftsliv påverkar också det biologiskt viktiga strandområdet. Placering av flytbojar och bryggor kan störa bottenliv och lekområden för fisk. Utsläpp från fritidsbåtar och användning av olämpliga kemikalier hotar också det biologiska livet i kustvattnet.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

*De rödmarkerade områdena visar lek och uppväxtområden för abborre, gädda och gös enligt modellen Balance.*

Kommunen utförde 2008 en marinbiologisk inventering och en naturvärdesbedömning av kustområdena i kommunen. Bland annat området innanför Baggensstaket, inklusive Skurusundet, bedömdes som de kustvattenområden i kommunen som uppvisade de lägsta naturvärdena med begränsad växtlighet och syrefria bottenområden.

För vattenområdet redovisas lek- och uppväxtområden för abborre, gädda och gös i länsstyrelsens databas som bygger på en modell, Balance. Analysen sker bland annat utifrån satellitbilder och djupdata som tas från sjökortet. Modellen beskriver sannolikheten för att påträffa rätt livsmiljöer för lek- och uppväxtområden för fisk. I samband med anmälan till länsstyrelsen angående den pir som har byggts, så utfördes en översiktsinventering av vegetationen och förutsättningar för fisk vid Fisksätra marina (Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasundet, WSP 2011-06-13).

Av rapporten framgår att området är påverkat av båttrafik vilket bedöms ha medfört ökad erosion, ökat vattenutbyte i grunda partier och sannolikt minskade mängder vegetation. Bedömningen är därför att området har förlorat i betydelse som rekryteringsområde (lek- och uppväxtområde) för abborre, gädda och andra varmvattenkrävande arter. Erosionen som är en följd av båttrafik gör emellertid att det finns gott om bottnar som passar för göslek genom att det finpartikulära botten sedimentet spolats bort.

Områdets funktion som uppväxtområde för fisk har antagligen försämrats på grund av den minskade mängden vegetation som ger upphov till ett ökat

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

livsutrymme och födokälla för smådjur och fisk. Det är möjligt att vissa arter som gynnas av minskad mängd vegetation, till exempel löja har ökat i området.



Provtagningspunkter för sedimentundersökningen

Även sedimentundersökningar har utförts vid marinan (Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasunden, WSP 2011-06-13 ). Av undersökningarna framgår att halterna av flera metaller är betydligt högre än de naturliga. En jämförelse med halter från Stockholmsområdet, (IVL B1297) visar att halterna överskrider för området normala nivåer. Framförallt kvicksilver, koppar och bly utgör en betydande förorening, men flertalet andra metaller förekommer i påtagligt förhöjda halter. Sedimenten längs med kajen i marinan och vidare österut innehåller flertalet metaller i kraftigt förhöjda halter. Några metaller uppvisar dock relativt höga halter enbart i vissa punkter. Höga halter av koppar och kvicksilver förekommer i punkt 2-5. Bly förekommer i höga halter i punkt 4 och 5. Även organiska ämnen förekommer i höga halter. Undersökningen visar att halterna av PAH och PCB enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder (NV 4913 – Bakgrundshalter för metaller i naturliga sediment) bedöms som medelhöga respektive höga. Halterna av tributyltenn (TBT) klassas enligt norska bedömningsgrunder som starkt till mycket starkt förorenade vid Fisksätra marina.

### Nollalternativ

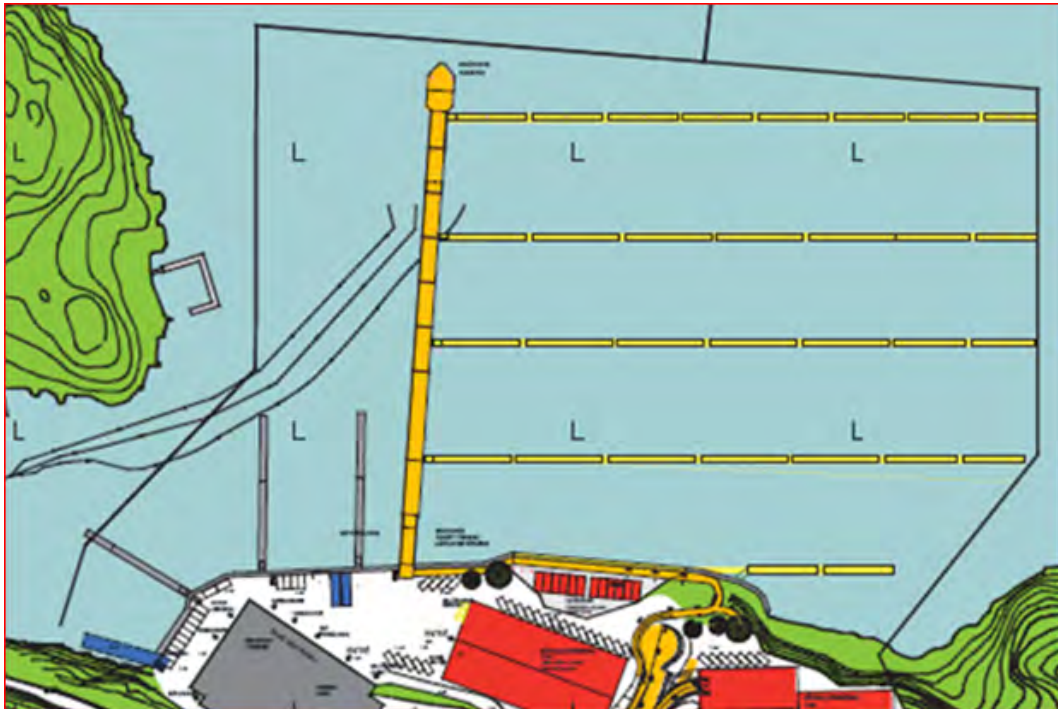
Verksamheten kommer förmodligen att fortsätta i samma utsträckning som idag. Skärpta lagkrav innebär att mottagningsanordning för toalettavfall för fritidsbåtar ska anordnas samt att om båtar spolas av på land så ska spolvatten från båtbottentvätt renas. Dessa krav gäller oavsett planläggning. Kraven förväntas ge en positiv inverkan på Skurusundet avseende såväl kemisk som ekologisk status. Inga ytterligare saneringar av markområdet inom marinan kommer att ske, vilket innebär fortsatt risk för urlakning av föroreningar till vattenområdet. Troligen kommer inte några krav ställas på att de förorenade sedimenten täcks, vilket även detta innebär risk för spridning av föroreningar i vattenområdet.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Planförslaget***Hamnplan*

Antalet båtplatser planeras nu att utökas till 500. Planförslaget medger en utfyllnad på cirka 550 kvadratmeter av hamnplanen.

Underhålls- och reparationsarbeten ska i första hand ske i verkstadslokalerna. Ytorna utomhus är primärt avsedda för uppställning av båtar. Avsikten är att båtägarna inte ska utföra eget arbete som slipning av båtar och service av båtmotorer på uppställningsplatsen.

Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras. Avsikten är att sanering av områden ska ske så att föroreningshalterna blir låga så att människors hälsa och miljö inte kommer att påverkas. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas.



*Situationsplan*

Marinan kommer att kunna erbjuda mottagningsanordning för toalettavfall för fritidsbåtar. På hamnplan kommer en eller två spolplattor att anläggas där tvätt av båtbottnar ska ske. Spolplattor ska ha en egen reningsanläggning för att omhänderta det miljöfarliga restavfall som tvättning genererar (innehåller båtbottnfärger). Rening av spolvattnet innebär att spolvatten som tidigare rann ut i Skurusundet framöver kommer att renas. Åtgärderna förväntas innebära att belastningen av båtbottnfärger från botten tvätt av båtar minskar i förhållande till nuläget.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

*Sediment*

Miljödom har sökts av Saltsjö Pir AB för arbeten i vatten, anlägga flytbryggor, anlägga nedfartsramp, muddring och schaktning samt fylla igen en mindre vik. Båtrörelser riskerar att virvla upp sediment som innehåller föroreningar med ytterligare spridning som följd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden krävde i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen att sediment ner till 8 meters djup vid marinan ska täckas med erosionsskydd för att minska risken att föroreningar i sedimenten sprids på grund av båtrörelser. Mark- och miljödomstolen har i beslut 2013-12-20 inte godkänt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yrkande om villkor om övertäckning av sedimenten. Miljödomen har vunnit laga kraft.

Halterna av tennorganiska föroreningar i sedimenten visar att sedimenten enligt norska bedömningsgrunder är starkt förorenade (>100 µg/kg ts) i pkt 3 och förorenade (20-100 µg/kg ts) i pkt 2.

Det finns risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten. Om en spridning av föroreningar sker ökar risken för påverkan av växt- och djurlivet i närområdet.

*Miljö kvalitetsnormer*

Tributyltennföreningar är upptagna på den lista över prioriterade ämnen som ligger till grund för klassning av vattenförekomsternas kemiska status. En detaljplan får inte medföra att vattenkvaliteten försämras. I dagsläget är den kemiska statusen för vattenförekomsten god exklusive kvicksilver.

Vattenförekomsten Skurusundet sträcker sig från några hundra meter norr om Skurubron till Boobadet i öster. Inom detta område finns ett stort antal marinor och båtklubbar. Norr om Fisksätra marinan går en av farlederna in till Stockholm där huvudsakligen ett stort antal fritidsbåtar passerar.

Nacka kommun arbetar med information och tillsyn av båtklubbar och marinor i syfte att minska påverkan från fritidsbåtar. Inom vattenförekomsten har de senaste åren flera spolplattor, en båtborstvätt samt flera mottagningsstationer för toalettavfall från fritidsbåtar anordnats.

Det är svårt att förutsäga hur vattenkvaliteten kommer att påverkas när detaljplanen är genomförd och ytterligare cirka 250 har hemmahamn vid marinan. Av inventeringar som utförts från befintliga småbåtshamnar framgår att trots förbud av användning av vissa båtbottnfärger så återfinns dessa i ytliga lager i sedimenten. Orsaken tros vara att de förbjudna färgerna antingen finns kvar på äldre båtar eller att färgerna fortfarande används trots förbud. Det kan även finnas risk att de kan uppstå spill av drivmedel och oljor när båtarna ligger vid bryggorna.

*Dagvatten*

En dagvattenutredning har tagits fram (Dagvattenutredning Fisksätra Marina, WSP 2013-04-01). Syftet med utredningen är att redovisa hur

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

dagvattenhanteringen i området kan ordnas och identifiera vilka risker som finns för spridning av föroreningar samt visa vilka åtgärder som bör göras för att dessa ska motverkas. Av utredningen framgår att vissa åtgärder måste vidtas. De åtgärder som föreslås är bland annat oljeavskiljare för dagvatten från parkeringsplatser och spolplattor för rening av spolvatten från rengöring av båtskroven. Dagvatten från hamnplan föreslås att renas genom att dagvattnet samlas upp i dränerade rännor som innehåller ett filtermedier alternativt oljeavskiljning före utsläpp till Lännerstasunden.

Med föreslagna åtgärder vad avser dagvattenhanteringen så kommer belastningen på Skurusundet från de hårdgjorda ytorna att minska för fosfor, zink, koppar, samt olja. Mängden kväve och PAH beräknas öka något på grund av flera takytor och fler parkeringsplatser.

Den nya bebyggelsen innebär att de hårdgjorda ytorna i området ökar. Detta innebär en snabbare avrinning och större flöde. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från större parkeringsytor kommer att renas i oljeavskiljare innan de släpps ut i Lännerstasunden.

**SAMLAD BEDÖMNING – Planens grad av måluppfyllelse**

Den samlade bedömningen beskriver planförslagets positiva och negativa konsekvenser. Konsekvensbeskrivningen beskrivs för en fullt genomförd detaljplan år 2021.

**Nationella miljömål****Begränsad klimatpåverkan***Definition*

Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatpåverkan stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.

*Måluppfyllelse*

Att bygga ut marinan möjliggör att fler båtar kan få hemmahamn i Nacka kommun, vilket genererar ökad båttrafik med ökade utsläpp av koldioxid som följd. Även biltransporter till och från marinan kommer att öka vilket innebär ökade utsläpp till luft av koldioxid.

**Frisk luft***Definition*

Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Ambitionen är att miljö kvalitetsmålet ska nås inom en generation.



**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

*Måluppfyllelse*

En ökad bil- och båttrafik inom området medför att utsläppen till luft ökar. Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

**Giftfri miljö***Definition*

Förekomst av ämnen i miljön som skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden.

*Måluppfyllelse*

Inom området har marin verksamhet pågått sedan 1910-talet. Såväl mark- som vattenområdet har blivit förorenat av verksamheten. Som förberedelse inför planarbetet har en hel del marksaneringar utförts och mer saneringar kommer att utföras när planen genomförs. Det finns risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten. Marinan kommer att ha spolplatta med reningsanläggning för tvätt av båtbottnar. Belastningen på vattenområdet från båtbottentvätt av båtar kommer att minska jämfört med dagsläget. Det finns begränsade möjligheter att genom planbestämmelser begränsa marinans påverkan på vattenkvaliteten. Hur påverkan på vattenförekomsten från marinan kommer att bli beror på hur båtägarna och marinan använder båtar och anläggning. Dagvattenavrinningen från området innebär att med föreslagna reningsåtgärder så minskas belastningen av tungmetaller och olja på Lännerstasunden.

**Ingen övergödning***Definition*

Halter av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.

*Måluppfyllelse*

När planen genomförs ska en latrintömningsstation för båtar installeras, vilket möjliggör för båtägare att inte behöva tömma sina tankar till havs. Om åtgärder genomförs enligt dagvattenutredningen kommer belastningen av fosfor på Lännerstasunden av fosfor att minska men mängden kväve kommer att öka. Genomförandet av detaljplanen bedöms endast marginellt förändra belastningen av näringsämnen från området i förhållande till dagens situation; möjligheterna att uppnå god ekologisk status bedöms därmed förändras marginellt.

**Hav i balans***Definition*

Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden.

*Måluppfyllelse*

Detaljplanen innebär en exploatering inom ett kustområde som till övervägande del redan är ianspråktaget. Detaljplanen i sig innebär en viss påverkan rent fysiskt

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

genom att en större yta av vattenområdet tas i anspråk. Det berörda vattenområdet är redan idag starkt påverkat av tidigare verksamheter, belägenheten i regionen samt påverkan från angränsande farled. Det finns sannolikt en risk för en större påverkan om båtägarna även fortsättningsvis använder biocidfärger som har en påverkan på den biologiska mångfalden även långt utanför planområdet. Se även giftfri miljö.

**God bebyggd miljö***Definition*

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en regional och global god miljö. Natur- och kulturvärdena ska tas tillvara och utvecklas.

*Måluppfyllelse*

En marina nära en tätort ger människor möjlighet att ha båt. Även människor utan strandfastigheter kan utnyttja denna möjlighet. Om en utökning av antalet båtplatser ska möjliggöras inom kommun är det att föredra att utökningen sker vid redan befintliga hamnanläggningar framför att nya orörda områden tas i anspråk. Detta har även framfört i kommunens kustprogram. Genomförandet av detaljplanen ger förutsättningar för ett miljövänligare båtliv genom latrinmottagningsstation, spolplatta och eventuell båtborsttvätt. Det kan dock inte uteslutas att verksamheten vid marinan kan innebära en viss påverkan på den lokala miljön. Man kan inte heller utesluta att en utökning av marinan kan innebära en negativ påverkan på närliggande badplats.

**Ett rikt växt och djurliv***Definition*

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystem samt deras funktioner och processer ska värnas.

*Måluppfyllelse*

Inom planområdet är naturvärdena idag relativt låga på grund av tidigare verksamheter, belägenheten i regionen samt påverkan från angränsande farled. Genomförandet av planen innebär att marksaneringar utförs, vilket minskar risken för påverkan på vattenmiljön. Det finns risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten. Det finns risk för påverkan på växt- och djurliv genom att antalet bryggor ökar vilket innebär en ökad beskuggning av vattenområdena med risk för mindre vegetationsutbredning som följd och därmed sämre förhållanden för fisk och annat djurliv. Vegetationsutbredningen i hela Skurusundet och Lännerstasunden är dock redan idag relativt begränsat, på grund av båtsvall, erosion och stora djup.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

**Mål som inte berörs eller berörs i mycket begränsad omfattning av detaljplanen**

Levande sjöar och vattendrag, rikt odlingslandskap, skyddande ozonskikt, säker strålmiljö, myllrande våtmarker, storslagen fjällmiljö, grundvatten av bra kvalitet samt levande skogar.

**Tabellen redovisar den samlade bedömningen. För bedömningen har följande indelning använts:**

	Positiv konsekvens
	Ingen konsekvens
	Liten negativ konsekvens
	Måttlig negativ konsekvens
	Stor negativ konsekvens

Med positiv konsekvens menas att miljön förbättras. Ingen konsekvens innebär att ingen förändring sker. Med negativa konsekvenser menas att miljön försämras.

Konsekvensens största storlek är beroende av vilket lagskydd ett miljöintresse har: påverkan på riksintresse medför som mest stora konsekvenser, påverkan på regionala intressen medför som mest måttliga konsekvenser och påverkan på kommunala intressen medför som mest liten konsekvens.

Påverkan	Nollalternativ	Planförslaget
<b>Riksintresse farled</b>	Ingen konsekvens  Dagens verksamhet kommer troligen att fortsätta i minst samma omfattning som i dagsläget. Den reguljära båttrafiken kommer antagligen att öka. I samband med invigningen av attraktionen "HAMN", planeras för guideade båtturer från Fisksätra marina till Baggensstaket, vilket ger ökad båttrafik.	Liten negativ konsekvens  En fördubbling av antalet båtar i marinan samt utökad marin service, innebär att antalet båtrörelser ökar i en tämligen trång passage av farleden, som även byter riktning inte långt från planområdet. Detta kan innebära att farleden kan påverkas. Dock innebär de begränsningar i farledens kapacitet som finns längre västerut (Baggensstaket - Knapens håll) att inga större fartyg kan utnyttja farleden, vilket innebär att planförslaget inte kommer att få

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Påverkan	Nollalternativ	Planförslaget
		<p>någon väsentligt negativ påverkan på sjöfarten till Stockholm.</p>
<p><b>Riksintresse kust och skärgård</b></p>	<p>Måttlig negativ konsekvens</p> <p>Området är i nuläget inte formellt (planmässigt) tillgängligt för allmänheten.</p> <p>I nollalternativet kommer den marina verksamheten att fortsätta ungefär som i dagsläget eller med viss utökning. Invigning av projektet HAMN med museum skedde första juni 2014, vilket innebär att många människor kommer att besöka området årligen.</p>	<p>Positiv konsekvens</p> <p>Planförslaget leder till att allmänhetens tillträde till området säkerställs formellt och att en allmän gata byggs ner till kajen och piren. Piren blir en allmän gångväg och österut, mot Skogsö naturreservat, anläggs en allmän strandpromenad.</p> <p>Antalet båtplatser kommer att öka, vilket kan ses både positivt och negativt för det rörliga friluftslivet och riksintresset. Arealen ”öppen vattenyta” minskas något.</p> <p>Planförslaget gynnar turismen genom att besökare till det nya museet säkerställs möjligheter att komma ner till kaj och pir. Sammantaget bedöms riksintresset Kust och skärgård gynnas av planförslaget.</p>
<p><b>Landskapsbild</b></p>	<p>Måttlig negativ konsekvens</p> <p>Troligen kommer den marina verksamheten att fortsätta i minst nuvarande omfattning. Båtuppläggning samt parkering kommer att ske på öppen mark. Platsen kommer att fortsätta att ge ett något oordnat intryck när man kommer nära. Sår efter rivna byggnader kommer att finnas kvar.</p>	<p>Positiv konsekvens</p> <p>Lokalt kommer de nya byggnaderna liksom den utvidgade hamnverksamheten att påverka landskapsbilden. Det är positivt att tillkommande byggnader och anläggningar till viss del kommer att hjälpa till att dölja såren efter tidigare rivningar samt genom att ordna upp området så att parkering och båtförvaring till stor del kommer att ske inomhus i de nya hallarna. En nackdel för landskapsbilden är att tidigare</p>

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Påverkan	Nollalternativ	Planförslaget
		<p>öppen vattenyta nu föreslås som hamnområde. Sammantaget bedöms ur ett landskapsbildsperspektiv fördelarna överväga nackdelarna med planförslaget.</p>
<p><b>Skurusundet</b> <b>Ekologisk status</b> <b>Kemisk status</b></p>	<p><i>Positiv konsekvens</i></p> <p>En minskad belastning av näringsämnen och båtottenfärger kan förväntas då krav på mottagning av toalettavfall från fritidsbåtar samt ökade krav på rening av spolvatten från båtottentvätt kommer att ställas oavsett om planen genomförs eller ej.</p>	<p><i>Positiv konsekvens</i></p> <p>En minskad belastning av näringsämnen och båtottenfärger kan förväntas då krav på mottagning av toalettavfall från fritidsbåtar samt ökade krav på rening av spolvatten från båtottentvätt kommer att ställas oavsett om planen genomförs eller ej.</p> <p>Delar av området saneras vilket minskar belastningen från land till vattenområdet.</p> <p><i>Måttlig negativ konsekvens</i></p> <p>Det finns risk för att föroreningar i sedimenten (ex. TBT) kan komma att spridas till omgivande vattenområden när marinan utökas. Lokalt kan detta få en stor påverkan men i förhållande till hela vattenförekomsten blir påverkan mindre ju längre bort från marinan man kommer.</p> <p>Båtar som i framtiden målas med godkända biocidfärger riskerar att även framöver förorena vattenområdet då de ligger vid</p>

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

<i>Påverkan</i>	<i>Nollalternativ</i>	<i>Planförslaget</i>
		<p>marinan eller inom annat vattenområde.</p>
<i>Strandskydd</i>	<i>Ingen förändring</i>	<p><i>Liten negativ konsekvens</i></p> <p>Tillgängligheten till vattenområdet minskar pga. av ökat antal bryggor. Tillgängligheten vid badet kommer att begränsas något då badet måste avgränsas av säkerhetsskäl.</p> <p>Utfyllnad av kajplanet med cirka 550 kvadratmeter bedöms få en marginell påverkan på strandzonen då området redan idag är utfyllt och påverkat av tidigare verksamheter.</p> <p><i>Positiv konsekvens</i></p> <p>Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet ökar genom att en gångväg anläggs dels till piren dels österut till naturreservatet.</p>
<i>Skogsö naturreservat</i>	<i>Ingen förändring</i>	<p><i>Liten negativ konsekvens</i></p> <p>Dispens har redan beviljats för utvidgning av brygganläggning i reservatet. Konsekvensen blir att arealen öppen vattenyta i reservatet minskar något. Detta kan upplevas som negativt av det rörliga friluftslivet som får minskad tillgång till öppet vatten men framförallt riskerar att störas av båtverksamhet med fler båtrörelser och buller från båtarna. Upplevelsevärdena samt natur- och</p>

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

<b>Påverkan</b>	<b>Nollalternativ</b>	<b>Planförslaget</b>
		kulturvärdena i Skogsöreservatet kan påverkas negativt av utökad hamnverksamhet i denna del. Positivt är att en strandpromenad till reservatet kan anläggas.

**UPPFÖLJNING**

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på vattenförekomsten, samt utökad provtagning för att kontrollera om badvattenkvaliteten påverkas av att den marina verksamheten. Exploatören förväntas samarbeta med och bistå tillsynsmyndigheten i alla miljörelaterade frågor under utbyggnadsskedet.

**Del 2: MILJÖREDOVISNING****KONSEKVENSER PÅ MILJÖN****MARKFÖRORENINGAR****Bedömningsgrunder*****Naturvårdsverkets generella riktvärden***

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändningen. Mark för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM). Riktvärdena är framtagna som stöd vid efterbehandling av förorenade områden.

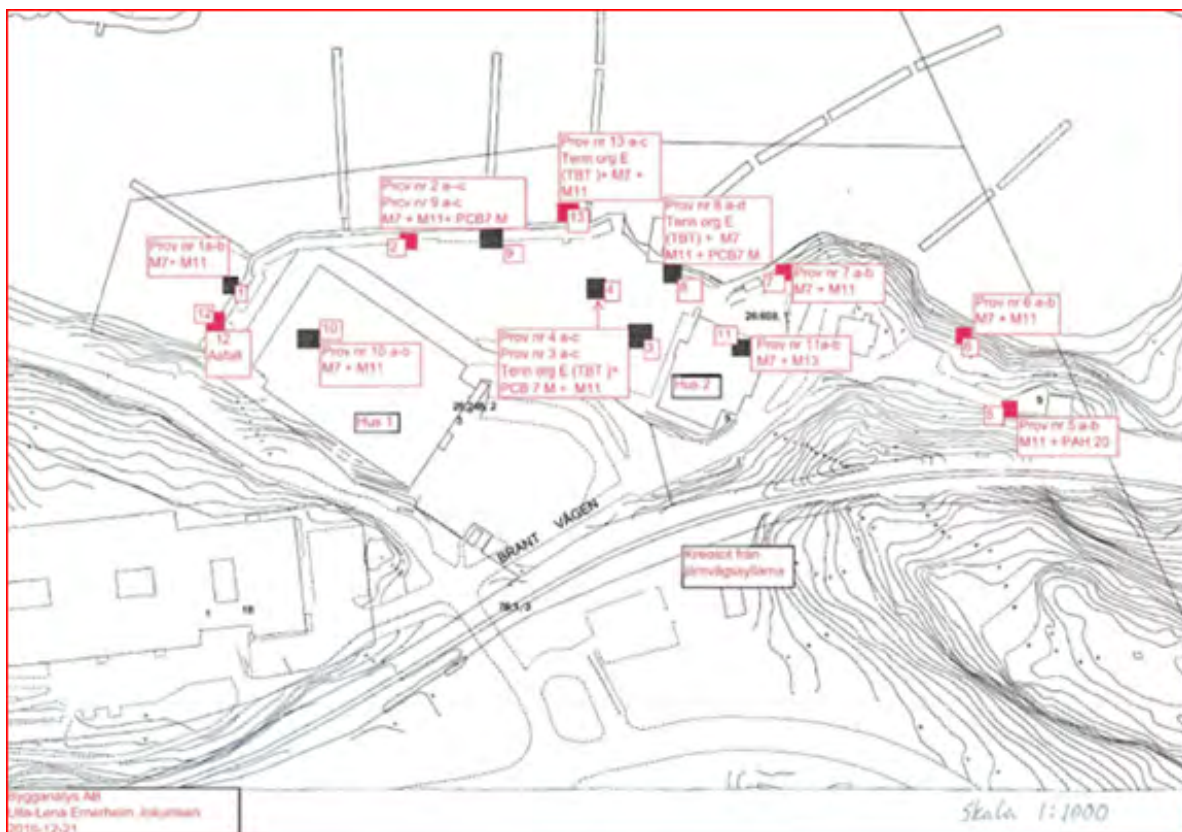
**Bakgrund**

Inom planområdet har varvsverksamhet pågått sedan slutet av 1910-talet. Fram till 1960 pågick småbåtstillverkning (trä- och plastbåtar) därefter har reparations- och underhållsarbeten – såsom blästring, målning och underhåll av båtmotorer – skett inom området. Båtbottenfärger som har använts bestod av en mängd giftiga ämnen såsom isotiazolin, TBT, PCB, koppar etc. Gifterna bedöms vara bioackumulerande och nedbrytningen av gifterna går mycket långsamt. Nuvarande aktiviteter inom varvsområdet är uppläggning av fritidsbåtar, reparation, underhållsarbeten samt museum.

Miljötekniska markundersökningar har utförts i syfte att identifiera förekomst, typ och omfattning av metall- och tennorganiska föroreningar på fastigheten. (Miljökontroll och efterbehandling, Nacka Erstavik 26:608, Sandström, Miljö & säkerhetskonsult, 2013-09-26).

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Resultaten av markundersökningarna visar på koncentrationer av metallföreningar överskridande Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig och mindre känslig markanvändning på varierande djup. Koncentrationen av tennorganiska föreningar överskrider den högsta riskklassen (100 µg/kg) enligt det Norska riskbedömningssystemet för utvärdering av TBT (tributyltenn) i sediment, och det riktvärde (200µg/kg) som i Sverige används i dumpningsärenden. Kolväten har vid markundersökningarna inte visats sig vara en problematisk föroreningskälla.



Svarta ifyllda kvadrater innehåller markföroreningar som överstiger gränsvärden, röda och ofyllda kvadrater visar provtagningspunkter.

### Utbyggnadsförslaget

En förutsättning för att området skulle kunna tas i anspråk för den nya varvsverksamheten var att området sanerades. Saneringen har utförts under 2012 och 2013. Saneringen har genomförts i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Generellt tillämpas som åtgärds mål vid sanering och markarbeten riktvärden för känslig markanvändning. De övergripande åtgärds målen för saneringen var att fastigheten ska kunna användas utan risk för miljö eller hälsa. Fastigheten ska inte heller bidra med negativ påverkan på omkringliggande bostäder eller recipienter. Målsättningen var att så mycket TBT som möjligt skulle avlägsnas från fastigheten. Totalt har cirka 10000 ton förorenade massor (tungmetaller, tennorganiska föreningar och kolväten) avlägsnats från området,



**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

varav cirka 400 ton som farligt avfall (tungmetaller). Mer än 90 % eller 7560 ton av all uppmätt TBT på fastigheten har avlägsnats. Några områden som fortfarande innehåller föroreningar har lämnats på grund av att området var svårtillgängligt eller att markföroreningen var intill byggnad och lämnades på grund av risk för att underminera byggnaden. Mark under kran återstår att sanera. Vatten som tränger fram på bergskanten var förorenat. Analyser visar på låga värden men bör följas upp. Vid genomförande av planen, det vill säga vid arbeten som innebär grävande eller motsvarande i mark, finns risk att ytterligare förorenade områden kan påträffas. Anmälan ska då göras till tillsynsmyndigheten.

I och med att området har genomgått en omfattande sanering så har risken för urlakning av föroreningar minskat eller undanröjts. Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras ytterligare.

**Slutsats:** Sanering har delar redan genomförts och kommer att fortsätta, målsättningen är att föroreningshalterna ska vara så låga att människors hälsa och miljön inte kommer att påverkas. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas. Om det vid genomförande av planen sker markarbeten finns det risk att ytterligare förorenade områden påträffas. Anmälan ska då göras till tillsynsmyndigheten.

## Naturmiljö

### Bedömningsgrunder

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

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

#### **Utbyggnadsförslaget**

Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter påverkas av planförslaget.

Största delen av byggandet inom området planeras på redan ianspråktagen mark. I stort sett all, till ytan mycket begränsad, naturmark inom planområdet säkerställs som allmän plats – natur.

Det finns risk för negativ påverkan på växt- och djurliv genom att antalet bryggor ökar vilket innebär en ökad beskuggning av vattenområdena med risk för mindre vegetationsutbredning som följd och därmed sämre förhållanden för fisk och annat djurliv. Vegetationsutbredningen i hela Skurusundet och Lännerstasunden är dock redan idag relativt begränsat, på grund av båtsvall, erosion och stora djup.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Det finns även risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten. Om en spridning av föroreningar sker ökar risken för påverkan av växt- och djurlivet, huvudsakligen i närområdet.

**Slutsats:** Största delen av byggandet/anläggningarna inom området planeras på redan ianspråktagen mark. Det finns risk för negativ påverkan på växt- och djurliv genom att antalet bryggor ökar men vegetationsutbredningen i hela Skurusundet och Lännerstasunden är dock redan idag relativt begränsat, på grund av båtsvall, erosion och stora djup. Om en spridning av föroreningar sker ökar risken för påverkan av växt- och djurlivet, huvudsakligen i närområdet.

## Klimat och climateffekter

### Bedömningsgrunder

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

De värden som anges i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2010, RUFS 2010, anges som förväntad permanent höjning av Östersjöns havsnivå till mellan + 0,5 m till + 1,1 m och det temporära högvattenflödet ytterligare + 1,4 m. Detta ger en sammanlagd havsnivåhöjning (permanent höjning plus tillfällig variation minus landhöjning) på + 1,9 m till + 2,5 m. (RH 00)

#### **Planförslaget.**

Den generella riktlinjen i Nacka är att inte planlägga för bostäder under +2,5m. Denna nivå bör även tas hänsyn till för att skapa hållbara lösningar för dagvattenhanteringen på marinan. Då hamnplan ligger under +2 meter i de lägre delarna så bör all dagvattenhantering där hållas så ytlig som möjligt, för att minska risken för perioder med nedsatt funktion.

**Slutsats:** Utformning av dagvattenlösningar för hamnplanen ska ta hänsyn till havsnivåhöjningar.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

## BULLER

**Bedömningsgrunder**

Naturvårdsverkets allmänna råd för externt industribuller (SNV RR 1978:5 rev. 1983).

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning <sup>1)</sup>	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	–
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 <sup>2)</sup>	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor. <sup>3)</sup>	40	35	35	50

1. Vid de fall kringliggande område ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, till exempel ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.
2. Värdet för natt behöver inte tillämpas för utbildningslokaler.
3. Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

**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, till exempel trafik.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

**Utbyggnadsförslaget**

Bullrande verksamhet vid marinan kan orsakas av reparationer och underhåll av båtar utomhus. De flesta reparationer kommer att ske inomhus (främst i servicehallen). Vissa reparationer kan behöva utföras när båtarna ligger i sjön. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller bedöms klaras.

**Slutsatser:** Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller bedöms klaras.

**LUFT****Bedömningsgrunder*****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.

**Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Miljö kvalitetsnormerna (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.

**Utbyggnadsförslaget**

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkningar över luftkvaliteten inom Nacka kommun. De föroreningar som är svårast att klara är partiklar och kvävedioxid. Av beräkningarna framgår att dygnsvärdet för partiklar (PM10, (<10µm) är 14-16µg/m<sup>3</sup>. Medelvärde under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50µg/m<sup>3</sup>. Beräkningarna för kvävedioxid visar att halterna är 18-24µg/m<sup>3</sup>. Medelvärde under det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60µg/m<sup>3</sup>. Samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

**Slutsats:** Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

## Kulturmiljö

### Bedömningsgrunder *Nationella miljömålen*

#### God bebyggd miljö

##### *Definition*

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en regional och global god miljö. Natur- och kulturvärdena ska tas tillvara och utvecklas.

##### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- 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

Planområdet har sedan 1914 varit en plats för båtverksamhet, då AB Fisksätra Motorbåtsvarv startade sin verksamhet på platsen detta år. Tidigare har området säkert utnyttjats som ankringsplats med mera, då platsen är skyddad och belägen nära Stockholm. I den marinarkeologiska förstudie som Sjöhistoriska museet genomförde 2013, upptäcktes en fartygslämning från 1800-talets senare del. Detta indikerar tidigare båtverksamhet på platsen. Hamnverksamhet på platsen har varit en del av kulturmiljön i minst 100 år och en utvidgning enligt planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljövärdena negativt. Det aktuella vraket från 1800-talet har status övrig kulturhistorisk lämning. Inga förändringar i vattenanvändningen planeras i lämningens direkta närhet och därför bedöms planförslaget inte innebära någon risk för vraket.

Tidigare äldre byggnader som funnits för varvsändamål är redan rivna. Om byggnaderna funnits kvar, hade de haft visst kulturhistoriskt värde. De byggnader som finns kvar, bedöms inte vara av kulturhistoriskt intresse.

Slutsats: Hamnverksamhet på platsen har varit en del av kulturmiljön i minst 100 år och en utvidgning enligt planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljövärdena negativt. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för fartygslämningen från slutet av 1800-talet. Inga byggnader inom planområdet bedöms ha kulturhistoriskt värde.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

## Rekreation och tillgänglighet

### Bedömningsgrunder

#### *Nationella miljömålen*

##### **God bebyggd miljö**

###### *Definition*

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en regional och global god miljö. Natur- och kulturvärdena ska tas tillvara och utvecklas.

##### **Hav i balans**

###### *Definition*

Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden.

##### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2012**

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

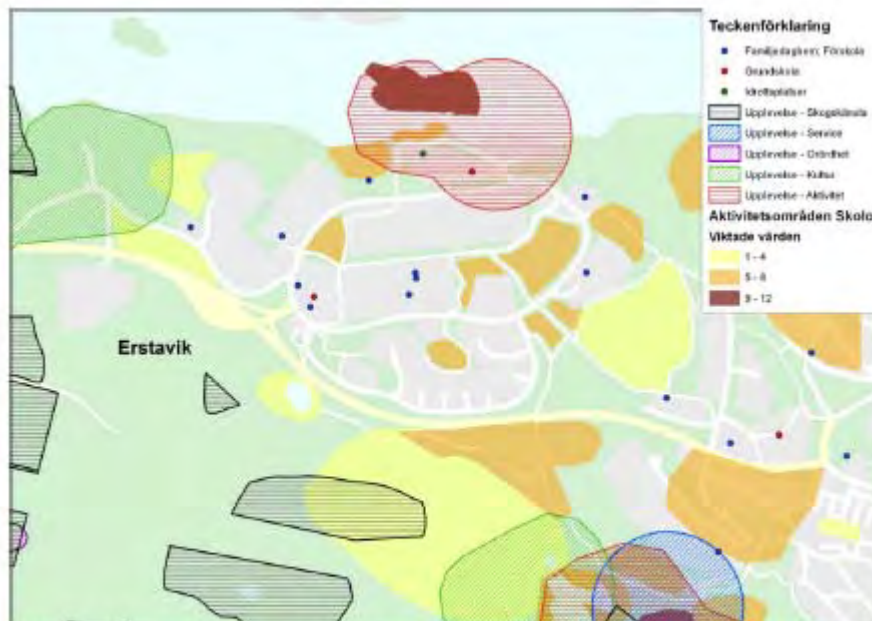


Bild. 12. Bilden visar förskolor och skolors användning av Fisksättras natur samt människans förväntade upplevelser av sitt besök i området. I kartläggningen, aktivitetsskolor, har pedagogisk verksamhet viktats genom att räknas som tre. Övriga aktiviteter som lagts in har räknats som en. Detta innebär att ett område som fått värdet fyra används på fyra olika sätt av skolor eller som pedagogisk verksamhet och en aktivitet till.

Källa: Förstudie - Natur- och rekreationsvärden i Fisksätra, Park- och naturenheten 2012-07-31

### Utbyggnadsförslaget

Förslaget ökar allmänhetens tillgång till ett attraktivt landområde med vattenkontakt, genom att det tidigare stängda hamnområdet bland annat får en allmän väg ner till kajplanet, ett allmänt gångstråk med sittmöjligheter ute på piren, möjligheter till allmän båttrafik kan erbjudas (trafikeringen kan ej styras av planen) och en strandpromenad mot Skogsö byggs ut.

En utökad verksamhet för fritidsbåtar i ”kontrollerad form” är positivt i en skärgårdskommun som Nacka, sett ur perspektivet båtliv som rekreation och behovet av servicepunkter för detta<sup>2</sup>. För de som vill utnyttja de öppna vattenytorna för rekreation (bad, båtsport), kan en utvidgning av hamnverksamheten upplevas som en inskränkning, vilket är negativt.

Badet med anslutande natur på Fisksätra holmes östra sida, säkerställs också i detaljplaneförslaget, vilket är positivt med tanke på hur intressant Fisksätra holme är ur rekreationssynpunkt.

Badplatsen på Fisksätra holme ligger ca 50 meter från närmaste brygga i marinan. Både bryggan och badplatsen är befintliga. Den förändring som sker när planen genomförs är att marinan utökas till ungefär dubbel storlek samt att verksamheten kommer att ha delvis ny inriktning med mer service, vilket innebär fler passager i närheten av badet. De risker som bedöms kan uppstå är:

1. Säkerhetsrisk kollision badande – båtar.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

2. Risk för spridning av föroreningar från sedimenten pga av ökade båtrörelser
3. Risk för spill av blå olja från verksamheten vid marinan.

**Förslag till åtgärder i driftskedet**

Kommunen avser att markera badet tydligare med bojar/ länsar så att risken för kollision badande –båtar minimeras.

För att garantera en bra badvattenkvalitet, så kommer kommunens kontroll att utökas för att kontrollera ev. påverkan av föroreningar från bottensediment och båtbottnfärger samt oljespill. Om en negativ påverkan konstateras ska orsaken utredas och orsaken till påverkan ska omedelbart åtgärdas. Om påverkan är betydande ska badet stängas till dess prover visar att badvattenkvaliteten är godkänd.

För att ytterligare minska risken för negativ påverkan på vattenkvaliteten kan båtägarna vid marinan informeras om risken för påverkan av vattenkvaliteten från båtarna samt vad man som båtägare kan göra för att minska påverkan ex. genom att inte måla båtbottnen med biocidfärg.

Slutsats: Förslaget ökar allmänhetens tillgång till ett attraktivt landområde med vattenkontakt. Badet med anslutande natur på Fisksätra holmes östra sida säkerställs, vilket är positivt men den ökande båttrafiken innebär att badvattenkvaliteten måste hållas under extra uppsikt. En utökad verksamhet för fritidsbåtar är positivt för rekreationsintresset båtlivet i Nacka. För de som vill utnyttja de öppna vattenytorna för rekreation (bad, båtsport), kan en utvidgning av hamnverksamheten upplevas som en inskränkning, vilket är negativt.

**Risk och säkerhet****Kommunala mål - Översiktsplanen 2012**

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

**Utbyggnadsförslaget**

Planförslaget innebär att en befintlig marina tillåts expandera till dubbla antalet båtplatser. I marinas västra del kommer service av båtar ske samt försäljning av båtar. För att nå detta område kommer båtar passera mellan piren och badplatsen. Avståndet mellan dessa två är cirka 80 meter. Antalet passager uppskattas av verksamhetsutövaren uppgå till mellan 1200 - 2000 per säsong. För att minska risken för kollision mellan båtar och badande måste badet avgränsas.



**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Marinan planeras för såväl allmänhetens tillträde som för de marina verksamheterna. Detta kan utgöra en säkerhetsrisk, om allmänheten inte följer de allmänna stråk som planeras. Det är därför betydelsefullt, att vid utbyggnaden tydligt skylta var allmänheten ska röra sig för att trafiksäkerheten ska vara god. Det kan även behöva fysiska hinder, för att skilja marinans verksamhetsytor från de allmänna gångstråken.

Närhet till vatten innebär alltid en risk. I det fortsatta arbetet bör eventuella behov av avåkningsskydd undersökas liksom lämplig placering av räddningsstegar och annan livräddningsutrustning.

Slutsats: För att minska risken för kollision och badande måste badet avgränsas. Åtgärder kan behövas, för att skilja för att skilja marinans verksamhetsytor från de allmänna gångstråken. Närhet till vatten innebär alltid en risk.

NACKA KOMMUN

Birgitta Held-Paulie

Elisabeth Rosell

Miljöenheten

Park- och naturenheten

Referenser:

Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, 2009

Dagvattenpolicy för Nacka kommun, 2011-03-02

Resultat från översiktsinventering av vegetation och förutsättningar för fisk i Fisksätra, Nacka kommun, Ekologigruppen

Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasundet, Nacka kommun, WSP, 2011-06-13

Miljökonsekvensbeskrivning, Småbåtshamn i Fisksätra, Nacka kommun, WSP 20120202

Nacka kommuns marina kustområde, marinbiologisk undersökning och naturvärdesbedömning, Sveriges Vattenekologer AB, oktober 2008

Havs- och vattenmyndighetens rapport 2012:1

Transportstyrelsens föreskrift (TSFS 2012:13)

Naturvårdsverkets allmänna råd för externt industribuller (SNV AR 1978:5 rev. 1983)

PM - tänkbara effekter på bad vid Fisksätra holme av utökad verksamhet vid

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

småbåtshamn i Fisksätra, Nacka kommun, Sweco, 2012-12-30

<http://www.viss.lansstyrelsen.se/>

Dagvattenutredning Fisksätra Marina, WSP 20130401

Förorening av båtuppläggningsplatser– en sammanställning av utfördaundersökningar i svenska kustkommuner, ITM-rapport 208, Institut för tillämpad miljöforskning, 2011-12-27

NV 4913 – Bakgrundshalter för metaller i naturliga sediment

Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasundet, ( WSP,2011-06-13 ).

Miljökontroll och efterbehandling, Nacka Erstavik 26:608, Sandström, Miljö & säkerhetskonsult, 2013-09-13,

Översiktlig miljöteknisk analys Fisksätra marina, Bygganalys., 2010-12-22

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 291

Dnr KFKS 2012/696-214

## Ramavtal för Älta centrum, projekt 9627

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen ingår föreslaget ramavtal med Wallenstam AB för Älta centrum.

### Ärende

Syftet med ramavtalet för Älta centrum är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bland annat avseende principer för marköverlåtelse, tomträttsupplåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av marken inom programområdet.

I början av 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam för området vid Älta centrum. Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum.

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar. Kostnaderna kommer att fördelas mellan byggrätterna inom programområdet. Stora investeringskostnader kommer att uppstå tidigt under genomförandet av programmet. Kostnaderna beräknas att över tid täckas av de intäkter som genereras vid markanvisning av de kommunalägda markområdena inom programområdet och av exploateringsbidraget. Målet är att projekten inom programområdet tillsammans ska generera ett positivt netto till kommunen.

### Handlingar i ärendet




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 november 2015 § 216  
Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 oktober rev 29 oktober 2015  
Ramavtal för Älta centrum

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 november 2015 § 216

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade om följande justering av ramavtalet till kommunstyrelsens sammanträde den 23 november.

”I § 7 i ramavtalet ska inte bara Fundamenta vara underlag till varje markanvisning utan även Grönytefaktorn.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen ingår föreslaget ramavtal med Wallenstam AB för Älta centrum.

### Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade att ramavtalet ändras så att markanvisning inte ska ske baserat på pris utan att istället lägsta inflyttningshyra, givet uppfyllande av kvalitetskrav, ska vara utslagsgivande.

Christina Ståldal (NL) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau(M) och Helena Westerling (S), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

### Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Christina Ståldals yrkande.

### Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.




"Vänsterpartiet ser fram emot att planerna för Älta centrum realiserar. Behovet av bostäder är stort och Älta stärks som samhälle när en utbyggnad och förnyelse sker. Viktigt är dock att en stor andel av de bostäder som byggs är hyresbostäder. Förutsättningarna för att detta ska kunna bli verklighet är större i Älta än på andra håll i Nacka. Men det är också viktigt att de hyresbostäder som byggs har en rimlig hyra. Förutsättningarna för låga hyror sätts av den statliga bostadspolitiken men kommunen kan ändå bidra till att hålla hyrorna rimliga. Då är det inte möjligt att anvisa mark för hyresbostäder efter kriteriet den som betalar högst pris för marken. Istället bör kriteriet vara att den som garanterar lägsta inflyttningshyra, givet att kvalitetskrav uppfylles, tilldelas rätten att bygga på marken."

### Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

"Det är av stor vikt att Älta bibliotek som nu finns i centrumhuset, flyttas in i lämplig nybyggd fastighet i nära anslutning till kommersiell service närmare Ältavägen."

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

”Nackalistan tillstyrkte avtalet med Wallenstam angående bebyggelse i Älta Centrum trots vissa negativa faktorer. Huvuddelen till detta är positiv vad gäller att man kommer att bygga hyresrätter och att grönytefaktorn spelar en stor roll. Mer negativt är att marken inte har upplåtits med tomträtt vilket hade medfört att den månatliga kostnaden för lägenheterna hade kunnat bli lägre. Med tomträtt kan mer tydliga krav ställas på kostnader och ekologiskt byggande.”

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi noterar med glädje att vårt förslag om grönytefaktor nu finns i avtalet.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## RAMAVTAL FÖR ÄLTA CENTRUM

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam AB, adress 401 84 Göteborg, org.nr 556072-1523, nedan kallad Wallenstam, träffas följande ramavtal.

### § 2 OMRÅDE

Detta ramavtal omfattar programområdet som beskrivs i Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, nedan kallat programförslaget.

Till avtalet hör följande bilagor:

<u>Bilaga 1</u>	Avsiktsförklaring undertecknad år 2013
<u>Bilaga 2</u>	Övergripande programkarta
<u>Bilaga 3</u>	Utbyggnadsetapper
<u>Bilaga 4</u>	Karta allmänna anläggningar (gator, torg, parker mm)
<u>Bilaga 5</u>	Befintlig huvudvattenledning

### § 3 BAKGRUND

Den 9 maj 2005 godkände kommunstyrelsen ett program för utveckling av Älta centrum och dess närområde. JM var då fastighetsägare i området. Wallenstam förvärvade JM:s fastigheter år 2008/2009. Därefter har en programöversyn gjorts och en vision, "Ännu mera Älta 2025", för utvecklingen av området har tagits fram. Visionen innebär att utvecklingen i Älta ska bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har och att utveckla service, stadsmiljö och mötesplatser.

Den 11 februari 2013 godkände kommunstyrelsen att inriktningen för det fortsatta programarbetet ska följa visionen "Ännu mera Älta 2025", samt beslutade att Kommunen ska ingå avsiktsförklaring och programavtal med Wallenstam.

I början av år 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam. Enligt avsiktsförklaringen, bilaga 1, förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam. Wallenstam förbinder sig att minst 50 % av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Se bilaga 2 för övergripande programkarta. Exploateringen medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar.

Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av marken inom programområdet. Övriga markägare är bl.a. bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare.

### § 4 SYFTE

Syftet med detta avtal är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bl.a. avseende principer för marköverlåtelse, tomträttsupplåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Vidare reglering sker i kommande markanvisnings-, tomträtts- och exploateringsavtal för respektive detaljplan, se § 15.

## § 5 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning av att:

- Kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast den 31 mars 2016.

Om förutsättningen inte uppfylls är detta avtalet förfallet i sin helhet.

## § 6 ETAPPINDELNING

I programförslaget beskrivs en preliminär etappindelning A-J för utbyggnad, se [bilaga 3](#).

### *Etapp A och B*

Avsikten är att Etapp A och B ska byggas ut först av programområdets ingående etapper. Parternas intention är att detaljplaneläggning för etapp A och B ska påbörjas i anslutning till det att programförslaget har antagits av kommunfullmäktige och detta ramavtal har undertecknats av båda parter. I det inledande skedet bör etapp A och B studeras i ett sammanhang. Om behov uppstår kan etapperna senare komma att delas upp i flera detaljplaner.

Enligt programförslaget innehåller den södra delen av Etapp A ett nytt centrumkvarter med handel, bostäder samt Älta Torg. Den norra delen av etapp A föreslås innehålla bostäder, handel och förskola. Enligt programförslaget innehåller den södra delen av Etapp B skol- idrotts- och kulturverksamhet samt handel och bostäder. Den norra delen av etapp B föreslås innehålla bostäder och handel.

Enligt programförslaget kan etapp A innehålla ca 300 lägenheter och etapp B ca 175 lägenheter.

I kommande arbete med etapp A och B behöver bland annat följande beaktas/studeras:

- Omfattning av ingående allmänna anläggningar ska studeras i kommande detaljplaneläggning. Allmänna anläggningar som ingår i programområdet framgår av [bilaga 4](#). Av dessa behöver sannolikt följande anläggningar byggas ut i samband med etapp A och B; östvästlig torggata inkl. torg, östvästlig lokalgata, nordsydlig lokalgata, del av Oxelvägen och Almvägen samt stadsparken. Troligen behöver anpassningar göras mellan den kommande bebyggelsen och Ältavägen. Därutöver kommer det troligtvis bli aktuellt att uppföra offentlig konst.
- Befintlig huvudvattenledning behöver flyttas för att möjliggöra exploatering. Ledningens ungefärliga befintliga sträckning framgår av [bilaga 5](#).
- Ersättning av befintliga parkeringsdäck. Parkeringsutredning behöver göras.
- Prövning av uppförande av ny idrottshall i det läge som programförslaget visar (på platsen för nuvarande centrumanläggning).
- Ersättning av befintliga förskolor. Inom etapp A visar programförslaget ett läge för ny förskola i bottenvåning av bostadshus. Marken avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen behöver planläggas parallellt med Etapp A och B. Se [bilaga 2](#) och [bilaga 3](#).
- Prövning av uppförande av ny skola i det läge som programförslaget visar (på platsen för nuvarande centrumbyggnad). Skolan behöver inrymma minst 500 elever i årskurs 7-9.
- Prövning av uppförande av ett särskilt boende för äldre. Idag finns ett mindre äldreboende i befintlig centrumanläggning. Det nya boendet behöver inrymma minst 54 lägenheter samt gemensamma utrymmen.
- Prövning av uppförande av gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Gruppboendet behöver inrymma sex lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen.
- Möjlighet till förflyttning av biblioteket ska utredas.

### *Etapp C-J*

Tidplan och utbyggnadsordning för etapperna C - J ska regleras i en senare överenskommelse mellan Kommunen och Wallenstam.

## § 7 MARKÖVERLÅTELSE OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Enligt tidigare undertecknad avsiktsförklaring, se bilaga 1, förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam. Vidare förbinder sig Wallenstam att minst 50 % av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Vid upplåtelseformen bostadsrätt överläts marken från Kommunen till Wallenstam.

Vid upplåtelseformen hyresrätt upplåts marken med tomträtt av Kommunen till Wallenstam. I det fall befintliga byggnader behöver rivras på kommunägd mark som överläts/upplåts till Wallenstam, står kommunen för rivningskostnaden.

Områden inom Wallenstams fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska överlätas av Wallenstam till Kommunen till marknadsmässig ersättning. Wallenstam ska upplåta servituts-, nyttjande- och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning. Mark som överläts eller upplåts ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

Wallenstam ska anlita olika arkitektkontor för sin bebyggelse för att uppnå variation. Då en utbyggnadsetapp omfattar ett större område kommer sannolikt en uppdelning av byggrätter göras mellan Wallenstam och andra byggherrar.

Wallenstam har tagit del av "Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad" och är införstådda med att fundamentan är en stadsbyggnadsstrategi och utgör ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Fundamentan ska vara underlag till varje markanvisning. Vidare är Wallenstam införstådda med att Kommunen håller på att ta fram ett dokument, "Grönnytefaktorn", som ska utgöra ett verktyg i kommande planarbete. Grönnytefaktorn syftar till att uppfylla kommunens övergripande mål *God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling*.

Närmare villkor för marköverlåtelser och tomträttsupplåtelser regleras i kommande markanvisnings-, tomträtts- och exploateringsavtal enligt § 15.

### *Etapp A och B*

Kommunen kommer i samband med detaljplanarbetets uppstart markanvisa byggrätter på kommunägd mark inom etapperna A och B. Markanvisningen kommer ske genom anbudstävling med utvärdering på enbart pris. Markanvisningsprocessen kommer ske parallellt med detaljplanarbetet, vilket kan innebära att vinnande byggherre/byggherrar blir delaktiga i detaljplanarbetet först efter samrådet.

Marken avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen ska överlätas från Wallenstam till Kommunen för marknadsmässigt pris.

### *Etapp C-J*

För byggrätter på kommunägd mark inom etapperna C-J ska senare överenskommelse tecknas mellan Kommunen och Wallenstam, avseende anvisning av byggrätter och upplåtelseform, så att avsiktsförklaringen, se bilaga 1, uppnås.



## § 8 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder avseende allmän platsmark, mark som säljs av kommunen och mark som upplåts med tomträtt av kommunen. Kommunen ansöker om ledningsrätt för samtliga kommunala ledningar som krävs för exploateringsgenomförande.

Wallenstam ansöker om och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder.

## § 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar, såsom gator, torg och parker. Offentlig konst ska uppföras i området. En befintlig huvudvattenledning behöver flyttas. Nedan följer de allmänna anläggningar som avses ingå i programområdet. Se [bilaga 4](#).

### *Gator och torg*

- Ältavägen (Trafikverket)
- Oxelvägen/Almvägen
- Östvästlig torggata
- Östvästlig lokalgata
- Nordsydlig lokalgata
- Gata vid Fläderparken
- Gata vid skivhusen

### *Parker*

- Stadsparken
- Fläderparken
- Parken bakom skivhusen

### *Offentlig konst*

- Offentlig konst ska uppföras i området, exempelvis i stadsparken och på Älta Torg.

### *Huvudvattenledning*

- En huvudvattenledning i betong som försörjer Älta och delar av Boo och Orminge går genom programområdet. Ungefärligt befintligt läge är blåmarkerat på [bilaga 5](#). En förutsättning för genomförande av programmet är att ledningens läge ändras.
- Cowi har genomfört en utredning, "Utredning angående huvudvattenledning för vatten i samband med planprogram för Älta C, 2014-08-29". I utredningen beskrivs olika förnyelsealternativ för huvudvattenledningen. Inriktningen är att alternativ 5 ska följas, vilket innebär att en del av ledningen, inom området för etapp C, förnyas genom rörspräckning och att schaktning (omläggning) genomförs längs Oxelvägen/Almvägen.
- När kommunen projekterar den nya huvudvattenledningen kommer Cowis förslag detaljstuderas med avseende på bland annat sträckning och utförande. Den slutliga lösningen för den nya huvudvattenledningen kan därmed komma att skilja sig från förslaget enligt Cowis utredning.

### *Eventuella övriga ledningar*

- Eventuellt kan andra allmänna ledningar behöva ändras till följd av utbyggnad av allmänna platser.

Kommunen kommer att upphandla, projektera, byggleda, samordna, besiktiga och bygga ut de allmänna anläggningarna. Kostnader för arbete med och utförande av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande marklösenkostnader, samt kostnader för kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden, kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen/de kommande detaljplanerna för utbyggnadsetapp A och B och övriga byggrätter i programområdet.

Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal kvm BTA. Kommunen kommer under exploateringsavtalets framtagande utföra närmare kostnadsberäkningar för allmänna anläggningar samt närmare uppskattningar av antal kvm BTA i programområdet. Det exploateringsbidrag Wallenstam ska erlagga till kommunen uttryckt i kronor per kvm BTA kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal enligt § 15.

Om huvudvattenledningen flyttas innan detaljplanen/detaljplanerna för utbyggnadsetapp A och B vinner laga kraft, ska särskilt avtal om kostnadsfördelning för huvudvattenledningen upprättas mellan kommunen och Wallenstam. I avtalet ska säkerställas att kostnadstäckning sker även i det fall detaljplanen/detaljplanerna för område A och B inte vinner laga kraft. Avtalet ska tecknas innan arbeten med flytt av ledningen påbörjas.

## § 10 ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Wallenstam utför och bekostar anläggningar och åtgärder inom kvartersmark. Wallenstam bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av bebyggelse inom Wallenstams kvartersmark. Det gäller ledningsflytt som påverkar såväl kvartersmark som allmän platsmark till följd av bebyggelse på Wallenstams kvartersmark. Kostnadsfördelning för flytt av huvudvattenledning beskrivs i § 9. Kostnadsfördelning för andra ledningar till följd av utbyggnad av allmänna platser beskrivs i § 9.

Planering och utförande på kvartersmark ska samordnas med kringliggande projekt samt Kommunens arbeten på allmän platsmark.

## § 11 ANLÄGGNINGSAVGIFTER

Wallenstam ska till Kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Wallenstam ska även erlagga avgifter för anslutning/anläggning av fjärrvärme, el och tele etc.

## § 12 FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

Programförslaget medför ett behov av ca 31 förskoleavdelningar, varav 16 avdelningar är befintliga som behöver ersättas. Programförslaget redovisar två lägen för nya förskolor i bottenvåning i bostadshus (vid stadsparken i centrumområdet etapp A och väster om Oxelvägen i etapp C) och två lägen för nya förskolor i egen byggnad (väster om Oxelvägen i etapp A och öster om Ältavägen i Etapp E).

Programförslaget redovisar ett läge för befintlig skola som är möjlig att bygga ut (Stavsborgsskolan) och ett läge för ny skola (nuvarande centrumbyggnad).

Förskolornas och skolornas läge framgår av [bilaga 2](#).

Närmare reglering av förskolor och skolor med avseende på bland annat överlåtelse/upplåtelse, uppförande, upplåtelseform och verksamhetsutövare kommer att ske i kommande exploateringsavtal.

### § 13 ERSÄTTNING INTERNT ARBETE

Kommunen debiterar Wallenstam för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplaner. Wallenstams kostnadsandel i etapperna A-J samt bedömt budget beskrivs i kommande plankostnadsavtal för respektive detaljplan. Se även §15.

### § 14 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta kommande arbete med detaljplaner och detta avtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten. Om planarbetet avbryts på initiativ av Wallenstam ska Wallenstam ersätta Kommunen för dittills nedlagt arbete och kostnader. Om planarbetet avbryts på initiativ av Kommunen ska vardera part stå för sina nedlagda kostnader.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för områdena ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att omedelbart återta markanvisningarna om Wallenstam inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtal skrevs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar en markanvisning har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Om detaljplanearbetet avbryts ger inte detta Wallenstam någon rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader.

### § 15 ÖVRIGA AVTAL

I början av år 2013 tecknades en avsiktsförklaring, se [bilaga 1](#), och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam.

Inför respektive detaljplan ska plankostnadsavtal upprättas mellan parterna innan planarbete påbörjas. I avtalet regleras bland annat vilket arbete under planprocessen som utförs av respektive part och vilken timkostnad Wallenstam ska erlagga för Kommunens arbete.

För mark som Kommunen ska anvisa till Wallenstam ska markanvisningsavtal upprättas mellan parterna. I avtalet regleras bland annat att Wallenstam har en option på två år att förvärva anvisad mark av Kommunen.

Tomträttsavtal ska upprättas mellan parterna i de fall lägenheterna inom anvisad mark upplåts med hyresrätt.

Innan respektive detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan parterna. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar och genomförandet av detaljplanen i övrigt.

### § 16 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

### § 17 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 18 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan. Avtalet får dock överlåtas till koncerninterna bolag utan kommunens medgivande men då ska Wallenstam skriftligen meddela kommunen.

Om Wallenstam överlåter fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta avtal, ska Wallenstam skriftligen förbinda den nye ägaren att följa detta avtal, så att det blir gällande mot varje kommande ägare. Wallenstam ska skriftligen meddela Kommunen innan överlåtelse av fastighet eller del av fastighet sker.

---

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

Nacka 2015-  
För Nacka kommun

..... 2015-  
För Wallenstam AB

.....

.....

## Ramavtal för Älta centrum, projekt 9627

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen ingår föreslaget ramavtal med Wallenstam AB för Älta centrum.

### Sammanfattning

Syftet med ramavtalet för Älta centrum är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bland annat avseende principer för marköverlåtelse, tomträttsupplåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av marken inom programområdet.

I början av 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam för området vid Älta centrum. Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum.

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar. Kostnaderna kommer att fördelas mellan byggrätterna inom programområdet. Stora investeringskostnader kommer att uppstå tidigt under genomförandet av programmet. Kostnaderna beräknas att över tid täckas av de intäkter som genereras vid markanvisning av de kommunalägda markområdena inom programområdet och av exploateringsbidraget. Målet är att projekten inom programområdet tillsammans ska generera ett positivt netto till kommunen.

### Ärendet

Syftet med ramavtalet för Älta centrum är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bland annat avseende principer för marköverlåtelse, tomträttsupplåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar. Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av



marken inom programområdet. Övriga markägare är bland annat bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare.

I början av 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam för området vid Älta centrum. Enligt avsiktsförklaringen förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam, varav minst 50 % av lägenheterna som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Utbyggnaden planeras att ske i flera etapper, enligt planprogrammet etapp A-J.

### **Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal**

Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till ramavtal för Älta centrum senast den 31 mars 2016. Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär ramavtalet med Wallenstam AB att:

- Etapp A och B ska planeras och byggas ut först av programområdets ingående etapper. Inom etapperna äger Wallenstam och kommunen mark. Kommunen kommer i samband med detaljplanarbetets uppstart markanvisa byggrätter på kommunägd mark inom etapperna A och B. Markanvisningen kommer ske genom anbudstävling med utvärdering på enbart pris.
- Tidplan och utbyggnadsordning för etapperna C - J ska regleras i en senare överenskommelse mellan Kommunen och Wallenstam.
- För byggrätter på kommunägd mark inom etapperna C-J ska senare överenskommelse tecknas mellan Kommunen och Wallenstam, avseende markanvisning och upplåtelseform, så att avsiktsförklaringen mellan parterna uppnås.
- Omfattning av ingående allmänna anläggningar ska studeras i kommande detaljplaneläggning. Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar, såsom gator, torg och parker. Offentlig konst ska uppföras i området. En befintlig huvudvattenledning behöver flyttas.
- Prövning av uppförande av ny idrottshall och ny skola i det läge som programmet visar samt prövning av uppförande av särskilt boende för äldre och uppförande av

gruppbofastad ska ske under kommande detaljplanering. Möjlighet till förflyttning av biblioteket ska utredas.

- Wallenstam ska anlita olika arkitektkontor för sin bebyggelse för att uppnå variation.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringskostnader för de allmänna anläggningarna inom programområdet för Älta centrum kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen/de kommande detaljplanerna för etapp A och B samt övriga byggrätter i programområdet. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares byggrätt. Kommunen kommer under planarbetet och exploateringsavtalets framtagande utföra närmare kostnadsberäkningar för allmänna anläggningar samt närmare uppskattningar av antal kvadratmeter BTA i programområdet för att kunna fastställa ett exploateringsbidrag uttryckt i kronor per kvadratmeter BTA som ska tillämpas.

Om huvudvattenledningen i området behöver flyttas innan detaljplanen/detaljplanerna för etapp A och B vinner laga kraft, ska särskilt avtal om kostnadsfördelning för huvudvattenledningen upprättas mellan kommunen och Wallenstam. I avtalet ska säkerställas att kostnadstäckning sker även i det fall detaljplanen/detaljplanerna för område A och B inte vinner laga kraft. Avtalet ska tecknas innan arbeten med flytt av ledningen påbörjas.

Mark inom fastigheter som inte är kommunägda, men som i kommande detaljplan/detaljplaner ska utgöra allmän platsmark, ska överlätas till kommunen till marknadsmässig ersättning. Kommunens kostnad för marklösen kommer att ingå i gatukostnadsunderlaget för allmänna anläggningar. Även mark avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen kommer att överlätas från Wallenstam till Kommunen för marknadsmässigt pris.

Genomförandet av planprogrammet för Älta centrum kommer i ett tidigt skede att innebära stora investeringskostnader för allmänna anläggningar. Investeringskostnaderna beräknas att täckas av de intäkter som genereras vid markanvisning av de kommunalägda markområdena inom programområdet och av exploateringsbidraget. Målet är att projekten inom programområdet tillsammans ska generera ett positivt netto till kommunen.

### **Bilaga**

Ramavtal för Älta centrum.

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringsenheten

Charlotte Blomnell  
Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 292

Dnr KFKS 2015/684-252

## Förvärv av del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet.

Kommunstyrelsen bemyndigar markchefen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av fastighetsförvärvet.

### Ärende

Fastigheten Sicklaön 269:1 som idag ägs av Nysätra Fastighets AB ligger inom Planiaområdet. Det bedöms vara av strategiskt värde för områdets fortsatta utveckling att den nu aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1, som idag inte är bebyggd, blir i kommunal ägo. Den aktuella delen av fastigheten har av externa värderare värderats till 2 000 000 kr.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 november 2015 § 222  
Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 21 oktober 2015  
Tomtkarta  
Värdeutlåtande  
Köpeavtal med bilagor

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 november 2015 § 222

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet.

Kommunstyrelsen bemyndigar markchefen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av fastighetsförvärvet.




### Yrkanden

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

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Jan- Eric Janssons yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Kommunstyrelsen

## Förvärv av del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet.

Kommunstyrelsen bemyndigar markchefen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av fastighetsförvärvet.

### Sammanfattning

Fastigheten Sicklaön 269:1 som idag ägs av Nysätra Fastighets AB ligger inom Planiaområdet. Det bedöms vara av strategiskt värde för områdets fortsatta utveckling att den nu aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1, som idag inte är bebyggd, blir i kommunal ägo. Den aktuella delen av fastigheten har av externa värderare värderats till 2 000 000 kr.

### Ärendet

Ärendet handlar om att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 med adress Planiavägen 32, [bilaga 1](#). Den aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1 har en yta om cirka 800 kvm och är planlagd för industriändamål. Fastigheten ägs idag av Nysätra Fastighets AB och ingår i Planiaområdet. Nacka kommun genom dess enhet för fastighetsutveckling har bedömt att det är av strategiskt värde för områdets fortsatta utveckling att den nu aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1 är i kommunal ägo. Markområdet är idag inte bebyggt och skulle så snart överlåtelsen ägt rum kunna exploateras.

### Bakgrund

Nysätra Fastighets AB förvärvade fastigheten Sicklaön 269:1 den 1 juli 2000 och har sedan dess till olika verksamheter hyrt ut lokaler i byggnaderna belägna på fastigheten.



## Ekonomiska konsekvenser

Av oberoende värdeutlåtande, bilaga 2, framgår att den aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1 värderats till 2 000 000 kr. Att kommunen förvärvar fastigheten innebär en kostnad men intäkterna till följd av exploatering bedöms överstiga detta. Om kommunstyrelsen inte beslutar i enlighet med förslaget medför detta att utvecklingen av området i anslutning till kommunalt ägda fastigheter försvåras.

## Konsekvenser för barn

Beslutet om förvärv av del av fastigheten Sicklaön 269:1 i Planiaområdet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

## Bilagor

1. Tomtkarta
2. Värdeutlåtande
3. Köpeavtal med bilagor

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör

Anna Anisimova  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling

# Tomtkarta



# Värdeutlåtande

avseende

**del av Sicklaön 269:1 (mark)**

Nacka kommun

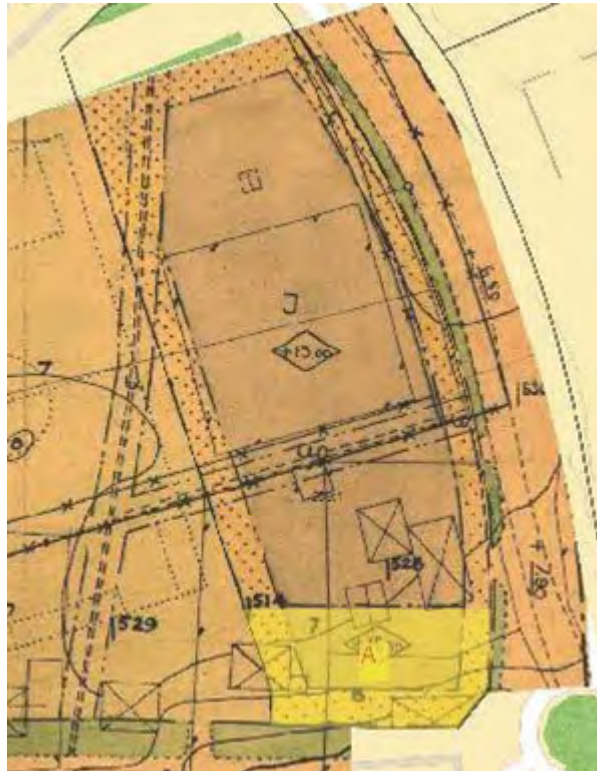


2015-09-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Jenny Asmundsson.
<i>Syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av värderingsobjekten och avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Värderingsobjektet är en mindre del, ca 800 kvm, av Sicklaön 269:1 i Nacka kommun, se gult område nedan.



<i>Bakgrund</i>	Värderingsobjektets ägare, Nysätra Fastighets AB, ägs till sin helhet av Nacka kommun. Kommunen avser stycka av värderingsobjektet för att sälja och reglera in i en annan fastighet.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är september 2015.
<i>Besiktning</i>	Besiktning av värderingsobjektet skedde 2015-08-21 av undertecknad tillsammans med förvaltare Stefan Regén.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen utgår ifrån tillåten användning enligt gällande detaljplan och skall ej beakta eventuella förväntningsvärden i samband med framtida eventuellt ändrad användning. Markföreningar

förutsätts inte finnas. I övrigt gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

## BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Sickla i västra Nacka kommun. Till Slussen i Stockholm är det ca 4,5 km. Gatuadressen är Planiavägen 28-32.

Näromgivningen utgörs av det s k KKV-huset (konstnärer, bilhandel m m), Sickla köpvarter, kontor, lättindustri, Sickla skola med idrottshall och fotbollsplan samt villaområden.



### Markbeskrivning

Marken på värderingsobjektet är till största del hårdgjord och grusad och används för bilparkering. Viss del är gräsbevuxen.

### Planförhållanden

Värderingsobjekten omfattas av en detaljplan från 1954-09-17.

Detaljplanen anger industrianvändning. Högsta byggnadshöjd är 16,80 m över stadens nollplan. Prickmarkerat område får ej byggas. Se utdrag ur plankarta nedan.



### Arrende

Ett arrendeavtal från 2014-07-04 finns, där Nysätra Fastighets AB upplåter ca 2 300 kvm mark, inklusive värderingsobjektet om 800 kvm, till Nacka kommun för parkeringsändamål. Arrendetiden är 2 år, från 2014-09-01 till 2016-08-31. Uppsägningstid är 6 månader och förlängningstid 1 år i sänder. Arrendeavgiften är 1 000 kr per år. Avtalet är inte förenat med besittningsskydd.

Då Nysätra Fastighets AB ägs av Nacka kommun, får avtalet betraktas som internt.

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet erhålls med hjälp av ortsprismetoden, d v s jämförelser med försäljningar av liknande objekt.

## Värdebedömning

### Ortspriser

Antalet försäljningar av mark för industriändamål har de senaste åren varit begränsat, varför köp ända från 2007 redovisas nedan.

Följande köp i Nacka kommun har identifierats. Priser är uttryckta i kronor per kvadratmeter tomtareal (TA).

Fastighetsbet.	Adress	Förv-tid	Tkod	K-sum	kr/kvm	Areal	Köpare	Säljare
SKARPNÄS 8:5	Stenhuggarvägen 4	2007-09-03	411	1 750	979	1 788	Karlsson,Bo Sune	Boo Energi Värme Ab
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2007-09-17	411	2 660	2 200	1 209	Restaurang Eklund Och Er Uk/Syversen Ab	
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2008-10-01	411	2 100	1 737	1 209	Eriksson,Lars Allan	Restaurang Eklund Och Erik
SKARPNÄS 8:26	Stenhuggarvägen 9	2009-11-09	411	1 966	1 600	1 229	Nacka Miljötransporter AlWallin&Vallin Ljus Ab	
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2009-12-10	411	2 048	1 600	1 280	City Transporter Ab	Nallebo Ab
LÄNNERSTA 11:78	Telegramvägen 46	2010-01-14	411	1 500	1 995	752	Turex Rör Aktiebolag	De Bygg&Fastighets Ab
SKARPNÄS 8:25	Stenhuggarvägen 9	2010-05-23	411	2 323	1 550	1 499	Plåtslagaren G.H.Johansson	Wallin&Vallin Ljus Ab
SICKLAÖN 40:4	John Lodéns Väg 20	2010-11-01	411	3 500	1 113	3 146	Aktiebolaget Byggeförnödenheter	Eneqvist Consulting Ab
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2010-11-01	411	4 448	1 600	2 780	Erli Byggnad Ab	City Transporter Ab
BO 1:455	Källvägen 1	2011-03-10	411	4 100	1 404	2 921	Brf Bo 1:455	Dipart I Linköping Ab
SKARPNÄS 8:22	Stenhuggarvägen 9	2011-05-05	411	5 550	1 850	3 000	Plåtsl. G.H. Johansson Byggnads AB	Molin&Hultman Filmhus N
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2011-11-21	411	5 200	1 871	2 780	Ak Sahin Fastighets Ab	Erli Byggnad Ab
ÄLTA 10:32	Grustagsvägen 4	2012-03-01	411	6 055	1 300	4 658	Alentec&Orion Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:33	Grustagsvägen 6	2012-03-20	411	4 892	1 300	3 763	Prolegro Fastighet Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:39	Örkroken 5	2012-04-20	411	4 048	1 300	3 114	Jugge Larson Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2013-01-28	411	2 383	1 300	1 833	Tekno-Bygg I Stockholm AB	Nacka Kommun
ÄLTA 10:41	Örkroken 9	2013-02-28	411	1 089	1 306	834	Älta Fastigheter Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:31	Grustagsvägen 2	2013-03-08	411	3 977	1 300	3 059	Thuresson Estate Ab	Nacka Kommun
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2013-05-03	411	2 500	2 068	1 209	Tp1 Fastighet Ab	Eriksson,Lars Allan
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9	2013-08-12	411	2 000	1 333	1 500	Bright Equipment I Stockholm	Wallin&Vallin Ljus Ab
ÄLTA 10:34	Grustagsvägen 8	2013-09-04	411	5 435	1 300	4 181	Ältaberg Företagshus Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:45	Örkroken 6	2013-11-25	411	2 044	1 300	1 572	Calles Golv&Fastighets AB	Nacka Kommun
ÄLTA 10:36	Grustagsvägen 5	2014-09-15	411	6 097	1 300	4 690	Ältaberg fastighets AB	NACKA KOMMUN
ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2015-03-05	411	3 576	1 951	1 833	Ältaberg Företagshus AB	TEKNO-BYGG I STOCKHOLM

Jämförelseobjekten har sålts till priser om ca 980 – 2 200 kr/kvm TA med ett medeltal om ca 1 500 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett betydligt mer centralt läge än merparten av jämförelseobjekten.



En motsvarande ortsprismaterial har också tagits fram från söderförort i Stockholms kommun.

Fastighetsbet.	Adress	Förv-tid	Tkod	K-sum	kr/kvm	Areal	Köpare	Säljare
TILLVERKAREN 1	Grossistvägen 1	2007-06-25	411	4 912	1 082	4 541	Tillverkaren 1 Fastighets /Marinshopen R.M.Ab	
DRIVREMMEN 3	Drivhjulsvägen 11	2007-12-05	411	28 181	1 693	16 642	Peab Asfalt Ab	Stockholms Kommun
ELEKTRA 20	Elektravägen 53	2009-11-24	411	7 000	1 807	3 873	Fastighets Ab Tesst	Fabege Utveckling Ab
TILLVERKAREN 1	Grossistvägen 1	2010-02-02	411	8 900	1 960	4 541	Tillverkaren 1 Fastighets /Stockholms Kommun	

Dessa jämförelseobjekt har sålts till priser om ca 1 080 – 1 960 kr/kvm TA.

Värderingsobjektet är litet, ca 800 kvm, och har ett centralt läge som bedöms attraktivt för många verksamheter inom användningen industri. Tillåten byggnadshöjd är relativt hög. Dock bedöms ca hälften av marken utgöras av prickmark som ej får byggas.

Det befintliga arrendeavtalet bedöms ej påverka värdet då det är internt inom kommunen, har kort löptid och inte är behäftat med besittningsskydd.

I aktuell värdering skall bortses ifrån eventuella förväntningar om ändrad tillåten användning.

#### Marknadsvärde

Sammantaget bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till **2 500 kr/kvm TA**, motsvarande **2 000 000 kr**.

Stockholm 2015-09-01

#### FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
Sofia Moberg  
Civilingenjör

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

  
SAMHÄLLSBYGGARNA

#### Bilaga:

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på fri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositiousätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2015-09-01

2010-12-01

## Köpeavtal

### § 1 PARTER

Köpare: Nacka kommun  
131 81 Nacka  
Org. Nr. 21200-0167

Säljare: 556584-6077 NYSÄTRA FASTIGHETS AB  
NACKA KOMMUN/SLK NACKA KOMMUN  
131 81 Nacka  
Org. Nr. 556584-6077

### § 2 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Del av fastigheten Nacka Sicklaön 269:1 som utgör obebyggd mark för industriändamål i gällande Stadsplan S från 1954-09-17, akt 0182K-2445. Området är rödmarkerat på kartskiss, se bilaga 1, nedan benämnd **Lott A och Lott B**.

### § 3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed överläter säljaren del av fastigheten Sicklaön 269:1 i Nacka kommun, **Lott A och Lott B** till köparen.

### § 4 KÖPESKILLING

Överlåtelsen sker till en överenskommen köpeskillning av 2 000 000 SEK (Två miljoner kronor).

Köpeskillningen ska erläggas genom kontant betalning på Tillträdesdagen enligt §5 nedan.

### § 5 TILLTRÄDE

Fastigheten ska tillträdas av köparen den 1 juni 2016, förutsatt att fastighetsbildningen då har vunnit laga kraft och registrerats (Tillträdesdagen). Om så inte skulle vara fallet skall

köparen tillträda fastigheten inom två veckor efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft och registrerats.

## **§ 6 ARRENDEAVTAL**

Del av det överlåtna markområde arrenderas av Nacka kommun för parkeringsändamål och löper ut 2016-08-31. Parterna är överens om att gällande avtal ska löpa fram till 2016-08-31.

## **§ 7 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET**

Detta avtal är giltigt under förutsättning att fastighetsbildning sker i enlighet med § 8 nedan, dels att kommunfullmäktige i Nacka kommun godkänner köpekontraktet genom beslut som vinner laga kraft, dels beslut av säljarens styrelse senast 31/12 2015.

Uppfylls inte dessa villkor är köpekontraktet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning av någon part.

## **§ 8 ANSÖKAN OM FASTIGHETSBLDNING**

Detta köpeavtal utgör ansökan om fastighetsbildning, enligt nedan. Köpeavtalet ska inges till Lantmäteriet inom sex månader från att detta avtal har undertecknades av båda parter. Detta avtal är giltigt under förutsättning att det inkommer till Lantmäteriet inom utsatt tid.

Köparen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärd.

Parterna är överens om att tåla de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påkallas under förrättningen och vara nödvändiga för att förrättningen ska kunna genomföras. Detta ska dock inte påverka köpeskillingen enligt §4 ovan eller köpevillkoren i övrigt.

### Marköverföring

1. Det överlåtna området ska avstyckas från Sicklaön 269:1 och bilda två nya fastigheter (Lott A och Lott B) för industriändamål ( småindustri), enligt bilaga 1.
2. Om det visar sig att yrkandet enligt punkt 1 ovan går inte att genomföra så ska det överlåtna området (Lott A och B) avstyckas från Sicklaön 269:1 och bilda en ny fastighet för industriändamål (småindustri), enligt bilaga 2.

Utfart från styckningslott/er kan anordnas mot Gillevägen och kommer att regleras genom avtalsservitut som berörda parter ska skriva med varandra.

Inteckningsfrihet

Styckningslottorna ska förordnas att vara inteckningsfria.

**§ 9 FÖRRÄTTNINGSKOSTNAD**

Förrättningskostnaden ska betalas av Köparen.

**§ 10 INTECKNINGAR, RÄTTIGHETER OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR**

Säljaren garanterar att markområdet på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

**§ 11 INTÄKTER/KOSTNADER**

Räntor, skatter och andra utgifter för fastigheten skall betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen. Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från fastigheten. Säljaren ansvarar för att fastigheten är försäkrad fram till tillträdesdagen.

**§ 12 GRUNDER FÖR HÄVNING**

Har fastigheten efter köpekontraktets upprättande försämrats på grund av säljarens vanvård eller vållande har köparen rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för denne.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

Nacka den .....  
För Nysättra Fastighets AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Mats Gerdau  
Styrelseordförande, Nysättra Fastighets AB

.....  
Anna Ahrling  
Markchef, enheten för fastighetsutveckling

.....  
Jenny Asmundsson  
VD, Nysättra Fastighets AB

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

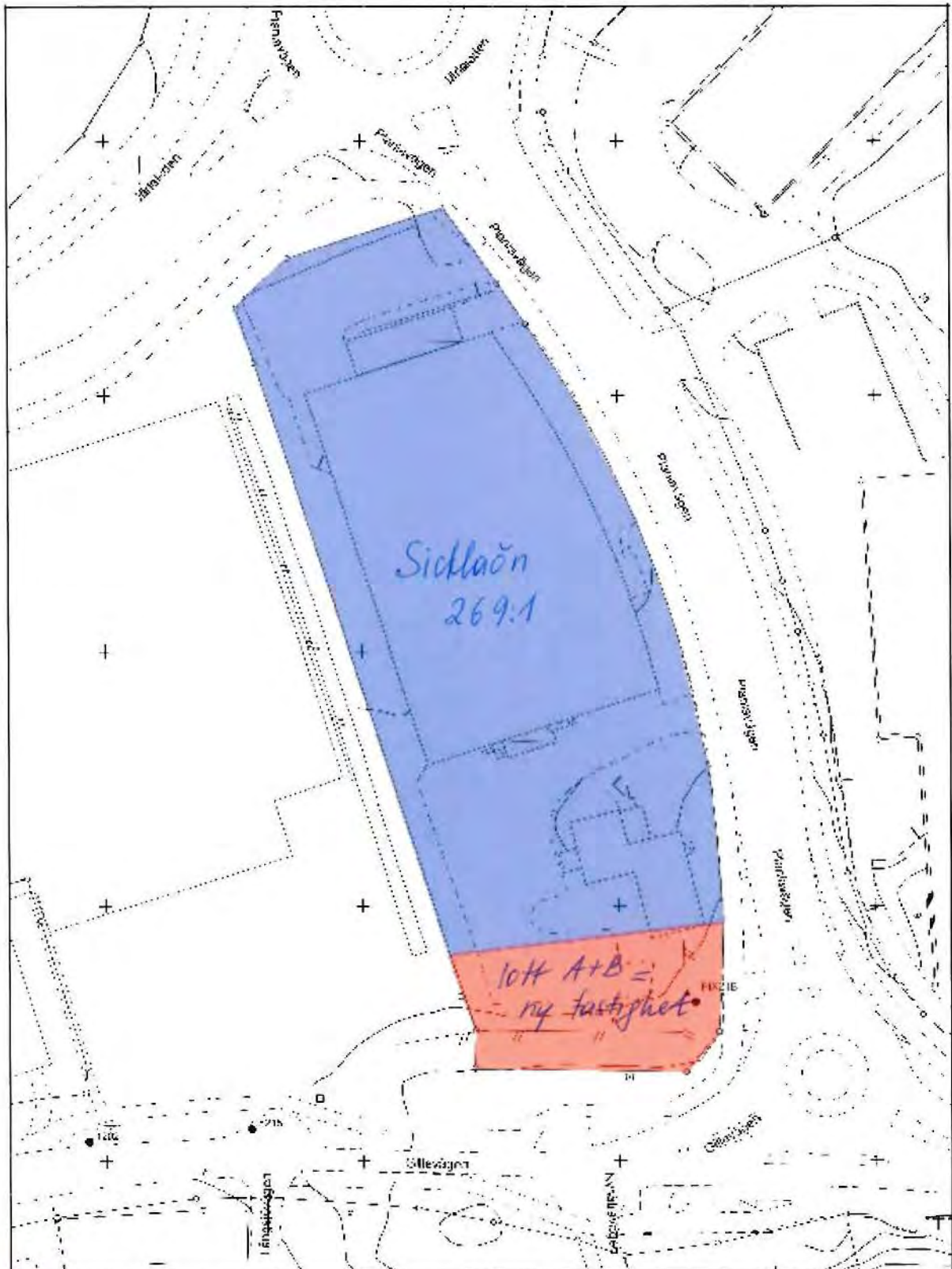
.....

**BILAGOR**

Bilaga 1, Kartskiss marköverlåtelse samt yrkande

Bilaga 2, Kartskiss yrkande



**SICKLAÅN 269:1**

Skala 1:750  
Källa Utdrag i digital kartdatabas  
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
Måttsystem RH2000

0 5 10 15 20m

2015-03-23



23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 293

Dnr KFKS 2015/692-045

## Kommunal borgen Idunskolan

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande på 5,2 mnkr två hundra tusen kronor med maximalt tjugo års amortering för lån Idunstiftelsen för waldorfpedagogik upptar. Idunstiftelsen för waldorfpedagogik ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av pantbrev i fastigheterna Kil 1:48 och Velamsund 1:1. Idunstiftelsen för waldorfpedagogik ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen.

### Ärende

Idunstiftelsen för waldorfpedagogik (nedan ”Idunskolan”) har inkommit med en ansökan om kommunal borgen. Idunskolan planerar för en utökning av befintlig verksamhet för att möjliggöra fler klasser och åldershomogena klasser. Nacka kommun har tidigare beviljat 23,5 mnkr i borgen för Idunskolan sedan tidigare, varav 4,8 mnkr avbetalats i enlighet med tidplan. Beviljar kommunfullmäktige den här borgensansökan uppgår kommunens borgensåtagande till 28,7 mnkr.

Bedömningen är att Idunskolan ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som banken ställer. Ekonomin i verksamheten har de senaste åren varit stabil. Med en säkerhet i befintlig fastighet minimeras kommunens risk. Idunskolans amortering av befintliga lån sker i enlighet med beslutade tidplaner.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen arbetsutskott den 10 november 2015 § 167

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 23 oktober 2015

Ansökan kommunal borgen

Bilaga 2 Likviditetsbudget 2015-2021

Bilaga 3 Balansrapport sept 2015

Bilaga 4 Resultatrapport sept 2015




Bilaga 5 Låneöversikt sept 2015

Bilaga 6 Bygglovsansökan Hus Q

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 november 2015 § 167

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår **kommunfullmäktige** fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande på 5,2 mkr två hundra tusen kronor med maximalt tjugo års amortering för lån Idunstiftelsen för waldorfpedagogik upptar. Idunstiftelsen för waldorfpedagogik ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av pantbrev i fastigheterna Kil 1:48 och Velamsund 1:1. Idunstiftelsen för waldorfpedagogik ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen.

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Christine Lorne (C) meddelade att hon inte närvarar vid beslutet på grund av jäv.

### Protokollsanteckningar




Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet anser att beslutsunderlaget för borgensåtagandet är bristfälligt. Borgensteckning får endast om investeringen positivt bidrar till en stor andel av kommunens medlemmar och är till nytta för dessa. En förutsättning då måste rimligtvis vara att en klart övervägande del av skolans elever kommer från Nacka. Antalet elever redovisas i beslutsunderlaget men inget sägs om andelen Nackaelever."

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

""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." Så står skrivet i tjänstehandlingen till förslaget till borgensåtagande. Det är då märkligt att skrivelsen inte är kompletterad med fakta angående siffer- eller procentuppgift angående hur stor andel av eleverna som går på skolan i nuläget kommer från Nacka och har nytta av skolan. Detta mot bakgrund av att det tidigare har varit en relativt liten andel Nackaelever. Inte heller kunde någon tjänsteman eller ordförande för Utbildningsnämnden informera om detta vid sammanträdet. Nackalistan röstade, trots denna stora brist, för förslaget till beslut men anser att det är mycket viktigt att genomarbetade underlag delges politikerna med de fakta som krävs för att fatta beslut."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Kommunal borgen Idunskolan

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande på 5,2 mnkr två hundra tusen kronor med maximalt tjugo års amortering för lån Idunstiftelsen för waldorfpedagogik upptar. Idunstiftelsen för waldorfpedagogik ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av pantbrev i **fastigheterna** Kil 1:48 och Velamsund 1:1. Idunstiftelsen för waldorfpedagogik ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen.

### Sammanfattning

Idunstiftelsen för waldorfpedagogik (nedan ”Idunskolan”) har inkommit med en ansökan om kommunal borgen. Idunskolan planerar för en utökning av befintlig verksamhet för att möjliggöra fler klasser och åldershomogena klasser. Nacka kommun har tidigare beviljat 23,5 mnkr i borgen för Idunskolan sedan tidigare, varav 4,8 mnkr avbetalats i enlighet med tidplan. Beviljar kommunfullmäktige den här borgensansökan uppgår kommunens borgensåtagande till 28,7 mnkr.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att Idunskolan ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som banken ställer. Ekonomin i verksamheten har de senaste åren varit stabil. Med en säkerhet i befintlig fastighet minimeras kommunens risk. Idunskolans amortering av befintliga lån sker i enlighet med beslutade tidplaner.

### Ärendet

Idunskolan har inkommit med en ansökan om kommunal borgen på 5,2 miljoner kronor.

Idunskolan är en skola från årskurs ett till nio med 154 elever. Idunskolan har även förskoleverksamhet med 61 barn. Skolan och förskolan är har kö med elever som vill börja i



verksamheten. Idunskolan bedriver skolverksamhet baserad på waldorfpedagogik. Verksamheten bedrivs utan vinstintresse.

Prognosen för 2019 är att skolan då har 300 elever och förskolebarn. Verksamheten 2019 bedrivs i åldershomogena grupper med cirka 25 elever i varje klass. En utökning av sexårsverksamheten gör att Idunskolan har behov av fler lokaler för att klara tillväxten. Behovet av fler lokaler finns redan till höstterminen 2016. Utökningen av lokaler beräknas kosta 8 mnkr.

Nacka kommun har vid tre tillfällen beviljat kommunal borgen om totalt 23,5 mnkr. Idunskolan har amorterat och har idag lån på 18,7 mnkr och cirka 30 mnkr i tillgångar. Idunskolan ansöker om en utökning av det kommunala borgensåtagandet med 5,2 mnkr. Utökningen möjliggör Idunskolans utbyggnad av ett nytt hus samt två tillbyggnader. Byggnaderna ska stå klara senast i augusti 2016.

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.

Nacka kommun hade per 2014-12-31 borgensåtaganden motsvarande drygt 35 miljoner kronor, varav 21 miljoner kronor till förskola och skola.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Borgensåtagandet i sig innebär inte några kostnader för kommunen. Om Idunskolan inte klarar av sina betalningar av lånet är kommunen ansvarig för att betala amortering och ränta till banken. För att minimera risken föreslår stadsledningskontoret att Idunskolan lämnar



säkerhet i form av pantbrev i **fastigheterna** Kil 1:48 och Velamsund 1:1. **Fastigheterna** är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

### **Konsekvenser för barn**

Iduskolan erbjuder lärande utifrån waldorfpedagogik. Det bidrar till Nacka kommuns vision om öppenhet och mångfald.

### **Bilagor**

- Bilaga 1 Ansökan kommunal borgen
- Bilaga 2 Likviditetsbudget 2015-2021
- Bilaga 3 Balansrapport sept 2015
- Bilaga 4 Resultatrapport sept 2015
- Bilaga 5 Låneöversikt sept 2015
- Bilaga 6 Bygglovsansökan Hus Q

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Controller  
Controllerenheten

Saltsjö-Boo 2015-10-19

Kommunfullmäktige  
gm. Johanna Magnusson

**Förslag till kommunalt borgensåtagande för utbyggnad av förskolekapacitet på Idunskolan samt nytt beslut om amorteringskrav**

**Bakgrund**

I november 2010 hade styrelsen för Idunskolan - Nacka Värmdö Waldorfskola – Ett längre möte med Nacka Kommun där ett 8-årigt strategidokument presenterades som omfattade elevantal och ekonomi. Vi kan idag konstatera, när fem år har gått, att vi ligger på eller över denna långa prognos. Rektor och delar ur styrelsen är desamma nu som då, skillnaden är att 2014 övergick skolans verksamhet till *Idunstiftelsen för waldorfpedagogik* som juridisk form.

Skolan är idag en skola från 1 till 9 med 154 elever (prognos för fem år sedan var 147 elever). Förskolan har verksamhet upp till 6-års verksamhet och har idag 61 barn antagna. Både skolan och förskolan är mycket eftertraktade och har kö. Skolan erbjuder en väl beprövad - snart 100 år gammal - alternativ pedagogik utan vinstintresse. Skolan utgör i sig ett dragplåster för nya invånare till Nacka kommun.

Sedan 2013 erbjuder vi klasser upp till klass 9. Våra sista klasser i B-form går ut under de kommande två åren, därefter har vi åldershomogena klasser. Klasserna som antas är åldershomogena med ca 25 elever i varje klass. Därmed kommer skolan ha cirka 300 elever och förskolebarn 2019.

Detta, tillsammans med en utökad sexårsverksamhet gör att vi har ett behov av fler lokaler för att klara vår tillväxt under de kommande åren. Behovet är stort redan inför HT 2016. I korta drag handlar det om en budget omkring drygt 8 MSEK och ett lånebehov på 6,5MSEK i denna del. Vi har haft positiva kontakter med vår husbank SEB i ärendet, men precis som tidigare så kräver de kommunal borgen.

**Förslaget**

Kommunen har tidigare, i tre beslut, beviljat borgen åt Idunskolan om totalt 23,5 Mkr. Amorteringar samt att vidare utbyggnader skett med egna medel har gjort att skolan idag lån om 18,7 Mkr och 30 Mkr i tillgångar på balansräkningen. Det är alltså 4,8 Mkr upp till nuvarande borgensåtagande. Detta förslag innebär att kommunen fattar beslut om ytterligare 5,2 Mkr i utökat borgensåtagande för att bygga ett nytt hus och två tillbyggnader, samt att en amorteringstid fastställs för samtliga lån.

**Utbyggnad i tre delar**

Vi planerar en förskola för syskongrupper i närheten av befintlig förskola för de mindre barnen. Huset, internt benämnt Hus Q, är i storlek samma som nuvarande förskola för de mindre barnen (ca 250 kvm). Kostnad för denna del är 5,95 MSEK ink moms baserat på vårt offertunderlag. Detta är helt i linje med förskolehuset vi byggde för några år sedan och kvadratmeterpriset på 23 800 kr/kvm är bra. Bygglov är sökt (bifogas).

För att få fyra klassrum av tillräcklig storlek för att ha rum för lågstadiet inklusive stödrum i en befintlig byggnad (A) planeras en utbyggnad av det hus i vilket två av nuvarande förskolans syskongrupper har sin verksamhet. Kostnad för denna del är ca 2 MSEK inklusive moms. I samma byggnad planeras ytterligare utbyggnad för stödrum, administration och ökad tillgänglighet. Kostnad för denna del är beräknad till ca 1 Mkr.

För att få fyra klassrum av tillräcklig storlek för att ha rum för mellanstadiet inklusive stödrum i en befintlig byggnad (B) planeras en utbyggnad av det hus i vilket två av skolans nuvarande förskolans syskongrupper samt klass 2 har sin verksamhet. Kostnad för denna del är ca 1 MSEK ink. moms.

Liksom tidigare tänker helt "step-by-step" så att vi, om elevunderlaget sviker, kan stanna vid denna byggnad och tillbyggnader, om skolan fortsätter växa krävs ytterligare tillbyggnader. Som det ser ut nu med elevunderlaget så är vi i princip "självförsörjande" på elever tack vare den tidigare utbyggnaden av förskolan.

Total budget är alltså cirka 10 Mkr. Vi föreslår att borgensåtagandet ökar med 5,2 Mkr, vilket tillsammans med nuvarande borgen, där vi har 4,8 Mkr kvar att nyttja, ger ett maximalt låneutrymme på 10 Mkr. Vi avser dock att tillföra cirka 1,5 Mkr av egna medel, vilket är knappt 30 % av det nya borgensutrymmet.

I och med dessa utbyggnader säkerställs lokaler för lågstadie- mellanstadiet samt högstadiet i enlighet med plan. Byggnaden och tillbyggnaderna ska stå klara till aug 2016.

### **Amortering**

De låneinstitut vi använder oss av har inga exakta krav på amorteringstid, det är mer en förhandlingsfråga. Däremot har kommunen uttryckt krav på amortering i tidigare beslut, antingen i form av belopp eller tidsdräkt.

Amortering sker idag på 10 år på lån med amortering samt ett lån utan amorteringskrav. I och med att vi ber om förnyad kommunal borgen på 5,2 Mkr önskar vi att kommunen beslutar om en och samma amorteringstid för hela borgensåtagandet. Förslagsvis sätts denna till 20 år för samtliga lån.

Nästa steg är ett möte, om du så finner lämpligt, annars skickar jag material i form av likviditetsbudget och planritningar som underlag till beslut i kommunfullmäktige.

Vänligen,



Camilla Helmersson  
Ordf

Marcus Jibreus  
v Ordf

### **Bilagor**

Likviditetsbudget 2015-2021  
Balansrapport sept 2015  
Resultatrapport sept 2015  
Låneöversikt sept 2015  
Bygglovsansökan Hus Q

## IDUNSKOLAN PROGNOSEN 2014-15 TILL 2020-2021

<b>Intäkter skola förskola</b>		
	<b>2015-16</b>	<b>2016-17</b>
<b>Intäkter</b>		
Per läsår skola	12 975 000	14 490 000
Per läsår fritids	2 900 000	2 950 000
Statliga bidrag och kulturpeng	150 000	200 000
Summa intäkter skola	16 025 000	17 640 000
Summa intäkter förskola	8 000 000	8 890 000
<b>Summa intäkter totalt</b>	<b>24 025 000</b>	<b>26 530 000</b>
<b>Kostnader Skola förskola</b>	<b>2015-16</b>	<b>2016-17</b>
Löner skola	10 930 000	12 445 000
Löner förskola	5 320 000	5 320 000
Lönerevision och övriga personalkostnader	0	535 000
Övriga driftkostnader skola och förskola	3 335 000	3 455 000
<b>Summa kostnader Skola förskola</b>	<b>19 585 000</b>	<b>21 755 000</b>
Kansli och gemensamma driftkostnader	820 000	835 000
(ökar med 2% per år)		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fasta kostnader inklusive avskrivningar*	1 335 000	1 295 000
Rörliga kostnader (ökat med 2% per år)**	1 365 000	1 395 000
Utemiljö	100 000	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>2 800 000</b>	<b>2 690 000</b>
<b>Totala kostnader</b>	<b>23 205 000</b>	<b>25 280 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>820 000</b>	<b>1 250 000</b>

Dessa intäkter och kostnader är avrundade.



2017-18	2018-19	2019-20	2020-21
16 720 000	17 780 000	18 775 000	19 405 000
3 220 000	3 270 000	3 250 000	3 305 000
200 000	200 000	200 000	200 000
20 140 000	21 250 000	22 225 000	22 910 000
7 885 000	7 735 000	7 970 000	8 005 000
<b>28 025 000</b>	<b>28 985 000</b>	<b>30 195 000</b>	<b>30 915 000</b>

2017-18	2018-19	2019-20	2020-21
12 465 000	13 165 000	13 250 000	13 345 000
5 320 000	5 320 000	5 320 000	5 320 000
1 065 000	1 620 000	2 180 000	2 735 000
3 555 000	3 725 000	3 745 000	3 845 000
<b>22 405 000</b>	<b>23 830 000</b>	<b>24 495 000</b>	<b>25 245 000</b>

855 000	870 000	890 000	905 000
---------	---------	---------	---------

1 265 000	1 235 000	1 210 000	1 175 000
1 420 000	1 450 000	1 475 000	1 510 000
0	0	0	0
<b>2 685 000</b>	<b>2 685 000</b>	<b>2 685 000</b>	<b>2 685 000</b>
<b>25 945 000</b>	<b>27 385 000</b>	<b>28 070 000</b>	<b>28 835 000</b>
2 080 000	1 600 000	2 125 000	2 080 000

## Balansrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 14-10-29 - 15-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 14-10-29 - 15-09-30

		Ing balans	Period	Utg balans
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	30 328 786,70	26 491,00	30 355 277,70
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-3 423 781,38	-674 754,00	-4 098 535,38
1150	Markanläggningar	102 017,00	0,00	102 017,00
1159	Ackumulerade avskrivningar på markanläggningar	-6 121,00	-2 253,00	-8 374,00
1220	Inventarier och verktyg	0,00	73 953,15	73 953,15
1221	Inventarier	1 020 929,45	0,00	1 020 929,45
1222	Byggnadsinventarier	1 015 261,00	0,00	1 015 261,00
1229	Ack avskrivn inv/verktyg	-1 279 059,00	-162 468,00	-1 441 527,00
S:a Materiella anläggningstillgångar		27 758 032,77	-739 030,85	27 019 001,92
S:a Anläggningstillgångar		27 758 032,77	-739 030,85	27 019 001,92
Omsättningstillgångar				
Varulager mm				
1410	Lager av råvaror	2 280,00	16 943,75	19 223,75
S:a Varulager mm		2 280,00	16 943,75	19 223,75
Fordringar				
1510	Kundfordringar	56 051,00	82 944,00	138 995,00
1580	Fordringar för kontokort och kuponger	0,00	21 579,54	21 579,54
1610	Kortfristiga fordringar hos anställda	3 898,80	12 839,00	16 737,80
1611	Fordran Sköna Hus, Jordens Arkitekter	590 519,00	0,00	590 519,00
1630	Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	0,00	16,00	16,00
1631	Avräkning för skatter och avgifter föreningen	29 694,00	-29 694,00	0,00
1680	Andra kortfristiga fordringar	250 000,00	-250 000,00	0,00
1684	Kortfristiga fordringar hos leverantörer	0,00	4 396,00	4 396,00
1720	Förutbetalda leasingavgifter, kortfristig del	15 017,86	-7 114,00	7 903,86
1790	Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	102 135,94	-40 241,94	61 894,00
S:a Fordringar		1 047 316,60	-205 275,40	842 041,20
Kassa och bank				
1930	SEB 52571050257	0,00	2 542 348,07	2 542 348,07
1940	Bankkonto förening	615 065,04	-615 065,04	0,00
1941	Sparkonto förening	2 300,00	-2 299,29	0,71
1942	Sparkonto förening	658 863,89	-658 863,89	0,00
S:a Kassa och bank		1 276 228,93	1 266 119,85	2 542 348,78
S:a Omsättningstillgångar		2 325 825,53	1 077 788,20	3 403 613,73
<b>S:A TILLGÅNGAR</b>		<b>30 083 858,30</b>	<b>338 757,35</b>	<b>30 422 615,65</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
2010	Eget kapital	-220 847,01	0,00	-220 847,01
2091	Balanserad vinst eller förlust	-6 122 958,49	0,00	-6 122 958,49
2098	Vinst eller förlust från föregående år	-1 743 719,92	0,00	-1 743 719,92
2099	Årets resultat	65 616,83	0,00	65 616,83
S:a Eget kapital		-8 021 908,59	0,00	-8 021 908,59
Långfristiga skulder				
2353	SEB 9497462	0,00	-4 722 222,00	-4 722 222,00
2354	Lån Prometheus	-5 000 000,00	0,00	-5 000 000,00
2355	Lån SEB föreningen	-14 139 723,00	14 139 723,00	0,00
2356	SEB 9503806	0,00	-4 218 750,00	-4 218 750,00
2357	SEB 9504266	0,00	-3 250 000,00	-3 250 000,00
2358	SEB 9504424	0,00	-1 520 973,00	-1 520 973,00
S:a Långfristiga skulder		-19 139 723,00	427 778,00	-18 711 945,00
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-275 041,71	-360 365,59	-635 407,30
2510	Skatteskulder	106 722,00	82 482,00	189 204,00
2710	Personalskatt	-229 553,00	-976,00	-230 529,00
2732	Avräkning särskild löneskatt	-120 082,00	-83 743,84	-203 825,84

**Balansrapport**

Preliminär

Utskrivet: 15-10-14

16:33

Senaste vernr: A342

Räkenskapsår: 14-10-29 - 15-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 14-10-29 - 15-09-30

		Ing balans	Period	Utg balans
2920	Upplupna semesterlöner	-726 536,28	468 813,61	-257 722,67
2940	Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-287 882,42	-7 391,26	-295 273,68
2941	Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	-221 756,22	141 039,76	-80 716,46
2960	Upplupna räntekostnader	-19 482,98	-4 914,39	-24 397,37
2990	Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	-1 148 614,10	215 220,10	-933 394,00
S:a Kortfristiga skulder		-2 922 226,71	450 164,39	-2 472 062,32
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-30 083 858,30	877 942,39	-29 205 915,91
<b>BERÄKNAT RESULTAT***</b>		0,00	1 216 699,74	1 216 699,74

## Resultatrapport

Preliminär

Utskrivet: 15-10-14

16:33

Räkenskapsår: 14-10-29 - 15-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 14-10-29 - 15-09-30

Senaste vernr: A342

	Perioden	Akkumulerat
<b>Rörelsens intäkter mm</b>		
Nettoomsättning		
3010 Skolpeng	8 943 407,84	8 943 407,84
3020 Tilläggsbelopp grundskola	122 371,00	122 371,00
3030 Fritidspeng	1 821 222,31	1 821 222,31
3040 Modersmål	7 009,00	7 009,00
3064 Fritidsklubb	127 006,63	127 006,63
3100 Förskolepeng	5 809 522,95	5 809 522,95
3200 Försäljning flöjt	3 948,50	3 948,50
3680 Öresutjämning	-18,54	-18,54
3740 Öres- och kronutjämning	79,42	79,42
S:a Nettoomsättning	16 834 549,11	16 834 549,11
Övriga rörelseintäkter		
3900 Medlemsavgifter	750,00	750,00
3911 Hyresintäkter	3 500,00	3 500,00
3960 Valutakursvinster fordr/skulder av rörelsekaraktär	220,08	220,08
3989 Övriga erhållna bidrag	4 934,00	4 934,00
3990 Övriga ersättningar och intäkter	55 704,00	55 704,00
3999 Övriga rörelseintäkter	42 500,00	42 500,00
S:a Övriga rörelseintäkter	107 608,08	107 608,08
S:a Rörelseintäkter mm	16 942 157,19	16 942 157,19
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter mm		
4010 Inköp av varor och material	-236 494,68	-236 494,68
4011 Skolbibliotek	-8 616,75	-8 616,75
4012 Hemkunskap	-194,00	-194,00
4200 Inköp mat	-1 271 211,05	-1 271 211,05
4400 Skolhälsovård	-104 954,00	-104 954,00
4510 Hyra aktivitetslokaler	-20 061,00	-20 061,00
4590 Aktiviteter skolresor	-131 987,00	-131 987,00
4599 Övriga elevkostnader	-33 363,18	-33 363,18
4600 Legoarbeten och underentreprenader	-23 052,00	-23 052,00
4990 Förändring av lager o pågående arbeten	-6 375,00	-6 375,00
S:a Råvaror och förnödenheter mm	-1 836 308,66	-1 836 308,66
<b>Bruttovinst</b>	15 105 848,53	15 105 848,53
Övriga externa kostnader		
5110 Arrende tomt	-183 750,00	-183 750,00
5120 El för belysning	-92 708,00	-92 708,00
5140 Vatten och avlopp	-35 471,00	-35 471,00
5160 Städning och renhållning	-90 952,00	-90 952,00
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-97 752,60	-97 752,60
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	-7 763,00	-7 763,00
5198 Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	-124 931,00	-124 931,00
5220 Hyra av inventarier och verktyg	-61 162,14	-61 162,14
5290 Övriga hyreskostnader för anläggningstillgångar	-1 725,00	-1 725,00
5410 Förbrukningsinventarier	-278 348,99	-278 348,99
5420 Programvaror	-16 781,00	-16 781,00
5460 Förbrukningsmaterial	-98 749,58	-98 749,58
5500 Reparation och underhåll	-7 597,80	-7 597,80
5611 Drivmedel personbilar	-3 188,22	-3 188,22
5612 Försäkring och skatt för personbilar	-5 228,00	-5 228,00
5613 Reparation och underhåll av personbilar	-1 401,00	-1 401,00
5615 Leasing av personbilar	-23 778,00	-23 778,00
5616 Trängselskatt, avdragsgill	-2 940,00	-2 940,00
5710 Frakt, transp o försäkr vid varudistr	-399,00	-399,00
5800 Resekostnader	-40 486,50	-40 486,50
5910 Annonsering	-9 595,00	-9 595,00
5990 Övriga kostnader för reklam och PR	-294,00	-294,00
6064 Factoringavgifter	-1 017,10	-1 017,10
6071 Representation, avdragsgill	-1 055,00	-1 055,00
6072 Representation, ej avdragsgill	-1 652,46	-1 652,46

## Resultatrapport

Preliminär

Utskrivet: 15-10-14

16:33

Senaste vernr: A342

Räkenskapsår: 14-10-29 - 15-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 14-10-29 - 15-09-30

		Perioden	Akkumulerat
6110	Kontorsmateriel	-1 103,00	-1 103,00
6211	Fast telefoni	-253,00	-253,00
6212	Mobiltelefon	-39 210,65	-39 210,65
6230	Datakommunikation	-22 935,50	-22 935,50
6250	Postbefordran	-3 852,80	-3 852,80
6310	Företagsförsäkringar	-50 673,00	-50 673,00
6370	Larm / Bevakning	-719,00	-719,00
6410	Styrelsearvode som inte är lön	-394,10	-394,10
6420	Ersättning till revisor	-11 613,00	-11 613,00
6530	Redovisningstjänster	-119 299,00	-119 299,00
6540	IT-tjänster	-625,00	-625,00
6550	Konsultarvoden	-100 038,00	-100 038,00
6560	Serviceavgifter till branschorganisationer	-68 542,00	-68 542,00
6570	Bankkostnader	-18 121,00	-18 121,00
6590	Övriga externa tjänster	-17 740,00	-17 740,00
6970	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	-1 097,00	-1 097,00
6991	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-39 673,03	-39 673,03
S:a Övriga externa kostnader		-1 684 615,47	-1 684 615,47
<b>Personalkostnader</b>			
7010	Lön till kollektivanställda	-7 179 622,73	-7 179 622,73
7081	Sjuklöner till kollektivanställda	-49 155,98	-49 155,98
7082	Semesterlöner till kollektivanställda	-1 301 063,34	-1 301 063,34
7090	Förändring av semesterlöneskuld	468 813,61	468 813,61
7331	Skattefria bilersättningar	-814,00	-814,00
7332	Skattepliktiga bilersättningar	-532,00	-532,00
7385	Kostnader för fri bil	-9 664,00	-9 664,00
7390	Övriga kostnadsersättningar och förmåner	-680,00	-680,00
7398	Förmånsvärden	-12 080,00	-12 080,00
7399	Motkontering av förmån	21 744,00	21 744,00
7411	Premier för kollektiva pensionsförsäkringar	-137 344,00	-137 344,00
7412	Premier för individuella pensionsförsäkringar	-207 824,00	-207 824,00
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-2 426 093,01	-2 426 093,01
7511	Lagstadgade sociala avgifter 18-25år	-87 469,75	-87 469,75
7519	Sociala avgifter för semester- och löneskuld	141 039,76	141 039,76
7521	Arbivaravg för löner och ers (nya pensionssystem)	-35 814,29	-35 814,29
7532	Särskild löneskatt pensionskostnader, dekl.post	-83 737,84	-83 737,84
7570	Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-10 268,00	-10 268,00
7610	Utbildning	-72 678,00	-72 678,00
7631	Personalrepresentation, avdragsgill	-2 051,80	-2 051,80
7632	Personalrepresentation, ej avdragsgill	-3 246,11	-3 246,11
7690	Övriga personalkostnader	-39 548,20	-39 548,20
S:a Personalkostnader		-11 028 089,68	-11 028 089,68
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm		-14 549 013,81	-14 549 013,81
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 393 143,38</b>	<b>2 393 143,38</b>
<b>Avskrivningar</b>			
7821	Avskrivningar på byggnader	-674 754,00	-674 754,00
7824	Avskrivningar på markanläggningar	-2 253,00	-2 253,00
7832	Avskrivningar på inventarier och verktyg	-162 468,00	-162 468,00
S:a Avskrivningar		-839 475,00	-839 475,00
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>1 553 668,38</b>	<b>1 553 668,38</b>
<b>Övriga rörelsekostnader mm</b>			
7960	Valutakursförl fordr o skulder rörelsekaraktär	-1 082,95	-1 082,95
S:a Övriga rörelsekostnader mm		-1 082,95	-1 082,95
<b>Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>1 552 585,43</b>	<b>1 552 585,43</b>

Resultat från finansiella investeringar

## Resultatrapport

Preliminär

Utskrivet: 15-10-14

16:33

Räkenskapsår: 14-10-29 - 15-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 14-10-29 - 15-09-30

Senaste vernr: A342

	Perioden	Akkumulerat
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8310           Ränteintäkter från omsättningstillgångar	1 184,70	1 184,70
8314           Skattefria ränteintäkter	233,00	233,00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 417,70	1 417,70
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8400           Räntekostnader	-332 473,05	-332 473,05
8414           Räntekostnader skattekonto	-3 985,00	-3 985,00
8422           Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-845,34	-845,34
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-337 303,39	-337 303,39
S:a Resultat från finansiella investeringar	-335 885,69	-335 885,69
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	1 216 699,74	1 216 699,74
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 216 699,74	1 216 699,74
Resultat före skatt	1 216 699,74	1 216 699,74
Beräknat resultat	1 216 699,74	1 216 699,74

## SEB

Länenummer	Typ av lån	Aktuell skuld	Aktuell ränta %	Nästa förfallodag		Belopp	Upplupen ränta per månad	
				Datum	Period			
9504424	Lån med fast ränta Amortering	1 520 973,00	0,86%	15-10-29	2015-07-29-2015-10-29	3 327,21 56 250,00	1 109,07	
9504266	Lån med fast ränta Amortering	3 250 000,00	2,27%	15-10-30	2015-07-20-2015-10-30	20 493,06 -	6 831,02	
9497462	Lån med fast ränta Amortering	4 722 222,00	2,31%	15-12-30	2015-09-30-2015-12-30	27 270,83 138 889,00	9 090,28	
9503806	Lån med fast ränta Amortering	4 200 000,00	0,77%	16-01-07	2015-10-06-2016-01-07	8 397,90 18 750,00	2 799,30	
				<b>Att betala:</b>		<b>273 378,00</b>		
	<b>Total aktuell skuld:</b>	<b>13 693 195,00</b>					<b>19 829,67</b>	
Övriga skulder								
Prometheus	Lån med fast ränta Amortering	5 000 000,00	3,75%	2015-12-xx	2015-10-01-2015-12-31	46 875,00 .	15 625,00	från 2015-10-01
	<b>Total aktuell skuld:</b>	<b>18 693 195,00</b>					<b>35 454,67</b>	

Ansökan fylls i i tillämpliga delar, i de flesta fall krävs bygglov, marklov eller rivningslov för att utföra en åtgärd. Anmälan ingår i ansökan om lov. Vissa åtgärder kräver dock endast anmälan. Se vidare anvisningar om hur blanketten fylls i.

Glöm inte att underteckna ansökan!

**Ansökan avser**

<input checked="" type="checkbox"/> Bygglov	<input type="checkbox"/> Marklov	<input type="checkbox"/> Rivningslov	<input type="checkbox"/> Anmälan
<input type="checkbox"/> Tidsbegränsat bygglov	Till och med datum	<input type="checkbox"/> Ändring av beviljat lov	Beslutsdatum och diarienummer
<input type="checkbox"/> Förhandsbesked lämnat	Beslutsdatum och diarienummer	<input type="checkbox"/> Anmälan för bygglovsbefriad åtgärd	

**Fastighet och sökande/byggherre**

Fastighetsbeteckning Kil 1:48	Fastighetens adress Velamsundsvägen 1 132 36 Saltsjö-Boo		
Huvudsökandens namn Idunstiftelsen för Waldorfpedagogik	Organisations-/personnummer* 802478-2230	Telefon, dagtid (mobilnummer) 070 3963202	
Postadress (utdelningsadress, postnummer och postort) Som ovan		E-post hansg.andersson@telia.com	
Namnteckning	Eventuell fakturaadress Som ovan		

**Medsökande** För snabbare handläggning av ärendet ber vi samtliga fastighetsägare att skriva sig som sökande/medsökande.

Medsökande 1 namn	Namnteckning
Medsökande 2 namn	Namnteckning

**Byggherre om annan än sökanden**

Byggherrens namn	Organisations-/personnummer*	Telefon, dagtid (mobilnummer)
Postadress (utdelningsadress, postnummer och postort)		
Namnteckning	E-post	

\* Nacka kommun behöver organisations- eller personnummer i samband med fakturering.

De personuppgifter du lämnar kommer att registreras. Registreringen av personuppgifter görs för att på ett säkert och snabbt sätt kunna hantera dina ärenden. Vi kommer att hantera dina personuppgifter i enlighet med personuppgiftslagen, PuL (1998:204). För kommunens handläggning av ansökan tas det ut avgift enligt taxa. Detta gäller även i de fall ansökan avvisas eller återtas.

**Anmälan/förslag till kontrollansvarig**

Namn och företag Curt Carlsson	Telefon, mobil 070 5675161	Telefon, arbetet (även riktnummer)
Postadress (utdelningsadress, postnummer och postort) Sommarstigen 7 144 42 Rönninge		Personnummer* 421107-8052
Behörighetsklass <input type="checkbox"/> Normal art <input checked="" type="checkbox"/> Komplicerad art	Certifieringsorgan DNV 1053-KA4-1730	Gäller till och med 2017-11-27
<input checked="" type="checkbox"/> Kontrollansvarig är självständig i förhållande till den som utför åtgärden	E-post CC.byggteknik@euromail.se	
Namnteckning		



## Ärende

<b>Lov</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nybyggnad	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad
<input type="checkbox"/> Skylt	<input type="checkbox"/> Plank/mur
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats	<input type="checkbox"/> Upplag
<input type="checkbox"/> Ändring av marknivå	
<input type="checkbox"/> Ändrad användning	Från _____ Till _____
<input type="checkbox"/> Inredande av ytterligare bostad eller lokal för handel/hantverk/industri	Antal lägenheter/lokaler, före _____ efter _____
<input type="checkbox"/> Utvändig ändring av byggnad/anordning	Byte av kulör/färg (NCS-nummer) från _____ till _____
<input type="checkbox"/> Byte av tak eller fasadmaterial	Från _____ till _____
<input type="checkbox"/> Övrigt	Ange vad _____
<b>Anmälan för bygglovsbefriad åtgärd</b>	
<input type="checkbox"/> Komplementbyggnad	<input type="checkbox"/> Komplementbostadshus
<input type="checkbox"/> Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus	<input type="checkbox"/> Inreda ytterligare en bostad i enbostadshus
<b>Anmälan för vissa åtgärder, installation eller väsentlig ändring av</b>	
<input type="checkbox"/> Ändring av bärande konstruktion	<input type="checkbox"/> Ändring av planlösning
<input type="checkbox"/> Ändring som påverkar brandskyddet	
<input type="checkbox"/> Underhåll av bebyggelse med särskilt bevarandevärde	<input type="checkbox"/> Rivning
<input type="checkbox"/> Farligt avfall	
<input type="checkbox"/> Hiss	<input type="checkbox"/> Eldstad/rökkanal
<input type="checkbox"/> Ventilation	<input type="checkbox"/> VA-anläggning (kommunalt nät)
<input type="checkbox"/> Vindkraft	Ange vad _____
<input type="checkbox"/> Övrigt	

## Byggnadstyp

<input type="checkbox"/> En- och tvåbostadshus	<input type="checkbox"/> Gruppbyggda små-/radhus	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Uthus, förråd
<input type="checkbox"/> Garage, carport	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Industribyggnad	<input type="checkbox"/> Hotell, restaurang
<input type="checkbox"/> Kontorshus	<input type="checkbox"/> Affärshus	Ange vad _____	<input checked="" type="checkbox"/> Annan byggnad eller anläggning
			Förskola

## Uppgift om ytor m. m.

Nyttillkommen/berörd byggnadsarea 242kvm	Nyttillkommen/berörd bruttoarea 242kvm	Antal berörda lägenheter
---	---	--------------------------

## Uppgift om utvändiga material och kulörer vid ny- och tillbyggnad samt utvändig ändring

<b>Fasadbeklädnad</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Plåt	Annat _____	Kulör (NCS-nr) _____
<b>Takbeläggning</b>	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	Annat _____	Kulör (NCS-nr) _____	
<b>Fönster</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Plast	<input type="checkbox"/> Lättmetall				Kulör (NCS-nr) _____

## Anslutning till

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten och avlopp	<input type="checkbox"/> Kommunalt spillvatten	<input type="checkbox"/> Kommunalt dagvatten	<input type="checkbox"/> Enskild VA-anläggning
<input type="checkbox"/> Fjärrvärme	<input type="checkbox"/> LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten)		

## Tidpunkt för påbörjande m.m.

Byggnads/rivningsarbetena önskar påbörjas, datum 2016-04	Beräknad produktionskostnad (endast vid bostäder)
---	---

## Fritext

Våra planer är att samla all förskoleverksamhet på fastighetens östra sida där vi i dag har en förskolebyggnad från 2011 med 4 avdelningar och huset kallas för Pomona. Vi har idag 4 avdelningar i 2 av husen som ligger på fastighetens västra sida som vi kommer att flytta så nära Pomona det går för att få en effektiv verksamhet. Huset har arbetsnamnet Hus Q. De 3 husen på västra sidan ska då byggas om och anpassas för låg, mellanstadiet, kansli och personalutrymmen. Det nya huset som byggdes 2014 på norra delen är anpassat för högstadiet. Vi får då en väldigt bra uppdelning av skolans olika verksamheter och behov på fastigheten.

Ansökan med handlingar skickas i två exemplar till: Nacka kommun, Bygglovenheten, 131 81 Nacka

## ANVISNINGAR

Blanketten ska användas för ansökan om bygg-, rivnings- och marklov, samt för anmälan för vissa åtgärder, till exempel ändring av planlösning eller bärande konstruktion, ändring eller nyinstallation av eldstad eller VA-anläggning. Se kommunens hemsida, [www.nacka.se](http://www.nacka.se), under rubriken Bo & Bygga för information om vad som kräver lov, respektive vad som kräver anmälan.

Ansökan fylls i i tillämpliga delar. Två omgångar av ansökan med tillhörande handlingar krävs. Handlingarna ska vara kopierade i svart på vitt papper och **nedvikta till A4-format**.

**Ansökan skickas till:** Nacka kommun, Bygglövenheten, 131 81 Nacka.

**Ansökan avser** Kryssa i vilken eller vilka typer av lov/anmälan som avses.

**Fastighet och sökande/byggherre** Fastighetsbeteckning framgår av lagfart, gravationsbevis m.m. Om du är osäker på gällande fastighetsbeteckning (exempelvis Sicklaön 21:1), kontakta Nacka kommun stadsbyggnadsservice tfn 08-718 94 46.

**Sökanden** är den som ansöker om bygg-, mark- eller rivningslov. Det är till den personen fakturan för lovet kommer att sändas. Det kan vara fastighetsägaren eller någon annan, exempelvis arkitekten. För att underlätta handläggningen av ärendet ber vi samtliga fastighetsägare, tomträttsinnehavare och arrendatorer att skriva sig som sökande. Om en fastighetsägare inte står som sökande är kommunen skyldig att underrätta denne om att en bygglovsansökan inkommit på fastigheten. Är fastighetens ägare en bostadsrättsförening underlättas handläggningen om godkännande från föreningen bifogas separat.

**Byggherre** ska anges när ansökan avser anmälan. Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads- eller rivningsarbeten. Byggherren är i de flesta fall fastighetsägaren.

I de flesta fall är sökanden och byggherren samma person. Då räcker det med att ange en adressuppgift under rubriken "sökande/byggherre". I de fall det är olika personer ska adressuppgifter till båda anges.

Person- eller organisationsnummer ska anges, då det behövs vid fakturering. Sökanden är ansvarig för att avgift för lovet betalas. Avgift tas även ut för ärenden som avslås, återkallas eller avvisas. Byggherren är ansvarig för att avgift för anmälan betalas.

**Sökandens och byggherrens underskrift** Sökandens och/eller byggherrens underskrift, i original, måste finnas på blanketten för att ärendet ska registreras och handläggningen påbörjas.

### Anmälan förslag till kontrollansvarig

Ofta krävs att namn på kontrollansvarig anges för att lov ska kunna ges. Du som söker bygglov för nybyggnad eller större tillbyggnad av ett bostadshus behöver i god tid anlita en kontrollansvarig med rätt behörighet. Den kontrollansvarige måste vara certifierad av ett ackrediterat certifieringsorgan och ska vara självständig i förhållande till den som utför åtgärden.

Vid flera kontrollansvariga anges den samordningsansvarige. Redovisning av övriga kontrollansvariga inlämnas som en separat förteckning med namn, kontaktuppgifter, uppgift om behörighetsklass, certifieringsorgan, samt hur länge certifieringen gäller och ansvarsområde. Kopior av behörighetsbevis inlämnas.

En kontrollansvarig krävs dock normalt inte för små ändringar av en- och tvåbostadshus, nybyggnad av garage/uthus, skyltar, marklov etc om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Se information på hemsidan.

**Ärende** Ange vad du avser att göra. Kompletterande information kan bifogas separat.

**Byggnadstyp** Ange byggnadens/anläggningens huvudsakliga användning.

**Uppgift om ytor m.m.** Vid ny- tillbyggnad anges nyutkommen byggnadsarea/bruttoarea samt antal lägenheter. Vid ombyggnad m.m. anges berörd byggnadsarea/bruttoarea och antal lägenheter som berörs av ändringen.

**Uppgift om utvändiga material och kulörer** Ska fyllas i vid ny- och tillbyggnad samt utvändig ändring. Det kan också anges på ritningarna. Ange gärna kulörer i kod enligt NCS; till exempel S 1005-N.

**Ansluten till** Ange typ av anslutning för vatten och avlopp.

**Tidpunkt för påbörjande** Detta måste anges för att lov ska kunna ges.

**Bifogade handlingar** Markera vilka handlingar som bifogas.

Vid mindre tillbyggnad eller ändring av ett en- och tvåbostadshus kan du samtidigt med lovansökan lämna in tekniska handlingar. Dessa är oftast förslag till kontrollplan, typsektion och redovisning av att krav på energihushållning enligt BBR 9:4 klaras.

Möjlighet finns då till en snabbare hantering i form av ett bygglov med kombinerat startbesked.

*Du kan själv påverka handläggningstiden genom att lämna in en komplett ansökan med fackmannamässiga handlingar. Glöm inte nybyggnadskarta/ utdrag ur primärkartan.*

Bygg/rivningsarbetena får inte påbörjas innan du har fått lov och startbesked från kommunen.

Byggnaden eller byggnadsdelen får inte tas i bruk innan det finns ett slutbesked.

Kommunen ska ta ut byggsanktionsavgift om en åtgärd utförs utan lov och/eller anmälan och startbesked. Byggsanktionsavgift ska också tas ut om en byggnad eller byggnadsdel tas i bruk utan att ett slutbesked eller interimistiskt slutbesked har getts.

På Nacka kommuns hemsida [www.nacka.se](http://www.nacka.se) under rubriken Bo & Bygga finns allmän information kring bygglov och anmälan, vilka handlingar som krävs för ansökan. Där finns också information om byggprocessen och riktlinjer för när nybyggnadskarta respektive primärkarta krävs, blanketter, förslag till kontrollplaner, exempelritningar mm.

Allmänna frågor kring bygglov, anmälan, planbestämmelser etc. besvaras via e-post på [stadsbyggnad@nacka.se](mailto:stadsbyggnad@nacka.se). Allmänna frågor besvaras också via telefon alla vardagar 07:45 - 16:30 på tfn 08 - 718 94 46. Vid kontakt i ett pågående bygglovärende kan [registrator.bygglov@nacka.se](mailto:registrator.bygglov@nacka.se) användas, ange fastighetsbeteckning och diarienummer.

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 313

Dnr KFKS 2015/744-253

## Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 60:2 - flerbostadshus i Orminge centrum

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 674 960 kr/år att gälla från och med den 1 januari 2017 under förutsättning att upplåtelseform är bostadsrätt.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 337 480 kr/år att gälla från och med 1 januari 2017 under förutsättning att upplåtelseform är hyresrätt.

### Ärende

Fastigheten Orminge 60:2, Kommunalvägen 10A- 16K i Orminge centrum är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan 2006. Omregleringstidpunkten är 1 januari 2017. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Orminge 60:2 att höjas från 145 000 kr/år till 337 480 kr/år.

### Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 19 november 2015

Kartskiss

Värdebedömning

Tomträttsavtal

### Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med enheten för fastighetsutvecklings förslag.

### Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3,25 %. Den nuvarande avgäldsräntan är idag högre än den långsiktiga realräntan. Eftersom det är kommunen som gör gällande att avgäldsräntan ska sättas högre än den långsiktiga realräntan, måste kommunen kunna ta fram en utredning som visar att räntan är skälig vid ett eventuellt överklagande.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-11-19

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/744-253

Kommunstyrelsen

## Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 60:2 - flerbostadshus i Orminge centrum

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 674 960 kr/år att gälla från och med den 1 januari 2017 under förutsättning att upplåtelseform är bostadsrätt.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 337 480 kr/år att gälla från och med 1 januari 2017 under förutsättning att upplåtelseform är hyresrätt.

### Sammanfattning

Fastigheten Orminge 60:2, Kommunalvägen 10A- 16K i Orminge centrum är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan 2006. Omregleringstidpunkten är 1 januari 2017. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Orminge 60:2 att höjas från 145 000 kr/år till 337 480 kr/år.

### Ärendet

Fastigheten Orminge 60:2 är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan 1 juni 2006 och belägen på adressen Kommunalvägen 10A-16K i Orminge centrum, se bilaga 1. Tomträtten innehas av BFBER Sweden 03 AB, org nr: 556707-4504. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 145 000 kr/år under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt enligt tomträttsavtal.

### Ekonomiska konsekvenser

I avgäldsunderlaget ingår gatukostnad men kommunal va-anslutningsavgift ingår ej. Tomträttsavgälden är satt utifrån 2 596 kvm BTA, enligt taxeringsuppgifter, och ett marknadsvärde om 4 000 kr/kvm BTA för upplåtelseform hyresrätt och 8 000 kr/kvm



BTA för upplåtelseform bostadsrätt. Detta genererar ett avgäldnivå om 130 kr/kvm BTA respektive 260 kr/kvm BTA. Fastigheten är bebyggd med 2 596 kvm BTA bostäder och har en tomtareal om 4 395 kvm. Tomträttsavgälden baseras en extern värdering, se bilaga 2.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2016. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 december 2015. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3,25 %.

Överenskommelsen, som utgör sidoavtal till tomträttsavtalet, innebär dock att avgälden nedsätts under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Anledningen till att tomträttsavtal med sidoavtal tecknas är för att säkerställa upplåtelseformen för bostäderna samt att det ger kommunen rätt att ta ut marknadsmässig avgäld om upplåtelseformen ändras.

## Konsekvenser för barn

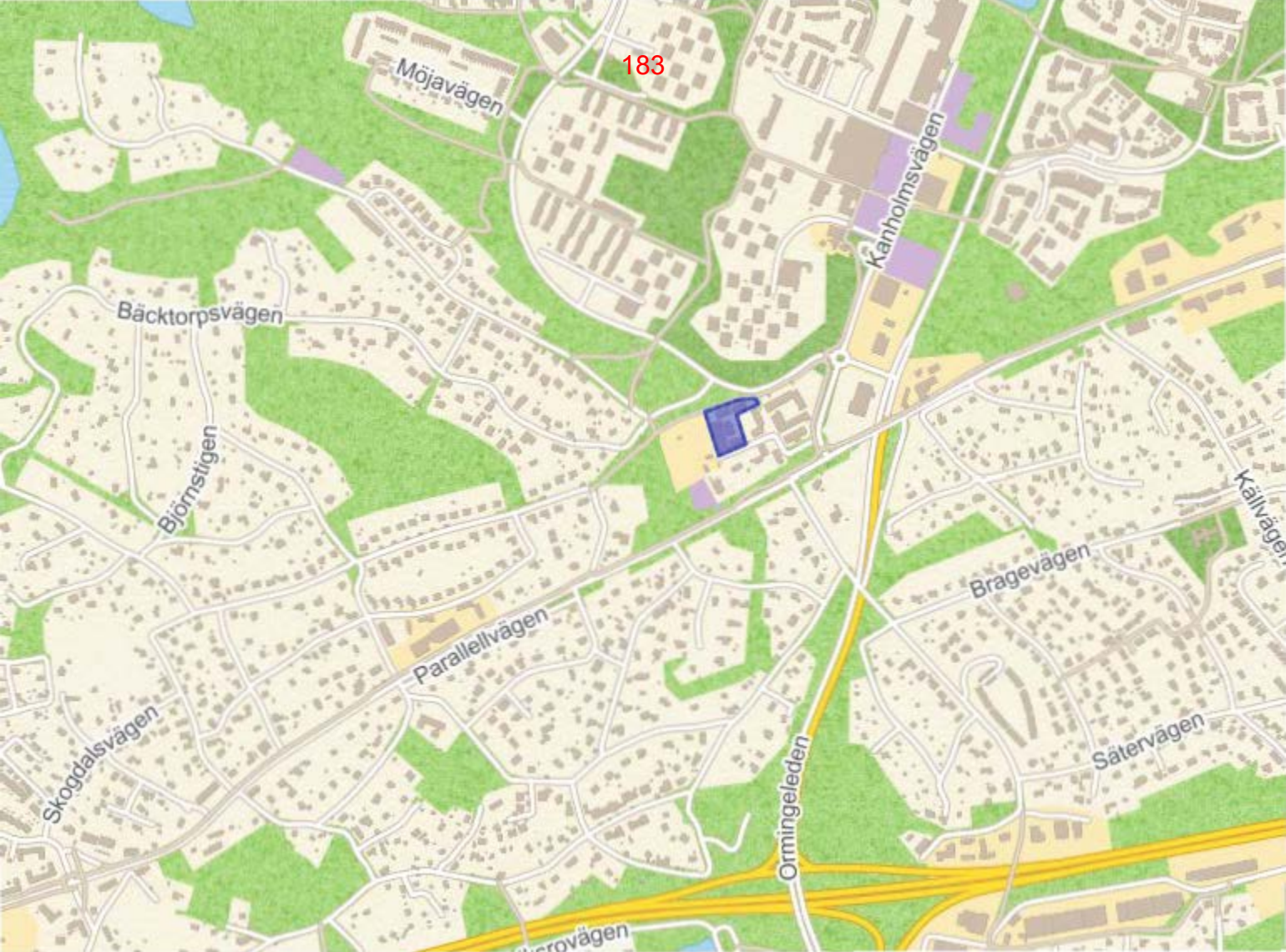
Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

## Bilagor

- Bilaga 1 Kartskiss
- Bilaga 2 Värdebedömning
- Bilaga 3 Tomträttsavtal

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Claes Hielte  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling



183

Möjavägen

Kanholmsvägen

Bäcktorpsvägen

Björnstigen

Parallellvägen

Bragevägen

Kallvägen

Skogdalsvägen

Sätervägen

Ormingeleden

Östervägen



## Marknadsvärdering av fastigheten Orminge 60:2 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2015-11-09  
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist





---

## Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	10
Värdebedömning 1 – Bostadsmark fri upplåtelse	11
Ortsprisanalys	11
Värdebedömning 2 – Bostadsmark hyresrätt	26
Tomträttsupplåtelser – indikerade värden	26
Ortspris – sålda tomträtter	26
Bedömning	26
Marknadsvärde	28

### *Bilagor*

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

c:\users\anders\documents\värdebedömning - orminge 60\_2.docx



---

## Sammanfattning

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Orminge 60:2 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 4 395 m<sup>2</sup> med en bruttoarea om 2 596 BTA bostäder enligt fastighetstaxeringen. Fastigheten har adressen Kommunalvägen 10A-16K och har ett gott läge nära Orminge Centrum. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus. Antalet försäljningar av mark för bostäder upplåtna med hyresrätter är mycket få och därför är värdet något osäkert.

### *Marknadsvärde*

Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus på Orminge 60:2 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 november 2015 ligga på enligt nedan.

#### **Bostäder – fri upplåtelse (bostadsrätt)**

**21 000 000 kr eller 8 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**

#### **Bostäder - hyresrätter**

**10 400 000 kr eller 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-09

Anders Almqvist, MRICS  
FS Fastighetsstrategi AB

---

## Uppdrag

Uppdraget är att bedöma marknadsvärdet på tomtmark med bostadsändamål upplåten som hyresrätt eller fri upplåtelseform på fastigheten Orminge 60:2 i Nacka kommun.

### ***Värderingsobjekt***

Orminge 60:2 (mark), Nacka.

### ***Uppdragsgivare***

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

### ***Värdetidpunkt***

9 november 2015.

### ***Syfte***

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera fastigheten (mark) inför avgäldsreglering.

### ***Förutsättningar***

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges. Följande förutsättningar gäller för värderingen:

- **Nuvarande tomträttsavtal har bortsetts ifrån i värdebedömningen.**
- **Värderingen grundar sig på en bruttoarea om 2 596 m<sup>2</sup> ljus BTA, enligt fastighetstaxeringen.**

### ***Underlag***

Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

## Beskrivning av värderingsobjektet

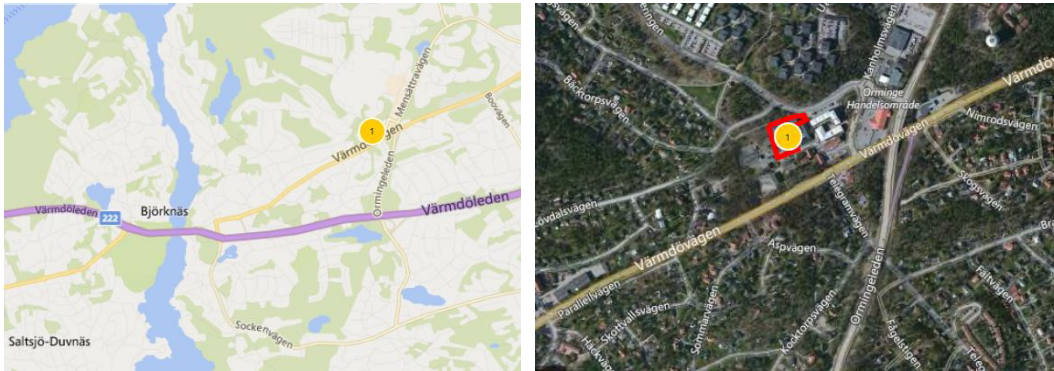
### *Typ av objekt*

Objektet utgörs av tomtmark för bostadsändamål på fastigheten Orminge 60:2 i Nacka kommun.

### *Lagfaren ägare/Tomträttshavare*

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttshavare är Vestigiahus Orminge 60:2 AB, org. nr. 556707-4504.

### *Läge*

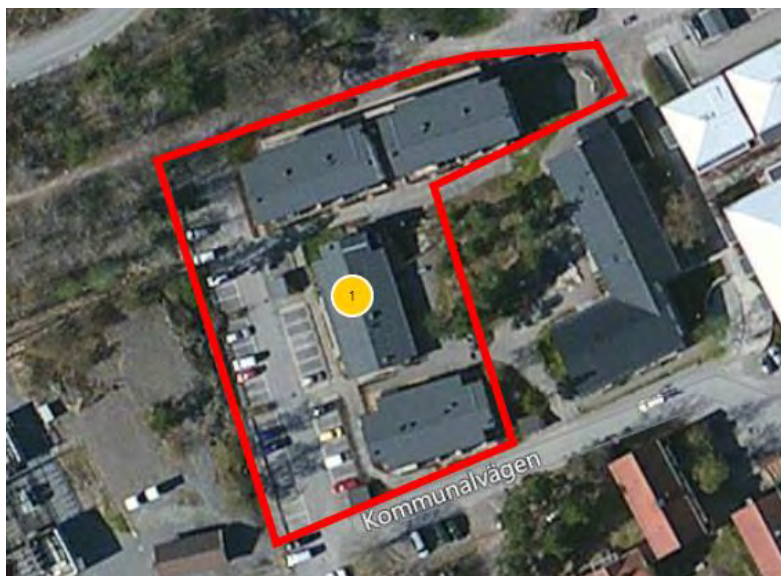


Objektet är beläget i Orminge i Nacka kommun, ca 500 m söder om Orminge Centrum. Adressen är Kommunalvägen 10A – 16K. Tomten sluttar något från väster till öster och gränsar till en kraftverksstation. Området består av bostäder och handel.

Avståndet till Nacka Forum är ca 5 km och till Södermalm ca 9 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss. Busslinjerna 471, 444 och 422 trafikerar Kanholmsvägen nära fastigheten. Närmaste större service ligger i Orminge Centrum.



## Tomten



Tomten är belägen på en höjd i Henriksdal. Fastigheten har en tomtareal om 4 395 m<sup>2</sup>. Tomten är plan och i sin helhet bebyggd. Tomten gränsar till en innergård som är bebyggd med bostäder, förskola och äldreboenden. Obebyggda delar av tomten består av asfalterade parkeringsplatser och körytor samt gångvägar. Fastigheten nås via Värmdövägen, Mensättravägen, Ormingeringen och Kanholmsvägen.

## Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Hyreshusenhet, bostäder	320	-	7 200 000	-	7 200 000

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015.



### ***Planer och bestämmelser***

För fastigheten gäller detaljplan för del av Orminge, fastigheterna Orminge 1:18, 1:57 m fl., seniorbostäder i centrala Boo, nr Dp 355, antagen 2005-06-15. Planen anger bostads- och vårdändamål. Byggnader får uppföras i ett och två våningsplan med en högsta totalhöjd om +46 m över stadens nollplan. Sluttningsplan får anordnas utöver angivet våningsplan. Vind får inte inredas. Två uthus får uppföras med en högsta byggnadshöjd om tre meter. Del av tomtmark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Del av tomt får ej bebyggas. Genomförandetiden har utgått.

Befintlig bebyggelse bedöms inte strida mot gällande plan.

### ***Rättigheter etc***

Fastigheten berörs av 13 avtalsservitut avseende kraftledning, fiske, jakt, ledning, väg, avloppsledning och brunn m m. Servituten är från år mellan 1937 och 1967.

En ledningsrätt finns gällande vatten- och avlopp. Ledningshavare är Nacka kommun. Rättigheten belastar Orminge 1:57, 62:1 och 60:2.

I värdebedömningen har förutsatts att rättigheterna inte påverkar värdet.

### ***Miljö***

Fastigheten är bebyggd år 2005 med bostäder och sannolikt inga miljöföroreningar. I samband med nyuppförandet av bostäderna har sannolikt en inventering av miljö gjorts. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

## Marknadsanalys

### **Orten**

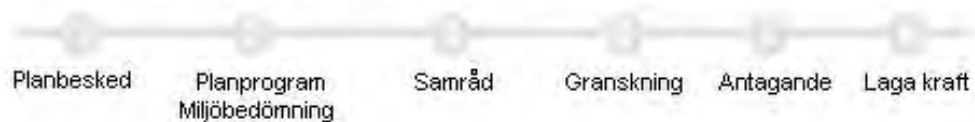
I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

### **Mark - allmänt**

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

### Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.

För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

## ***Fastighetsmarknad i Nacka***

### ***Bostäder***

I Nacka kommun bedöms den totala bostadsarean uppgå till 1,69 miljoner m<sup>2</sup> med typkod 320, fördelade på 373 fastigheter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 21,6 Mdr. De klart dominerande fastighetsägarna av bostäder i Nacka är bostadsrättsföreningar som har en ägarandel om 79 procent av taxeringsvärdet för samtliga bostäder (typkod 320) i Nacka kommun. Övriga stora fastighetsägare är fastighetsbolaget Stena Fastigheter, Diligentia, Wallenstam och Folksam.

Omsättningen på fastigheter är låg. Under år 2014 har endast fyra bostadsfastigheter med typkod 320 sålts med en bostadsarea om 29 000 m<sup>2</sup>. Köpesumman uppgick till totalt 540 Mkr. Merparten av dessa försäljningar har avsett Wallenstams försäljningar till BRF till en köpeskilling om totalt 498 Mkr.

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt fastighetsbolag och äger inga bostäder. Fastigheterna ägs idag av bostadsrättsföreningar. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor i Nacka kommun och Stor-Stockholm.

Nacka kommun är en attraktiv kommun för boende och en fortsatt utveckling inom kommunen kommer att ske. Det finns beslut om att bygga en ny bro vid Skurusundet vilket kommer att förbättra trafiken, särskilt under rusningstrafik söderut och mot Värmdö. Planer finns om att exploatera med ett stort antal nya bostäder i samband med en plan om att bygga ut tunnelbanenätet till Nacka Forum.

Vår prognos för det närmaste året är att värdenivån för fastigheter kommer att vara stabil eller öka.





---

## Definitioner och värderingsmetoder

### ***Definition av marknadsvärde***

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

### ***Ortsprismetod***

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



---

## Värdebedömning 1 – Bostadsmark fri upplåtelse

Värdet för byggrätt för bostäder med fri upplåtelse kan bedömas genom en ortsprismetod, d v s genom jämförelser med liknande försäljningar av mark med byggrätt. För värderingsobjektet bedöms fri upplåtelse vara bostadsrätt. Det skulle kunna vara äganderätt men med hänsyn till byggnadsformen är bostadsrätt mest troligt. Ortsp Prismaterialet är hämtat från Nacka kommun och jämförbara kommuner i Stor-Stockholmsområdet.

### Ortsprisanalys

#### *Urval*

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Område	Stor-Stockholm
Byggrätt	940 – 320 000 m <sup>2</sup> BTA
Förvärvstidpunkt	2010 – 2015

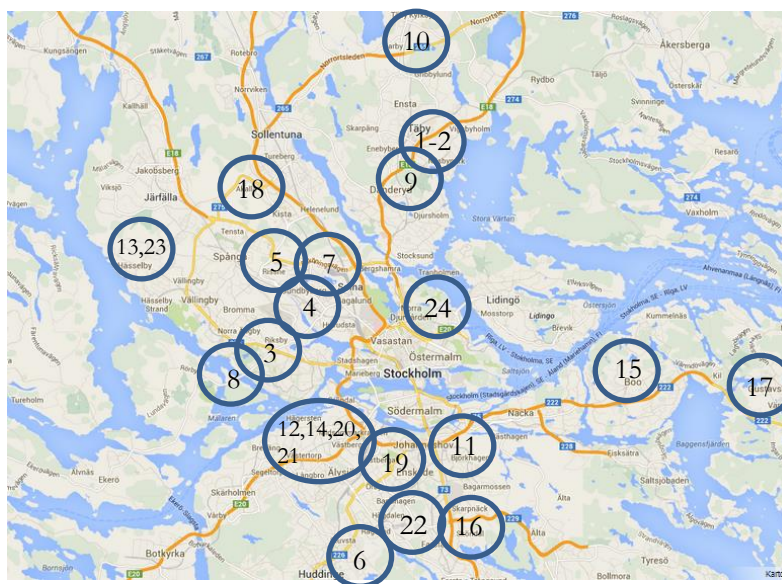
Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.  
Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m <sup>2</sup>	Upplåtelse BR/HR	Köpedatum År-månad	Köpesk/ Kr/m <sup>2</sup> BTA
1	Hästen 3	Täby Galopp	Galoppvägen 3	320 000	BR	maj-11	6 250
2	Mars 1 m fl	Tibble	Grindtorps Skolg.6	31 500	BR	dec-12	8 476
3	Vävnaden 1 m fl	Bromma	Tunnlandet 2	68 000	BR	dec-12	9 600
4	Rovan 1	Huvudsta C	Storgatan 68	18 000	BR	aug-10	5 390
5	Arrendatorn 1 mfl	Sundbyberg	Arrendevägen 37	13 900	BR	dec-10	5 007
6	Fabriken 15	Huddinge	Dalhemsvägen 23	36 000	BR	jan-13	3 500
7	Stallet 1 o 2	Ursvik	Stallgatan 28	11 000	BR	dec-10	5 090
8	Ceremonien 5	Nockeby	Gubbkärrsvägen 15	16 000	BR	jun-13	6 500 <sup>1)</sup>
9	Maskrosen 1	Roslags-Näsby	Sågtorpsvägen 67	5 900	BR	jan-12	4 117
10	Tendern 1 m fl	Täby Kyrkby	Sandborgsslingan 44	940	BR	nov-12	5 432
11	Hammarbyh. 1:1	Stockholm	Resare Bengts plan	1 100	BR	sep-11	10 000
12	Hägersten 1:1	Hägersten	Stjernströms väg	4 500	BR	jun-11	11 000
13	Blomkronan 2 mfl	Hässelby	Blomsterkungsv.116	~2 000	BR	nov-11	5 400
14	Västertorp 1:1	Västertorp	Vasaloppsvägen	~3 000	BR	feb-13	8 700
15	Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Edövägen 5 m fl	39 500	BR/HR	Jan-14	4 000
16	Älvsjö 1:1	Rågsved	Snösättravägen	~6 000	BR	Feb-14	3 900
17	Gustavsberg 1:64 mfl	Gustavsbergs C	Idrottsvägen	9 000	HR	Okt-13	3 500
18	Odde 1 m fl	Kista	Kista Alléväg 6	~140 000	BR	April-15	5 500 <sup>2)</sup>
19	Årsta 1:1, del	Årsta	Årstafältet	95 000 <sup>3)</sup>	BR	Feb-15	15 975
20	Herbariet 2 m fl	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	~12 000	BR	Aug-15	14 000
21	Midsommarkr 1:1,del	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	5 000	BR	Maj-15	14 600
22	Gubbängen 1:1, del	Hökarängen	Tisdagsvägen	~4 000	BR	Sep-15	8 250
23	Snödroppen 28 m fl	Hässelby Villas.	Snärvindevägen	~3 200	BR	Feb-15	5 560
24	Hjorthagen 1:3	Östermalm	Gasverksvägen	~8 000	BR	Mars-15	23 000

1) Köparen har ansökt om att få bygga 200 lägenheter

2) Två köpeskillingar 5 500 kr/m<sup>2</sup> och 4 675 kr/m<sup>2</sup>

3) Avser etapp 1 på Årstafältet av totalt ca 450 000 m<sup>2</sup>



Karta på försäljningar



## *Analys*

Under studerad period har det sålts eller markanvisats totalt 24 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Det kan förekomma fler markanvisningar än de som analyserats. Dessa fastigheter har sålts/anvisats till priser som varierar mellan 3 500 och 23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Jämförelseköpen ger ett snitt på cirka 8 216 kr/m<sup>2</sup> BTA. Motsvarande median är 5 905 kr/m<sup>2</sup> byggrätt.

För verksamheter har det under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer. En god infrastruktur och närhet till service och tillväxtområden är viktiga faktorer vid val av investeringar och exploatering. Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå.

### *1) Hästen 3, Täby*



Fastigheten såldes i maj 2011 till en uppskattad köpeskilling 2 Mdr eller 3 756 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten har adressen Galoppvägen 3 och en tomtareal om 532 509 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Hela Täby Galopp-området uppgår till ca 70 hektar och kommer att bebyggas med 4 000 bostäder och ett stort antal lokaler för arbetsplatser (kontor, butiker, skola m m). Exploateringen i området uppskattas till ca 425 000 m<sup>2</sup> byggrätt totalt. Det ger fastigheten med en andel om 75 procent en exploatering om ca 320 000 m<sup>2</sup> byggrätt. I byggrätten ingår en uppskattad lokalandel om 15 procent. Priset för byggrätten bedöms uppgå till **6 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var ett gemensamt bolag, Galoppfältet Exploatering AB, ägt av JM AB och Skanska Nya Hem AB och säljare var Svenska Galopp. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

**2) Mars 1 m fl, Täby**

Fastigheten Mars 1 och del av Tibble 10:330 såldes i december 2012 till en köpeskillning om 267 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Grindtorps Skolväg 6 och en tomtareal om 11 951 m<sup>2</sup> tomtyta plus den del av Tibble 10:33 som är okänd. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Detaljplanen är klar för bostäder om 315 lägenheter och en byggrätt om 31 500 m<sup>2</sup> BTA. Priset uppgår till **8 476 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var JM och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

**3) Vävraden 1 m fl, Stockholm**

Fastigheten ingår som en del i en markanvisning av Stockholms kommun i december år 2012. Köpeskillningen uppgår till **9 600 kr/m<sup>2</sup> byggrätt bostäder**. Fastigheterna är belägna vid Brommaplan i Stockholm. Fastigheterna är det gulmarkerade området på bilden ovan. Fastigheterna är obebyggda. Omgivningen består av bostadshus och trafikrondellen i Riksby. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

#### 4) *Rovan 1, del av, Solna*



Del av fastigheten såldes i augusti 2010 till en köpeskilling om 97 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Storgatan 68 och en total tomtareal om 10 143 m<sup>2</sup> tomtyta, varav en del ingår i köpet. Fastigheten ligger i Huvudsta Centrum med tillgång till tunnelbana och butiker. Fastigheten säljs med en byggrätt om 18 000 m<sup>2</sup> bostäder. Priset uppgår till **5 390 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Fabege och säljare var Peab. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

#### 5) *Arrendatorn 1 och Kronogården 7, Sundbyberg*



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 69,6 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Arrendevägen 37 och Oxenstiernas Allé 34 och en total tomtareal om 11 442 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten ligger i Ursvik ca 1 km öster om Ringeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 13 900 m<sup>2</sup> bostäder. Upphandling av byggentreprenör pågår. Priset uppgår till **5 007 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, och säljare var NCC. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

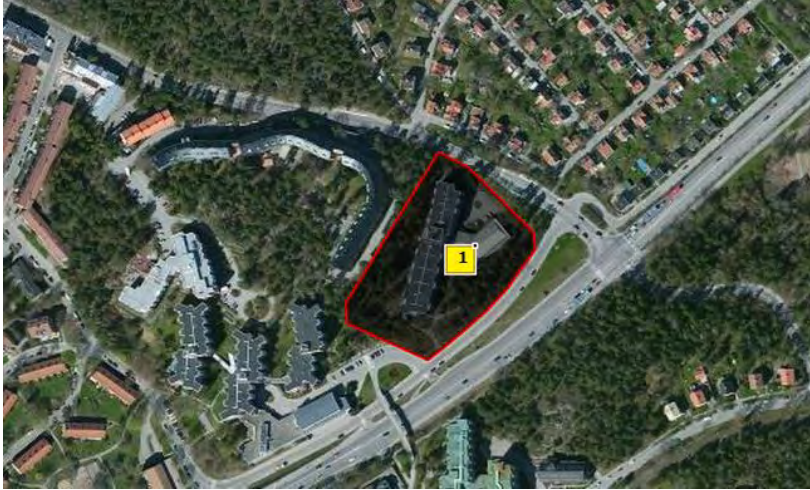
**6) Fabriken 15, Huddinge**

Fastigheten såldes 2013-01-14 till köpeskillingen 128 000 000 kr eller 6 107 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten har adressen Dalhemsvägen 23-29 och är belägen i centrala Huddinge. Arealen uppgår till 20 959 m<sup>2</sup> och är bebyggd med en industribyggnad. Fastigheten är taxerad som industri, typkod 426. Fastigheten har köpts av JM som har för avsikt att omvandla fastigheten från industri till 400 bostäder. Arbete med ny detaljplan kommer eventuellt att påbörjas redan år 2013, vilket bedöms innebära en start av byggnation kan ske redan år 2015. JM planerar att exploatera fastigheten med 400 bostäder vilket bedöms ge en byggrätt om mellan 34 000 – 40 000 m<sup>2</sup> BTA. Exploateringsgraden uppgår med bedömd byggrätt till mellan 1,6 – 1,9 vilket är högt. Priset uppgår med bedömd exploatering om 1,75 till **3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Säljare är en privatperson. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

**7) Stallet 1 och 2, Sundbyberg**

Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 56 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Oxenstiernas Allé 31 och en total tomtareal om 5 734 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheterna är belägna i Ursvik ca 1 km öster om Rinkeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 11 000 m<sup>2</sup> bostäder. Försäljning av etapp 2 är igång och inflyttning av etapp 1 pågår. Priset uppgår till **5 090 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Lindbäcks Bygg AB och säljare var NCC. Fastigheterna bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet.

### 8) Ceremonien 5, Stockholm



Fastigheten såldes i juni 2013 till en köpeskilling om 88 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Gubbkärrsvägen 15 och en tomtareal om 13 316 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten är belägen i Bromma nära Nockebybron. Fastigheten är bebyggd med ett äldreboende om 8 600 m<sup>2</sup> och nya ägaren har nu ansökt om att få riva byggnaden och uppföra 200 bostäder, vilket uppskatts ge ca 16 000 m<sup>2</sup> byggrätt. Priset för fastigheten i det fall en byggrätt erhålls uppgår till **6 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var JM och säljare var Micasa. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 9) Maskrosen 1 m fl, Täby

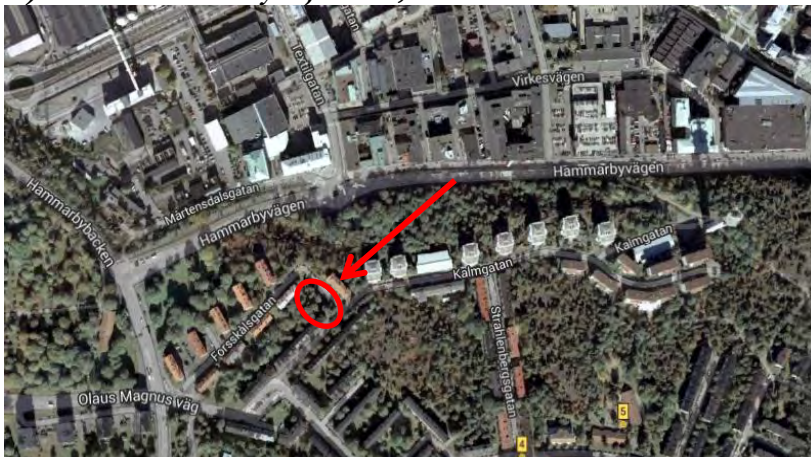


Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 24,3 miljoner kronor. Fastigheten Maskrosen 1 har adressen Sågtorpsvägen 67 och en tomtareal om 1 140 m<sup>2</sup> tomtyta. Den totala tomtarealen som ingår i köpet uppgår till 5 966 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är belägna i Roslags-Näsby nära Roslagsbanan och stationen Roslags-Näsby. Fastigheterna får bebyggas med 5 900 m<sup>2</sup> byggrätt bostäder. Priset uppgår till **4 117 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Besqab och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



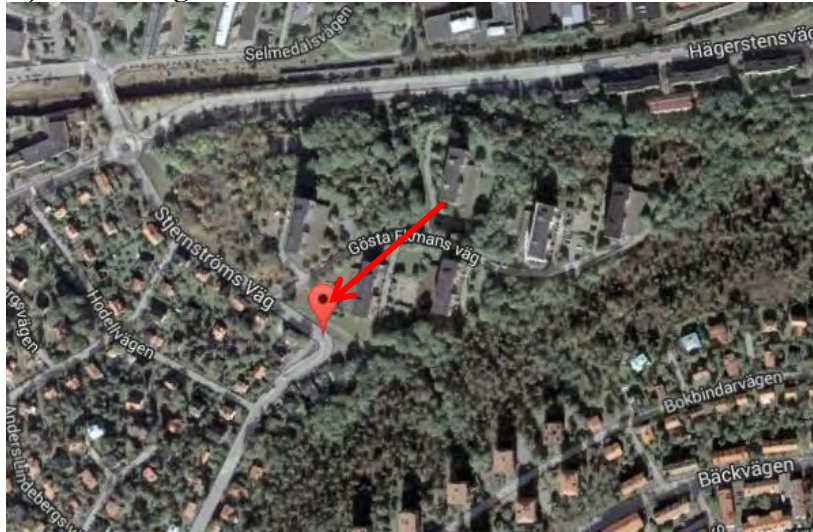
**10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby**

Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 5,1 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Jarlabankes 43-45 och har en total tomtareal om 3 149 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheterna är belägna i Täby Kyrkby intill Jarlabankes Golfklubb. Fastigheterna får bebyggas med 940 m<sup>2</sup> byggrätt bostäder. Priset uppgår till **5 432 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var BRF Blåbärsriset 17 och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget sämre jämfört med värderingsobjektet.

**11) Del av Hammarbyhöjden 1:1, Stockholm**

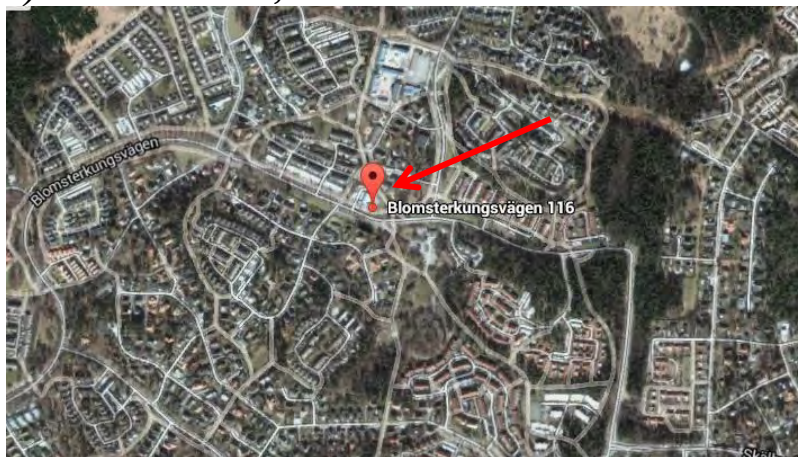
Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 om 700 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten ligger i Hammarbyhamnen och har adressen Resare Bengts plan. Fastigheten ska bebyggas med 1 100 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **10 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Maxera Bostad AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm

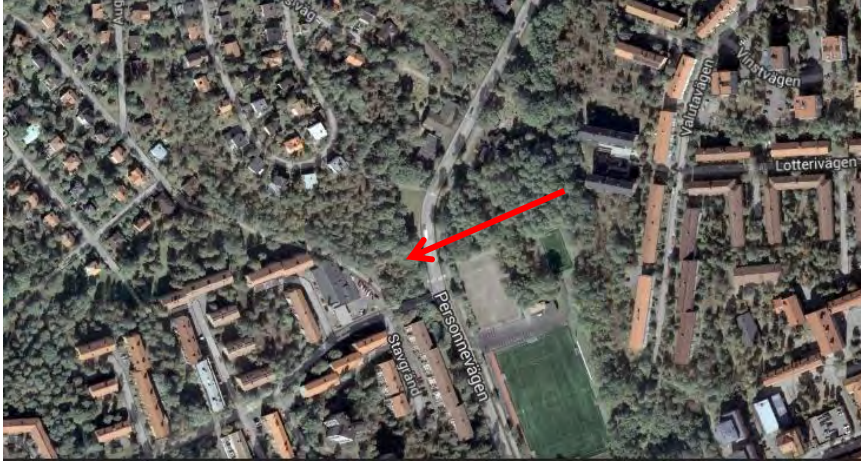


Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hägersten 1:1. Fastigheten ligger i Hägersten och har adressen Sternströmsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 4 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder, bostadsrätter och radhus. Priset för fastigheten uppgår till **11 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Svanberg & Sjögren Bygg AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

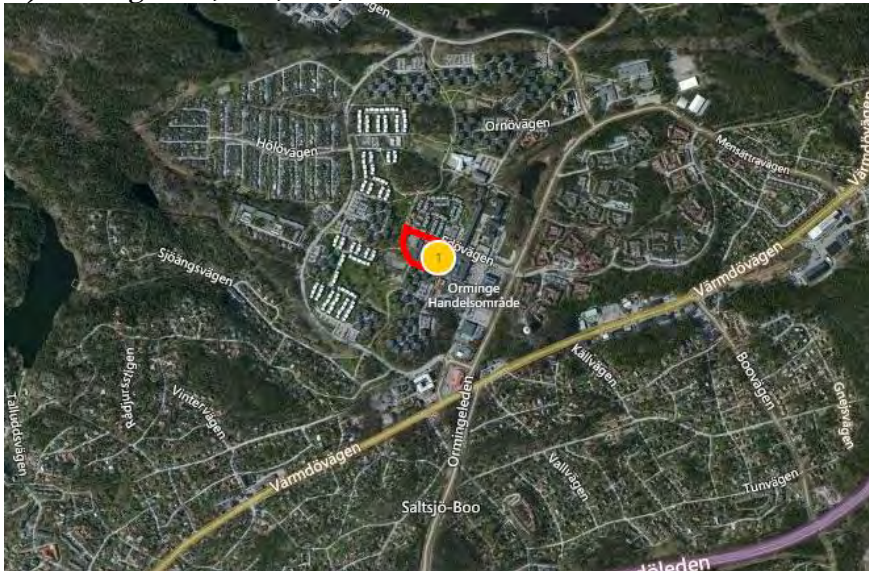
### 13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



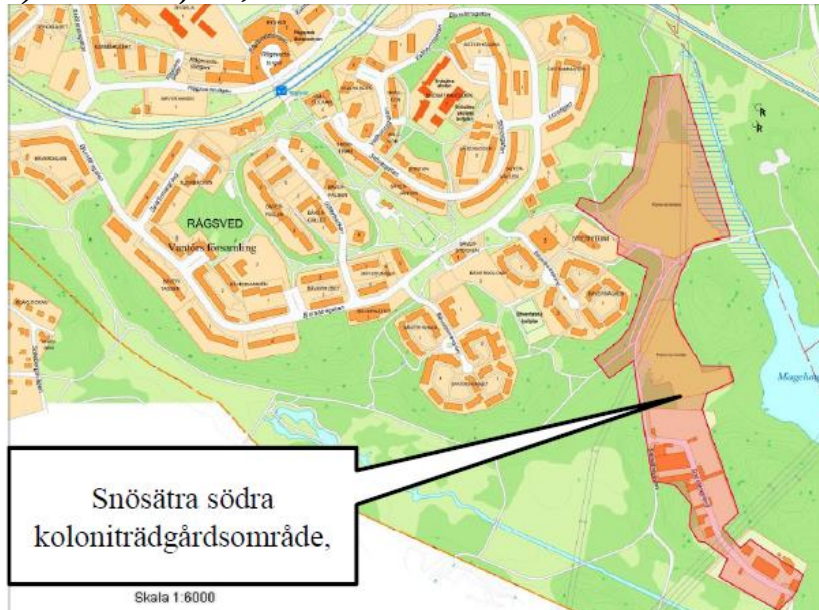
Stockholms kommun har markanvisat fastigheten Blomkronan 2 och del av Villastad 28:1 i Hässelby. Fastigheten ligger norr om Stockholms Stad och har adressen Blomsterkungsvägen 116. Fastigheten ska bebyggas med ca 2 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **5 400 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Blomkronan AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

**14) Del av Västertorp 1:1, Stockholm**

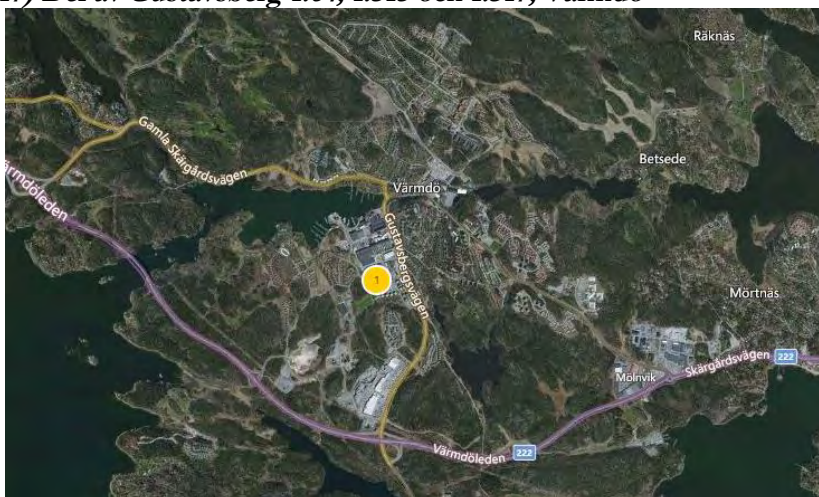
Stockholms kommun har markanvisat fastigheten del av Västertorp 1:1 i Västertorp. Fastigheten ligger i Västertorp strax söder om Stockholms Stad och har adressen Vasaloppsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 3 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **8 700 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Åke Sundvall Projekt AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

**15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka**

Nacka kommun har markanvisat fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder och 4 000 m<sup>2</sup> BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till **4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m<sup>2</sup> BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

**16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm**

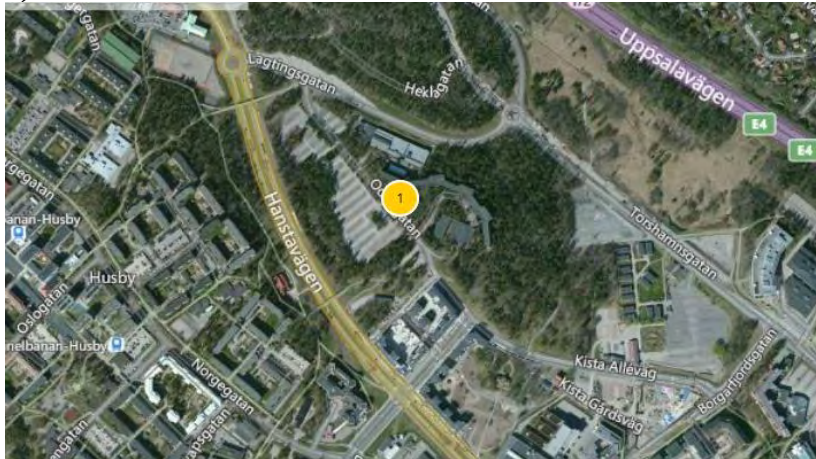
Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till BoKlok Housing AB februari 2014. Fastigheten ligger i Snösätra i Rågsved, ca 3 - 4 km söder om Globen City. Fastigheten saknar adress men fastigheten är belägen längs Snösättravägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 60 – 80 lägenheter i småskalig flerfamiljbebyggelse. Byggrätten bedöms uppgå till ca 6 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 900 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätter. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

**17) Del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317, Värmdö**

Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 110 lägenheter. Byggrätten uppgår

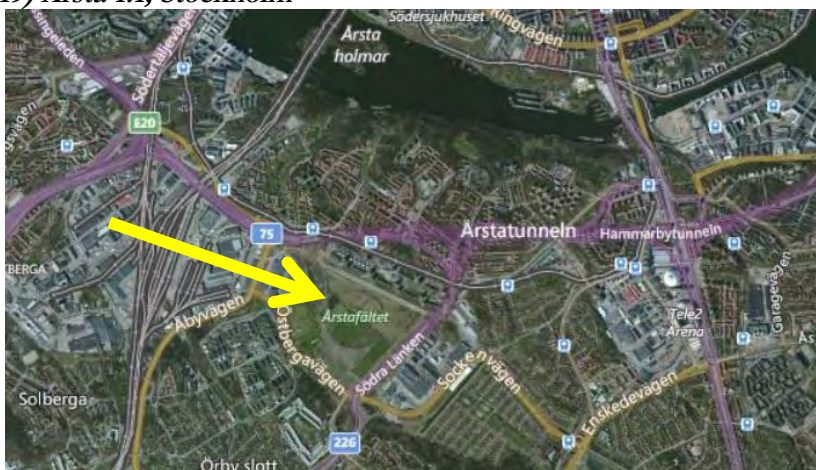
till 9 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### 18) Odde 1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 1:1 till IBM Svenska AB i maj 2015. Fastigheterna ligger i Kista, ca 800 m norr om Kista Galleria. Fastigheterna har adressen Kista Alléväg 60. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 2 000 lägenheter, varav ca 350 studentlägenheter i IBM's gamla byggnad. Byggrätten uppgår till 140 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 500 kr/m<sup>2</sup> BTA för mark på Akalla 1:1 och 4 675 kr/m<sup>2</sup> BTA på Odde 1**. Prisnivån avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

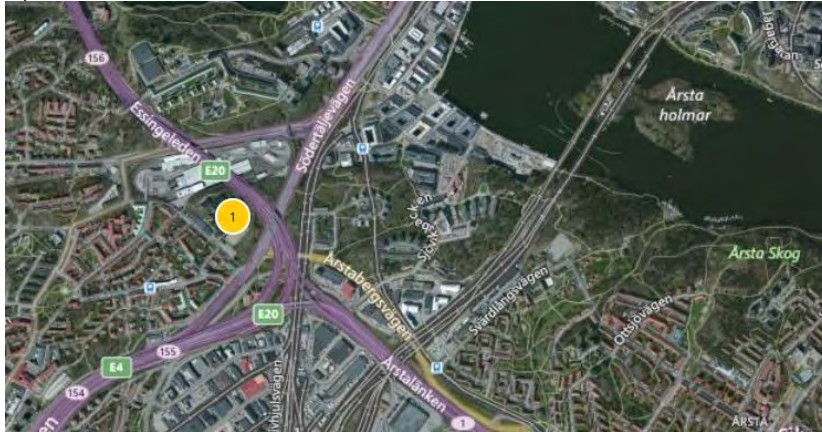
### 19) Årsta 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat del av fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget Bostad AB, Ebab AB och Negrone Management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB Bostad AB och Maxera Bostad AB. Avtal har tecknats år 2011 men där avtalet reviderats år 2015. Priset sattes år 2011 med en uppräknings enligt Mäklarstatistik AB till augusti 2015. Fastigheterna

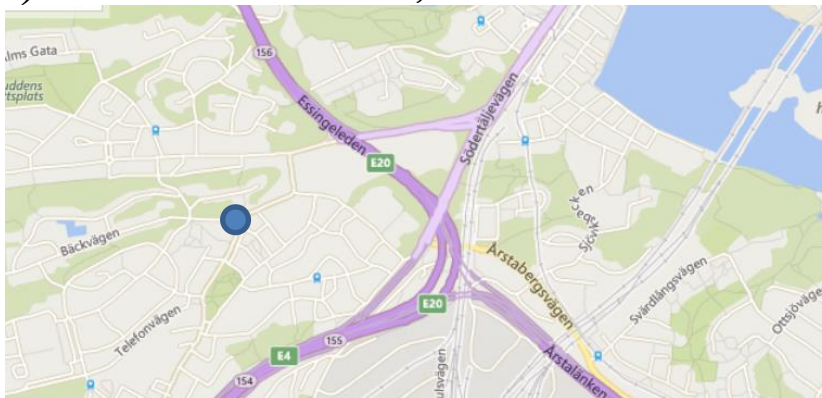
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m<sup>2</sup> BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m<sup>2</sup> BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 20) Herbariet 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheterna Herbariet 2 och 3 till Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB i augusti 2015. Fastigheterna ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheterna har adressen Tellusborgsvägen 10-20, 30, 30X och 30Y. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 12 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

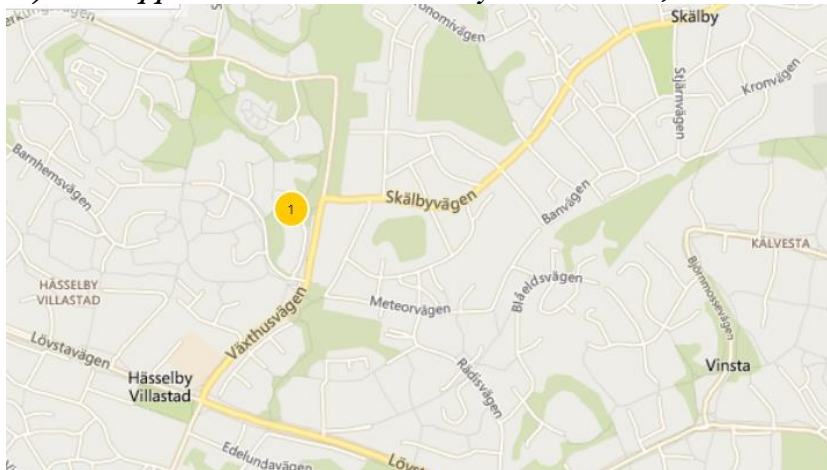
### 21) Del av Midsommarkransen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB i maj 2015. Fastigheten ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger vid Tellusborgsvägen och Bäckvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 5 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

**22) Del av Gubbängen 1:1, Stockholm**

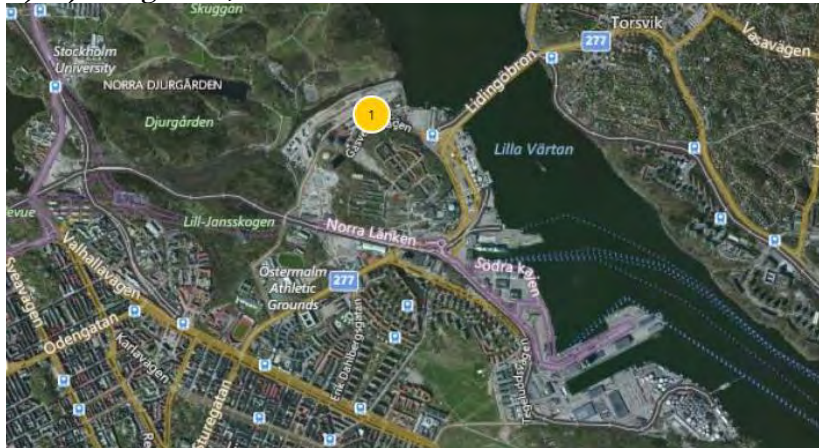
Stockholms kommun har anvisat del av fastigheten Gubbängen 1:1 Midsommarkransen 1:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger söder om Tisdagsvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **8 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

**23) Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1, Stockholm**

Stockholms kommun har anvisat Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten ligger vid Snärvidevägen och Snödrottevägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med förskola (SISAB) och ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 3 200 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara

jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

#### 24) Hjorthagen 1:3, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB i mars 2015. Fastigheten ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen. Fastigheten ligger på Östermalm som räknas som Stockholms innerstad. Fastigheten har adressen Gasverksvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 8 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

#### **Bedömning**

Sammantaget visar ortsprismaterialet ett värde om mellan 3 500 och 23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad förutom Hjorthagen. Försäljningarna har skett mellan år 2011 och 2015. En kraftig prishöjning kan noteras i ortsprismaterialet under senaste 1-2 åren för objekt som har ett mycket gott läge.

De två försålda/anvisade fastigheterna i Nacka och Värmdö har sålts/anvisats till priser om 3 500 och 4 000 kr/m<sup>2</sup> bruttoarea bostäder. Det gäller dock hyresrätt eller 50 procent hyresrätt vilket inte är helt jämförbart med värderingsobjektet. Värderingsobjektet har därför jämförts med liknande objekt i liknande lägen.

Samtliga försäljningar bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet förutom de fastigheter som har ett mycket nära läge till Stockholms innerstad. De försäljningar som är jämförbara har skett till priser om mellan 3 500 – 8 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. För att göra priserna jämförbara så kan priserna justeras till år 2015 års värdenivå. Det har gjorts genom att använda Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm. Prisenivåerna har justerats med upp till 54 procent för de äldsta försäljningarna. Efter justeringen uppgår prisnivåerna till i 2015 års prisläge till mellan 4 700 – 12 800 kr/m<sup>2</sup> BTA. Medelvärdet uppgår till 7 716 kr/m<sup>2</sup> BTA. Median uppgår till 7 819 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Någon kontroll har inte gjorts avseende typ av bostadsrätter som sålts och i vilken omfattning byggkostnadspriserna har ökat. Därför råder en osäkerhet avseende de indikerade värdenivåerna.





Värdet för byggrätt med bostäder inom området för värderingsobjektet i Henriksdal i Nacka kommun bedöms uppgå till mellan **7 000 – 8 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Värdet för marken med byggrätt för bostäder i flerbostadshus om 2 596 m<sup>2</sup> BTA bedöms till mellan **18 200 000 – 20 800 000 kr**.

## Värdebedömning 2 – Bostadsmark hyresrätt

### Tomträttsupplåtelser – indikerade värden

Försäljningar eller markanvisningar av mark för bostäder upplätta med hyresrätt förekommer mycket sällan. En stor del av nybyggnation av bostäder i Stockholm avser bostäder upplätta med bostadsrätt. Företag som producerar bostäder vill helst köpa mark för bostäder upplätta med bostadsrätt.

På senare tid har mark för hyresrätter markanvisats men i de fallen uppläts marken med tomträtt. Tomträttsavgälder som överenskommit med tomträttshavare ger en indikation på markvärdet, se nedan i tabellen.

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m <sup>2</sup>	Upplåtelse	Köpedatum År-månad	T-avgäld/ Kr/m <sup>2</sup> BTA
1	Porslins kvarteren	Värmdö	Gustavsberg	15 300	HR	Okt-14	180
2	Herbariet 2 och 3	Stockholm	Midsommarkransen	~17 000	HR	Aug-15	124
3	Skärholmen 2:1	Stockholm	Skärholmen	~6 600	HR	Sep-15	91
4	Västberga 1:1	Stockholm	Västberga	~11 000	HR	Maj-15	102

Upplåtelseerna har en avgäld om mellan 91 – 180 kr/m<sup>2</sup> BTA vilket med en avgäldsränta om 3,25 procent indikerar ett värde på marken om **2 800 - 5 540 kr/m<sup>2</sup> BTA**.

### Ortspris – sålda tomträtter

Under perioden 2014 och 2015 har Stockholms kommun sålt 13 fastigheter (mark) till tomträttsinnehavarna av flerbostadshus, ej bostadsrättsföreningar. Försäljningarna är gjorda under 2014 till priser mellan 1 124 – 7 089 kr/m<sup>2</sup> bostadsarea. Det bedöms motsvara mellan 1 300 – 5 700 kr/m<sup>2</sup> BTA. Medelvärdet på försäljningarna uppgår till **2 800 kr/m<sup>2</sup> BTA** och medianen ligger på 2 800 kr/m<sup>2</sup> BTA. Försäljningarna har skett i Stockholms kommun, exklusive Stockholms innerstad. Det ska beaktas att köparna av en tomträtt säljs i praktiken bara av en tomträttsinnehavare och därför saknas egentligen en marknad. Prisnivåerna ska därför betraktas vara ett minsta värde på marken.

### Bedömning

Värdet av mark för bostäder upplätta med hyresrätt har ett lägre värde jämfört med mark med bostäder upplätta med bostadsrätt. Det beror på att bostadsrätter säljs till högre priser jämfört med bostäder upplätta med hyresrätt. Värdet för mark för bostäder upplätta med hyresrätt har därför ett lägre värde om det bedömda värdet om 7 000 – 8 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostadsrätter i Orminge. Indikerade värden vid tomträttsupplåtelser ligger på mellan 2 800 –



---

5 500 kr/m<sup>2</sup> BTA och tomträtter har sålts till mellan 1 300 – 5 700 kr/m<sup>2</sup> BTA. Värdet för marken bedöms uppgå till **4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA** eller **10 400 000 kr**.



## Marknadsvärde

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Orminge 60:2 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 4 395 m<sup>2</sup> med en bruttoarea om 2 596 BTA bostäder enligt fastighetstaxeringen. Fastigheten har adressen Kommunalvägen 10A-16K och har ett gott läge nära Orminge Centrum. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus. Antalet försäljningar av mark för bostäder upplåtna med hyresrätter är mycket få och därför är värdet något osäkert.

### *Marknadsvärde*

Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus på Orminge 60:2 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 november 2015 ligga på enligt nedan.

#### **Bostäder – fri upplåtelse (bostadsrätt)**

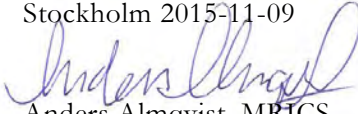
**21 000 000 kr eller 8 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**

#### **Bostäder - hyresrätter**

**10 400 000 kr eller 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-09



Anders Almqvist, MRICS  
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB  
Box 7644  
103 94 Stockholm  
Tfn 08 - 545 297 30

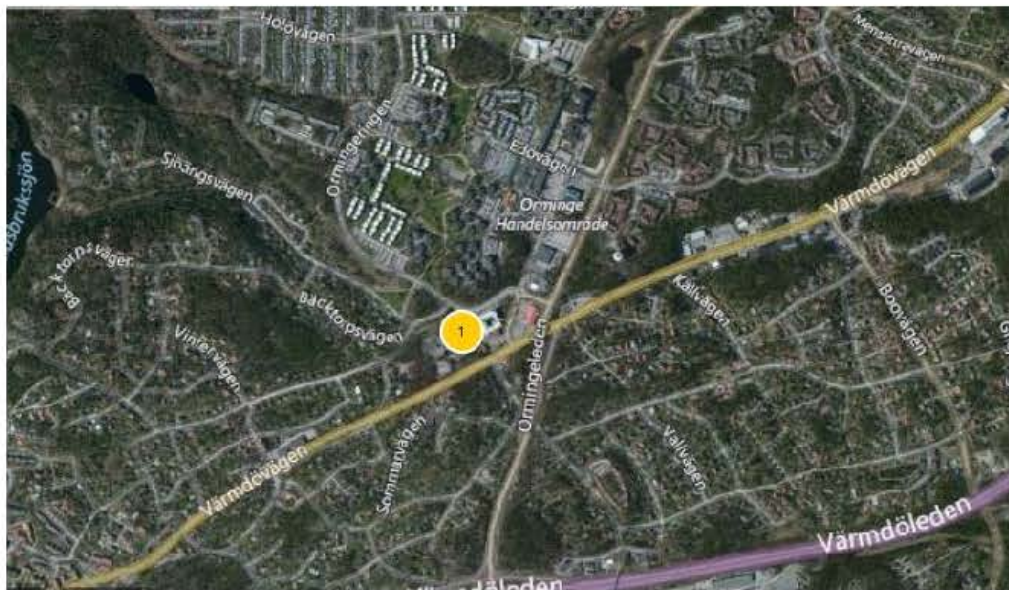
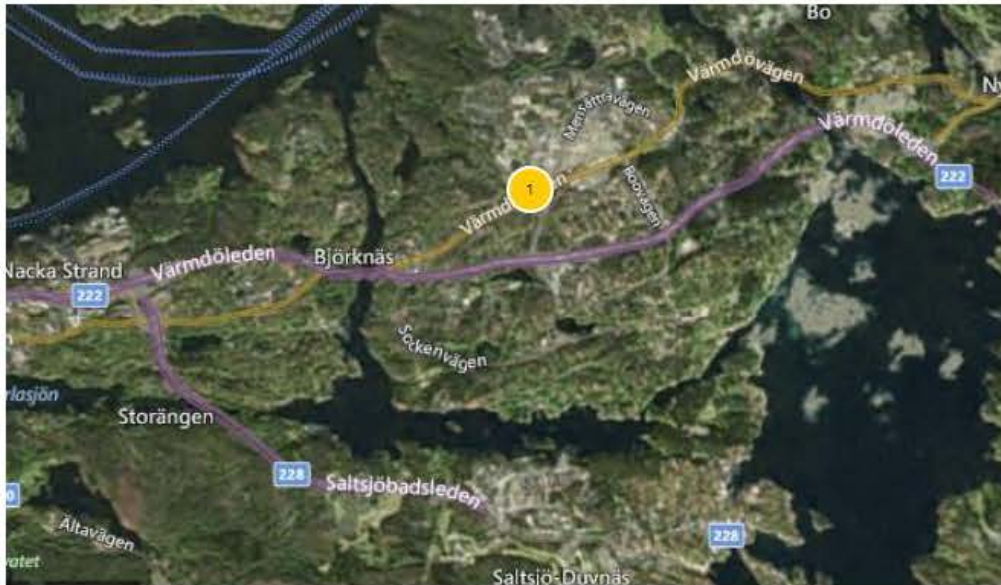
[www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Bilaga 1 – Karta





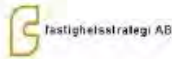
## Bilaga 2 – Bilder



## Bilaga 2 – Bilder



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA ORMINGE 60:2**

<b>Fastighetsnyckel:</b>	010499863	<b>Aktualitet FR:</b>	2013-12-17
<b>Län:</b>	01, STOCKHOLM	<b>Kommun:</b>	82, NACKA
<b>Församling:</b>	03, BOO		


**URSPRUNG**

NACKA ORMINGE 60:1

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
4 395 kvm	4 395 kvm	0 kvm
0,4395 ha	0,4395 ha	0 ha

**KOORDINATER**

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
Central	6580491.1 6580529 (RT90)	685102.0 1639361 (RT90)	

**ÅTGÄRDER**

	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>
<b>Fastighetsrättsliga</b>		
Avstyckning, Anläggningsåtgärd	2006-06-08	0182K- 2006/58
Ledningsåtgärd	2013-12-17	0182K- 2012/25

**ANDEL I GA**

Ev. andelstal inom parantes  
NACKA ORMINGE GA:3

**ADRESS**

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Kommunalvägen 10A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12H	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA ORMINGE 60 2

Kommunalvägen 14D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14H	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14I	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14J	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14K	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16H	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16I	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16J	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16K	132 34	Saltsjö-Boo	Boo

**LANTMÄTERIKONTOR**

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA  
Kontorsbeteckning: AK82  
Tel: 08-718 8000

**PLANER****DP 355**

**Plan:** Detaljplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-2005/113 **Beslutsdatum:** 2005-06-15

Sök efter InfoPlan.

**Hänv. till beslut:**

010001400 010037990 010053704

**Laga kraft:** 2005-07-15

**Genomförande:** 2005-07-16 - 2010-07-15

**Populärnamn:** SENIORBOST ORMINGE

**Berörd kommun:** NACKA

**RÄTTIGHETER**

**Redovisningen kan vara ofullständig.**

Ledningsrätt Akt: 0182K-97/18.1

Sök efter InfoRätt.

**INSKRIVNING ALLMÄNT**

**Aktualitet:** 2015-11-02

**Senaste ändring för fastigheten:** 2015-09-29 09:55:20.261

**Inskrivningskontor**

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING

Kontorsbeteckning: AI24

761 80 NORRTÄLJE



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60 2

Tel: 0771-636363

**LAGFART****Ägare:**212000-0167  
NACKA KOMMUN  
131 81 NACKA**Dagboksnr:** 35/1276**Inskrivningsdag:** 1935-05-29**Beslut:** Beviljad**Fång:** Gåva 1935-02-01**Andel:** 1/1**Not:** ÖVR FÅNG 66/926, ÖVR FÅNG 69/112, ÖVR FÅNG 70/2121, ÖVR FÅNG 64/4972, ÖVR FÅNG 67/415, ÖVR FÅNG 70/2095, ÖVR FÅNG 69/2298, ÖVR FÅNG 68/203, ÖVR FÅNG 66/910, ÖVR FÅNG 66/925, ÖVR FÅNG 48/1004, ÖVR FÅNG 75/1408, ÖVR FÅNG 67/822, ÖVR FÅNG 67/1523, ÖVR FÅNG 69/2199, ÖVR FÅNG 69/1853, ÖVR FÅNG 67/569, ÖVR FÅNG 70/799, ÖVR FÅNG 68/65, ÖVR FÅNG 68/2226, ÖVR FÅNG 70/1599, ÖVR FÅNG 55/77, ÖVR FÅNG 69/2200, ÖVR FÅNG 69/1852, ÖVR FÅNG 65/6013, ÖVR FÅNG 79/1570, ÖVR FÅNG 77/85, ÖVR FÅNG 67/2499, ÖVR FÅNG 69/1531, ÖVR FÅNG 65/5561, ÖVR FÅNG 55/910, ÖVR FÅNG 68/233, ÖVR FÅNG 67/413, ÖVR FÅNG 65/5767, ÖVR FÅNG 76/2667, ÖVR FÅNG 67/68, ÖVR FÅNG 69/1546, ÖVR FÅNG 66/809, ÖVR FÅNG 69/1533, ÖVR FÅNG 66/1468, ÖVR FÅNG 65/5211, ÖVR FÅNG 66/2052, ÖVR FÅNG 66/938, ÖVR FÅNG 57/1506, ÖVR FÅNG 56/209**TOMTRÄTT****Innehavare:**556707-4504  
VESTIGIAHUS ORMINGE 60:2 AB  
c/o FÖRVALTNINGS AB STADSMUREN  
BOX 22039  
104 22 STOCKHOLM**Dagboksnr:** 09/16193**Inskrivningsdag:** 2009-04-30**Beslut:** Beviljad**Fång:** Köp 2009-02-23**Köpeskilling fast egendom:** SEK 40 000 000

Avser hela fastigheten

**Andel:** 1/1**Aktuellt namn hos Bolagsverket:** BFBER Sweden 03 AB**UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT****Inskrivningsdag:** 2006-08-18 **Dagboksnr:** 06/43102**Beslut:** Beviljad**Upplåtelsedag:** 2006-07-01 **Ändamål:** BOSTAD**Årlig avgäld:** SEK 265 000**Avgäldens start:** 2007-01-01**Avgäldsperiod:** 10 år**Upsägning får ske till:** 2067-01-01 därefter med 40 års perioder.**Inskränkning:** Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60:2

**TIDIGARE INNEHAVARE****Tid. innehavare:**

556671-1056  
 ALLIANCE FASTIGHETSUTVECKLING AB  
 c/o ALLIANCE SVENSKA HOLDING AB  
 KUNGSBRO STRAND 15  
 112 26 STOCKHOLM

**Fång:** Upplåtelse av tomträtt 2006-07-01**Överlåten andel:** 1/1**TIDIGARE INNEHAVARE****Tid. innehavare:**

556671-1056  
 ALLIANCE FASTIGHETSUTVECKLING AB  
 c/o ALLIANCE SVENSKA HOLDING AB  
 KUNGSBRO STRAND 15  
 112 26 STOCKHOLM

**Fång:** Upplåtelse av tomträtt 2006-07-01**Överlåten andel:** 1/1**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE****Akt:** T06/43103**Akt:** A10/10284**Akt:** A11/2590**INTECKNINGAR****Antal inteckningar:** 2st **Summa:** 40 000 000**Datapantbrev** Företrädesordning 14**Inskr.dag:** 2006-10-25 **Dagboksnr:** 06/54913**Belopp:** SEK 34 000 000**Datapantbrev** Företrädesordning 15**Inskr.dag:** 2006-10-25 **Dagboksnr:** 06/54914**Belopp:** SEK 6 000 000**INSKRIVNINGAR****Avtalsservitut** Företrädesordning 1**Inskr.dag:** 1937-07-28 **Dagboksnr:** 37/3323

KRAFTLEDNING

**Avtalsservitut** Företrädesordning 2**Inskr.dag:** 1939-04-26 **Dagboksnr:** 39/2360

KRAFTLEDNING MM

**Avtalsservitut** Företrädesordning 3**Inskr.dag:** 1941-11-12 **Dagboksnr:** 41/3452

KRAFTLEDNING

**Avtalsservitut** Företrädesordning 4**Inskr.dag:** 1946-04-17 **Dagboksnr:** 46/2830A

KRAFTLEDNING



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60:2

**Avtalsnyttjanderätt** Företrädesordning 5  
**Inskr.dag:** 1949-10-12 **Dagboksnr:** 49/7167  
 FISKE

**Avtalsnyttjanderätt** Företrädesordning 6  
**Inskr.dag:** 1950-01-04 **Dagboksnr:** 50/55  
 JAKT

**Avtalsservitut** Företrädesordning 7  
**Inskr.dag:** 1950-04-19 **Dagboksnr:** 50/2797  
 LEDNING

**Avtalsservitut** Företrädesordning 8  
**Inskr.dag:** 1951-03-21 **Dagboksnr:** 51/2381  
 KRAFTLEDNING

**Avtalsservitut** Företrädesordning 9  
**Inskr.dag:** 1952-04-30 **Dagboksnr:** 52/2761  
 VÄG

**Avtalsservitut** Företrädesordning 10  
**Inskr.dag:** 1952-08-13 **Dagboksnr:** 52/5406  
 AVLOPPSLEDNING

**Avtalsservitut** Företrädesordning 11  
**Inskr.dag:** 1954-09-22 **Dagboksnr:** 54/7607  
 BRUNN MM

**Avtalsservitut** Företrädesordning 12  
**Inskr.dag:** 1967-01-25 **Dagboksnr:** 67/378  
 KRAFTLEDNING

**Avtalsservitut** Företrädesordning 13  
**Inskr.dag:** 1967-03-15 **Dagboksnr:** 67/1356  
 LEDNING

**ANTECKNING**

Inga anteckningar hittades.

**MER INFORMATION**

Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 36 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

Det bor 560 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

**TAXERING**

**Taxeringsenhet:** 710339-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)  
**Taxeringsår:** 2013  
**Taxeringsvärde i tkr:** 31 000



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60 2

<b>Tax.enhet avser:</b>	Hel registerfastighet
<b>Areal:</b>	4 395
<b>Ägare:</b>	
	<b>556707-4504</b>
	BFBER Sweden 03 AB
	c/o FÖRVALTNINGS AB STADSMUREN
	BOX 22039
	104 22 STOCKHOLM
	Juridisk form: Övriga aktiebolag
	Andel: 1/1
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Hyreshusmark för bostäder</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	710339-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
<b>Skatteverkets id:</b>	300700465
<b>Tax.värde i tkr:</b>	7 200
<b>Riktvärdeområde:</b>	182286
<b>Riktvärde kr/kvm:</b>	2 800
<b>Byggrätt i kvm:</b>	2 596
<b>Markid:</b>	20034262
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Hyreshusbyggnad för bostäder</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	710339-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
<b>Skatteverkets id:</b>	300574060
<b>Tax.värde i tkr:</b>	23 800
<b>Riktvärdeområde:</b>	182286
<b>Boyta i kvm:</b>	2 077
<b>Hyra i tkr/år:</b>	3 032
<b>Nybyggnadsår:</b>	2007
<b>Värdeår:</b>	2007
<b>Under byggnad:</b>	Nej
<b>Placerad på mark:</b>	20034262

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



## Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är frammanför intygslydda av Håkan Lund (HLS) AB, 11172 Sweden, AB, för närvarande registrerat i Skatteverket AB, Sweden AB, 80116 Sweden AB och S-efn AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värdeutlåtande och Sakförord för värdeutlåtande-utredningarna (SVEU) och är avsedda för användning som villkor för SVEU 01-01 vid värdering av helt, delat av förhållanden, bostadsrätt, byggnader på och grund eller liknande värdepappersutdrag inom Sverige. Skatt gällande frågor om värdeutlåtanden gäller tillförord.

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angivna fast egendom eller motsvarande med tillhörande utrustningar och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och andra rättigheter eller skyldigheter som följande av utdrag från fastighetsregistret, länsarkiv, allmänna stadsregister.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande förflyttningsskydd och byggnadsrättigheter, dock en undantagsvisbehör i annan ordning om det som följande av utdrag från.

1.3 Kontroll av innehåll i offentlig eller tillgänglig genom riksdag till fastighetsregistret. Den information som erhålls genom Fastighetsregistret kan förändras och ändras och tillgänglig värde ytterligare utredning av lagliga förhållanden och dispositioner och vid behov vad gäller lagligt förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret. Den klass omfattar bestämt i den omfattning information om om tillgång ska tillgå av uppgiftsgivaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av riksdag till Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnas av uppgiftsgivaren eller dennes ombud kan det bestämt av värderingsobjektet inte beaktas av länsarkiv, servitut, nyttjanderätt eller andra avtal som i något avseende bestämt fastighetsägarens rättigheter över egendomen samt av värdeutlåtanden inte beaktas av byggnadsrättigheter, register eller andra gränsvärden. Vidare kan det bestämt av värdeutlåtanden inte beaktas för vad följande avseende.

## 2 I händelse av tvist för värdeutlåtanden

2.1 Den information som lämnas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedöms som tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhålls genom uppgiftsgivaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättigheter från Fastighetsregistret kan förändras och ändras och tillgänglig värde ytterligare utredning av lagliga förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnas av uppgiftsgivaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av riksdag till Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnas av uppgiftsgivaren eller dennes ombud kan det bestämt av värdeutlåtanden inte beaktas av länsarkiv, servitut, nyttjanderätt eller andra avtal som i något avseende bestämt fastighetsägarens rättigheter över egendomen samt av värdeutlåtanden inte beaktas av byggnadsrättigheter, register eller andra gränsvärden. Vidare kan det bestämt av värdeutlåtanden inte beaktas för vad följande avseende.

2.2 De utdrag som lämnas till grund för värdeutlåtandet ska erhållas genom uppgiftsgivaren eller dennes ombud. Värderaren har tillräckligt på dessa utdrag och har inte mottagit dem på plats eller på annat sätt, men utdraget kan kontrolleras genom en offentlig utredning. Vidare kan det bestämt av värdeutlåtanden inte beaktas av länsarkiv, servitut, nyttjanderätt eller andra avtal som i något avseende bestämt fastighetsägarens rättigheter över egendomen samt av värdeutlåtanden inte beaktas av byggnadsrättigheter, register eller andra gränsvärden. Vidare kan det bestämt av värdeutlåtanden inte beaktas för vad följande avseende.

2.3 Vid avsaknad av tillräckligt utdrag eller andra myndigheter kan värdeutlåtanden i förekommande fall utgå från gällande utdrag och utdraget kan utgå från myndigheter. Skiljare av dessa eller andra handlingar utöver de nämnda villkoren kan erhållas av uppgiftsgivaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet bestäms dels utifrån alla eventuella myndigheter och rör fastigheter gällande villkor, annan planförhållanden etc, det kan erhållas från eventuella myndigheter tillstånd för dess användning på ett sätt som anges i utdraget.

## 3 Miljöfrågor

3.1 Värdeutlåtningen gäller också förhållanden till mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte till behov av samråd eller om det föreligger någon annan form av miljömässig bevakning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvaret för värderaren är för den skada som kan komma uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdeutlåtningen är felaktig på grund av ett värderingsobjekt eller i samband med värdering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig bevakning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beaktas i utdraget är baserat på översiktlig skriftlig besiktning. Utöver besiktning har ej varit av skada karaktär om den uppfyller tillräckligt uppgiftsgivaren eller dennes ombudskontroll enligt 4 kap 19 § avseende värderingsobjektet förutsatt för det skick och den standard som ett sådant besiktningen innefattar vid besiktningstillfälle.

4.2 Värderaren har inget ansvar för skada fel eller icke fungerande förhållanden på grund av, under utdrag eller i byggnaden, som skulle påverka värdeutlåtandet utöver följande:

- skada som skulle kräva specialkompetens eller särskilda tillstånd för att upprätta.
- konstruktion (skadeförorsakar) och/eller konstruktion hos byggnadsdelar, mekanisk utrustning, värdesystem eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

5.1 För eventuella skadeförorsakar till följd av felaktig skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall värderaren ha ansvar för felaktiga värdeutlåtanden (såsom till exempel felaktig skadeförorsakar).

5.2 Det maximala skadeförorsakar som kan vara för felaktig skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 procent av värdeutlåtandets värde.

## 6 Värdeutlåtandets omfattning

6.1 Beredande på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets markvärde bestäms över tiden av den värderingsutredning som återges i utdraget gällande endast vid värdeutlåtandets med de förändringar och förändringar som angivits i utdraget.

6.2 Förutgående in- och utdraget samt värdeutlåtandet ska utgå från i alla delar i förekommande fall, ha gjorts i form av utdrag som enligt värderarens uppgift, utdraget från värdeutlåtandets förhållanden och frammanför värdeutlåtanden innehåller inte några utdrag som faktiskt innehåller skadeförorsakar och värdeutlåtanden.

## 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Inom vilket i värdeutlåtandet med tillhörande tillägg till uppgiftsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utdraget.

7.2 Använda värdeutlåtanden för skadeförorsakar, ansvaret för värderaren endast för direkt, eller indirekt, skada som kan drivas uppdragsgivaren och utlåtandets avsett enligt 7.1. Värderaren är fri från all ansvar för skada som drivas tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter därtill.

7.3 Inom värdeutlåtanden eller därtill till tillägg eller utdrag ska utgå till i något annat skriftligt dokument, såsom värdeutlåtanden godkänna, ändra och på vilken ett värdeutlåtande skall drivas.

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, samt Alliance Fastighetsutveckling AB, 556671-1056, Östbergavägen 20, 182 62 DJURSHOLM nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

IM I NORRTÄLJE GRUPP 4

## TOMTRÄTTSAVTAL

Ink 2006 -08- 1 8

### § 1 FASTIGHET

Nr.....43102-3.....

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2006 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Orminge 60:2 i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträtts-havarens undertecknande av detta avtal.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 265.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, med början den 1 januari 2007.

### § 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får nyttjas för bostadsändamål.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återupbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträtts-havaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### § 4 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

### § 5 VATTEN OCH AVLOPP OCH GATUKOSTNADER

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgift för vatten och avlopp skall däremot erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

### § 6 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

2 117

Fastigheidskontroll

NAC 2006-09-10

NACKA KOMMUN

Fastighetskontroll

2006-08-18

planbeteckning

Diagnos

## § 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 januari 2007.

## § 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om fyrtio år. Den första perioden omfattar dock sextio år räknat från den 1 januari 2007.

## § 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträten under upplåtelseiden.

## § 10 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

## § 11 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

## § 12 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

## § 13 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.







## § 14 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

## § 15 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

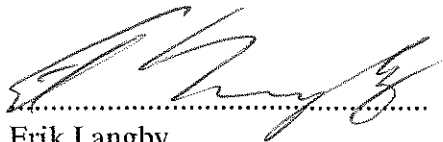
.....  
 Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 1/7-06

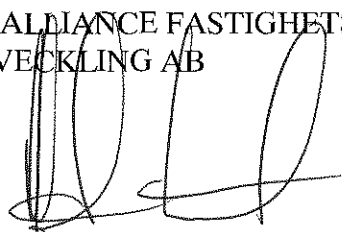
Djursholm den 7-06

För NACKA KOMMUN

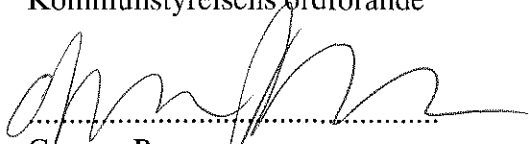
För ALLIANCE FASTIGHETS-  
 UTVECKLING AB



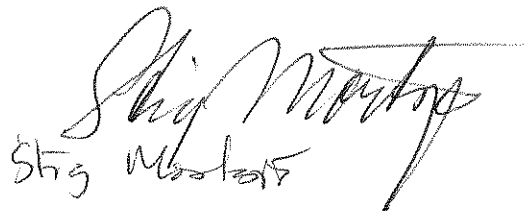
Erik Langby  
 Kommunstyrelsens ordförande



Michael Casselbrant



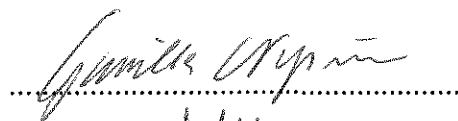
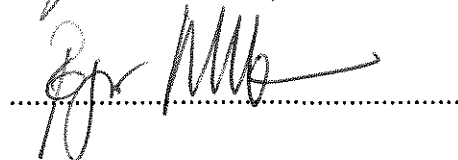
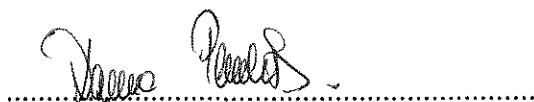
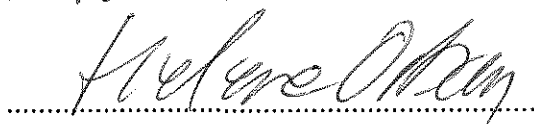
Gunnar Persson  
 Fastighetsdirektör



Stig Moberg

Kommunens namnteckningar bevitnas :

Tomträttsinnehavarens namnteckning/ar bevitnas:



Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Alliance Fastighetsutveckling AB (org. nr 556671-1056 ), nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtalet för fastigheten Orminge 60:2 i Nacka kommun

### § 1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 265.000 kr för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserat på värdet av marken vid upplåtelse med bostadsrätt.

Så länge bostäderna upplåtes med hyresrätt, skall avgälden baseras på markens marknadsvärde för denna upplåtelseform.

Under den första avgäldsperioden skall avgälden för upplåtelseformen hyresrätt vara 145.000 kr per år.

### § 2 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Vid överlåtelse av tomträtten till bostadsrättsförening upphör nedsättningen och denna överenskommelse att gälla. Tomträttsavgäld ska då utgå enligt tomträttsavtalet.

### § 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

### § 4 GODKÄNNANDE

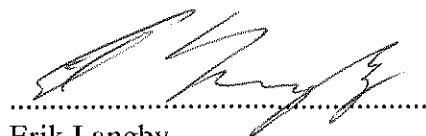
Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....

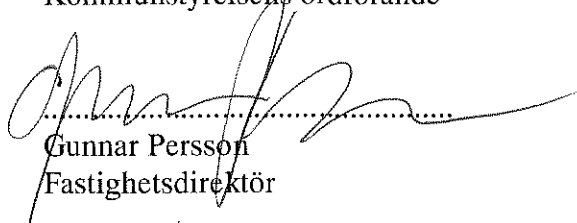
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 1/7 2006

För NACKA KOMMUN



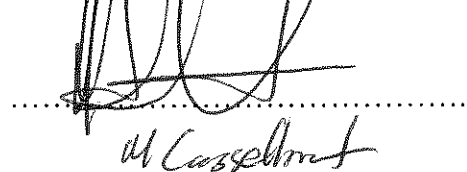
.....  
Erik Langby  
Kommunstyrelsens ordförande



.....  
Gunnar Persson  
Fastighetsdirektör

Djursholm den 1/7 -06

För TOMTRÄTTSHAVAREN






23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 314

Dnr KFKS 2015/745-256

## Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 - industri inom Kummelbergets industriområde

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12 till 312 000 kr/år att gälla från och med den 1 januari 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 7 680 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

### Ärende

Fastigheten Skarpnäs 6:12, Timmermansvägen 2, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1977. Omregleringstidpunkten är 1 januari 2017. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:12 att höjas från 112 000 kr/år till 312 000 kr/år.

### Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 19 november 2015

Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande




Bilaga 3 Tomträttsavtal

### Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), bifall till förslaget punkt 1 och avslag till punkt 2 om att erbjuda friköp av tomträtt.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Helena Westerlings bifallsyrkande vad avser punkt 1 i enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen avslag Helena Westerlings avslagsyrkande vad avser punkt 2 i enheten för fastighetsutvecklings förslag.

## Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet.

"Vänsterpartiet motsätter sig att kommunens mark säljs ut. Särskilt gäller det i verksamhetsområden där marken bör upplåtas med tomträtt så att kommunen på lång sikt har rådighet över marken."

## Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.




**"Är avgälden för hög?"** – Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3,25 %. Den nuvarande avgäldsrentan är idag högre än den långsiktiga realräntan. Eftersom det är kommunen som gör gällande att avgäldsrentan ska sättas högre än den långsiktiga realräntan, måste kommunen kunna ta fram en utredning som visar att räntan är skälig vid ett eventuellt överklagande.

**Varför sälja ut kommunens egendom till rabatterat pris?** – Vid de senaste omregleringarna av tomträtter har fullmäktige beslutat att erbjuda friköp till ett pris om 80 % av det bedömda markvärdet. Med en avgäldsrenta högre än realräntan och en 20-procentig rabatt uppmuntrar kommunen på ett omotiverat sätt till friköp.

För Nacka kommun finns det inte några ekonomiskt motiverade skäl att sälja sina tomträtter ens till marknadsvärdet, än mindre till rabatterat pris. Sett ur ett tioårsperspektiv är den reala avkastningen från tomträtter väsentligt bättre än vid andra riskfria placeringar. En anledning till att sälja kan vara att hålla nere låneskulden. Nackas upplåningsränta för tioåriga lån ligger dock sannolikt långt under en avgäldsrenta kring 3 %.

Med utgångspunkt i dagens ränteläge vad gäller långsiktig realränta och det ränteläge som gällde då Nacka kommun beslutade om rabatterade friköpspriser, kan idag inte motiveras någon rabatt på marknadsvärdet vid friköp av tomträtter, i alla fall inte så hög rabatt som 20 %."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-11-19

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/745-256

Kommunstyrelsen

## Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 - industri inom Kummelbergets industriområde

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12 till 312 000 kr/år att gälla från och med den 1 januari 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 7 680 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

### Sammanfattning

Fastigheten Skarpnäs 6:12, Timmermansvägen 2, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1977. Omregleringstidpunkten är 1 januari 2017.

Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:12 att höjas från 112 000 kr/år till 312 000 kr/år.

### Ärendet

Fastigheten Skarpnäs 6:12 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1 januari 1977 och belägen vid Timmermansvägen 2 i Kummelbergets industriområde, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Cija Tank Förvaltning AB. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 112 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten samt VA-anslutningsavgift. Fastigheten är enligt taxeringsuppgifter bebyggd med en lokalarea om 1 157 kvm. Fastigheten har en tomtareal om 6 002 kvm.





## Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2016. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 december 2015. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3,25 %.

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Kummelbergets industriområde och en jämförelse har även gjorts med försäljningar i Ältabergs verksamhetsområde, se värdeutlåtande, bilaga 2. Privata försäljningar av grovplanerade industritomter inom Kummelbergets industriområde har skett på prinsnivån mellan 1 300 kr/kvm och 1 870 kr/kvm tomtarea (TA) under de senaste åren.

Medelpriset för försålda fastigheter i Kummelbergets industriområde är 1 500 kr/kvm (TA) exklusive VA-anslutning. Med hänsyn till fastighetens läge och utformning bedöms värdet till 1 600 kr/kvm (TA). I Ältabergs verksamhetsområde har försäljningspriser om 1 600 kr/kvm (TA) påträffats.

Vid upplåtelsen av Skarpnäs 6:12 ingick varken kostnaden för grovplanering av tomten eller VA-anslutning. Medelpriset för försålda grovplanerade Skarpnäsfastigheter är ca 1 500 kr/kvm TA, exklusive VA-anslutning. Nuvarande tomträttshavare förvärvade dock tomträtten grovplanerad och ansluten till kommunalt VA från tidigare tomträttshavare. Markvärdet för den aktuella fastigheten bedöms till ca 1 600 kr/kvm TA med hänsyn till fastighetens läge och utformning.

Med hänsyn till de ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet till 9 600 000 kr för hela fastigheten Skarpnäs 6:12. Med en avgäldsrenta om 3,25 % förslås den nya avgälden från och med den 1 juli 2016 bestämmas till 312 000 kr/år (avrundat) under nästa 10-årsperiod.

Vid de senaste omregleringarna av industritomträtter har fullmäktige beslutat att erbjuda friköp till ett pris om ca 80 % av det bedömda markvärdet.

I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds att friköpa tomträtten för  $9\,600\,000 \text{ kr} \times 0,8 = 7\,680\,000 \text{ kr}$ . Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

## Konsekvenser för barn

Omreglering av tomträttsavgälden för industrifastigheten Skarpnäs 6:12 bedöms inte medföra konsekvenser för barn.

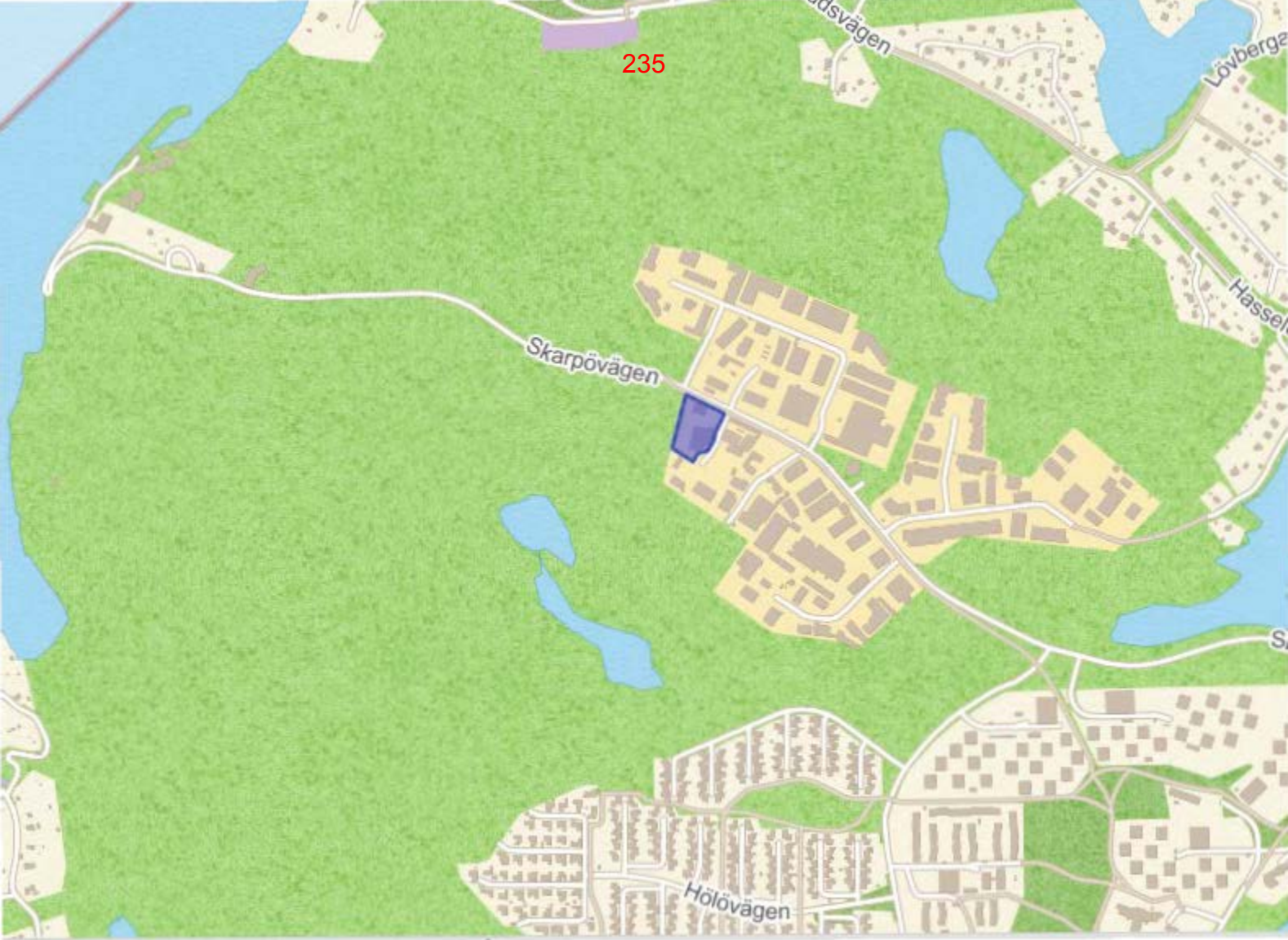


## Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss  
Bilaga 2 Värdeutlåtande  
Bilaga 3 Tomträttsavtal

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Claes Hielte  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling



235

Skarpövågen

Hölovågen

Lövberga

S

**ÖVERENSKOMMELSE**

IMI NORRTÄLJE GRUPP 4

Ink 2006 -02- 2 2

Nr.....9417.....

IMI NORRTÄLJE GRUPP 4

Ink 2006 -01- 2 4

Nr.....

**§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Skarpnäs 6:12** har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

**§ 2 NY AVGÄLD**

Från och med den 1 januari 2007 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **ETTHUNDRATOLVTUSEN (112.000)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 januari 2007.

**§ 3 INSKRIVNING**

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Saltsjö-Boo den 22/12 2005

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Robert Jansson

Namnförtydligande (n).

Nacka den 23/12 2005  
För NACKA KOMMUN

Helena Meier  
Stadsjurist

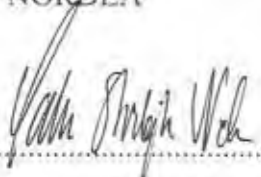
NACKA KOMMUN Fastighetskontoret	
2006-02-21	
Diarienum	Diarienum

**MEDGIVANDE**

Undertecknad pantbrevsinnehavare till inteckningarna nr 01-05 enligt bifogat utdrag ur fastighetsregistret, medger Nacka kommun rätt att inskriva ny tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 i Nacka kommun, enligt överenskommelse undertecknad den 22 och 23 december 2005.

Nacka den 20/2-2006

För NORDEA



Camilla Storbjörk Westin



Magnus Lindfors

## ÖVERENSKOMMELSE

## § 1 PARTER

Inskrivningsmyndigheten i  
NACKA DOMSAGA

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Skarpnäs 6:12** har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

## § 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 januari 1997 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **SEXTIOSJUTUSEN ( 67.000 )** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 januari 1997.

## § 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

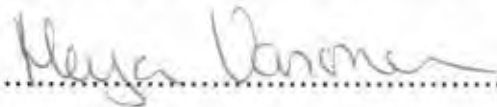
Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den <sup>6/11 1995</sup>  
För TOMTRÄTTSHAVAREN



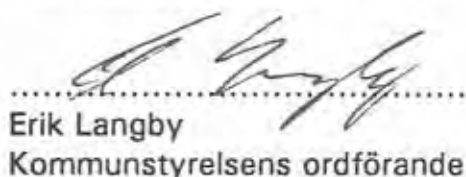


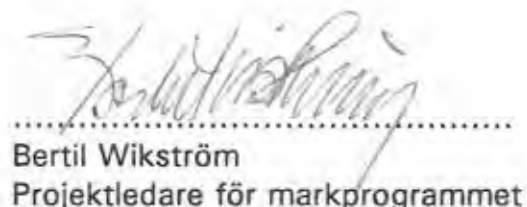
Tomträttshavarens namnteckning bevittnas :





Nacka den <sup>9/11 1995</sup>  
För NACKA KOMMUN

  
Erik Langby  
Kommunstyrelsens ordförande

  
Bertil Wikström  
Projektledare för markprogrammet

Inskrivningsmyndigheten i  
NACKA DOMSAGA

1985 -11- 2 2

## ÖVERENSKOMMELSE

- Parter § 1  
Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Skarpnäs 6:12 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomt- rättshavaren.
- Ny avgäld § 2  
Från och med den 1 januari 1987 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med FEMTIO SJUTUSEN (57.000;-) kronor.  
För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 januari 1987.
- Inskrivning § 3  
Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.
- Godkännande § 4  
Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

-----

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 13/11-85

Nacka den 85-08-27

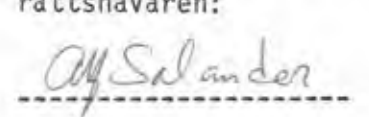
För NACKA KOMMUN

Tomträttshavaren


  
INGVAR JANSSON

Bevittnas för kommunen:

Bevittnas för tomt-  
rättshavaren:
  
-----  
  
-----

  
-----  
-----

Fastighet Skarpnäs 6:12  
 i Nacka kommun, Stockholms län  
 Avgäld årlig 36.000:-  
 per kvartal 9.000:-

Parter Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt Stockholms teleområde, Fack, 103 80 Stockholm 7 här nedan kallad tomträttshavaren har jämlikt kommunfullmäktiges i Nacka bemyndigande träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

- Fastighet 1  
 Fastighetsägaren upplåter från och med den 1977-01-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Skarpnäs 6:12 i Nacka kommun i nu befintligt skick. Fastighetens areal och omfattning framgår av bilagd karta.
- Avgäld 2  
 Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes TRETTIOSEXTUSEN KRONOR ( 36.000:- ) kronor. Tomträttsavgälden betalas kvartalsvis med 9.000:- kronor i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. För tiden 1977-01-01 - 1977-03-31 erlägges 9.000:-
- Ändamål och byggnadsskyldighet 3  
 Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov. Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.



Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgränsen än 4,5 m, mot industrivägen 6 m, såvida ej fastighetsägaren och byggnadsnämnd lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

#### Kontroll

4

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

#### Upplåtelser

5

Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

#### Ändring av avgäld

6

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år varvid den första perioden räknas från 1977-01-01

#### Uppsägning av avtalet

7

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1977-01-01

## Lösen av byggnad 8

m m

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

## Onera m m

9

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelse tiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning  
Överlåtelse

10

Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

## Ledningar m m

11

Tomträttshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som därtill har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, ävensom infästningsanordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunikationsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anlägg-

ningar äga tillträde till fastigheten. Tomträtts-havaren är pliktig att utan ersättning tåla här-med förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Miljöfarlig  
verksamhet

12

Tomträttshavaren ansvarar för att miljöfarlig verk-samhet ej bedrivs på fastigheten. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälso-vårds- och miljöskyddslagstiftning.

13

Särsilda bestämmelser

Väghållning

1. Tomträttshavaren är skyldig att bidra till vägunderhåll och vinterväghållning av den på bilagd karta markerade vägen inom industrikvarteret. Kostnaderna skall därvid tillsvidare fördelas mellan de etablerade industrierna i förhållande till deras upplåttna areal.

Skyddsrum

2. Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustrikvarteret är tomträttshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtag-bart sätt. Tomträttshavaren skall därvid bidra till kostnaden efter båtnad. Tomträttshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.

Utbyggnad

3. Tomträttshavaren är införstådd med att gator och övriga anläggningar inom fastställd stadsplan kommer att utbyggas endast i den utsträckning och omfattning som erfordras för betjäning av vid varje tidpunkt genomförd bebyggelse.

Huvudman

4. Tomträttshavaren är skyldig att ingå i den huvud-man, anläggningsamfällighet eller ekonomisk förening som bildas för småindustriernas gemensamma förvalt-ning av kvartersanläggningar. Huvudmannen skall bl a åvila att

a. Ombesörja skötsel och underhåll och eventuell utbyggnad av den industriväg inom kvarteret som betjänar fastigheten

b. Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga svara för utbyggnaden av för småindustrierna erforderligt skyddsrum

c. I övrigt tillse att området hålles i ett vårdat skick

Vatten och  
avlopp

5. Tomträttshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens va-nät. Kostnaden för detta ingår ej i tomträttsavgälden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens va-taxa.

Stängsel-  
skyldighet

6. Tomträttshavaren är skyldig att i den del av fastighetsgränsen som på bif karta är markerad med strecklinje uppsätta en tät hägnad, på sätt fastighetsägaren anvisar. Utefter denna sträcka får ej anordnas in- eller utfart från fastigheten.

Övrigt

14. I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

- - - - -

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 1976-12-22

FÖR NACKA KOMMUN

*Boelke Gustavsson*

Bevittnas:

*L. Jonsson*

*Gunn Larsson*

Nacka den

För televerket:

För TOMTRÄTTSHAVAREN

*Johner Sylva*

Bevittnas:

*Carl-Olof*

.....

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 10 till  
Ci ja Tank AB har inkommit den 11-2-82.

Intygas:

*G. Olsson*  
Gannevi Olsson

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 315

Dnr KFKS 2015/413-050

## Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola

Fastigheten Sicklaön 38:14

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen i Nacka med Kvalitena AB (556527-3314) för byggnation och drift av skola.

### Ärende

I maj i år fattade kommunstyrelsen beslut i fråga om uppförande och drift av förskola och skola på fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen i Nacka. Fastigheten med den så kallade Makaronifabriken och Disponentvillan förvärvades av kommunen den 20 juni 2011 för 50 miljoner kronor. Syftet var att ge förutsättningar för att skapa tillräcklig kapacitet för det framtida behovet av skolplatser på Kvarnholmen. Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt med en första avtalsperiod om 60 år och överläter befintliga byggnader. Tomträttsinnehavaren åtar sig i sin tur att tillhandahålla en förskole- och grundskoleverksamhet med viss kapacitet tillsammans med en skolanordnare samt eventuellt andra välfärdsfunktioner.

Fyra anbud har inkommit. Samtliga anbudsgivare har uppfyllt kvalificeringskraven, varför priset kom att bli utslagsgivande. Förslaget innebär att kommunen erhåller 46 040 000 kronor för befintliga byggnader på fastigheten samt 2 328 000 kronor i årlig tomträttsavgäld. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttsinnehavaren.




### Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 18 november 2015

Tomträttsavtal och sidoavtal med bilagor

Underlag för anbudsinvjudan

Anbudshandlingar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade att tomträttsavtalets §6 omformuleras enligt följande.

”§6 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för skola, förskola, sporthall samt *kompletteras med nyttjande för centrumändamål* i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov.”

Rolf Wasteson (V) yrkade att ärendet avslås.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade att avslå Rolf Wastesons avslagsyrkande.

Med avslag på Khashayar Farmanbars ändringsyrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Votering begärdes och verkställdes.

Vid voteringen angavs följande röster för förslag i enlighet med enheten för fastighetsutveckling.

Mats Gerdau (M), Cathrin Bergensträhle (M), Tobias Nässén (M), Helene Skantze (M), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Christina Ståldal (NL), Eva Närvä- Eickenroth (M), Monica Brohede Tellström (FP)

Vid voteringen angavs följande röster för Khashayar Farmanbars ändringsyrkande.




Khashayar Farmanbar (S), Helena Westerling (S), Sidney Holm (MP), Rolf Wasteson (V)

Med 9 röster mot 4 beslutade kommunstyrelsen i enlighet med enheten för fastighetsutvecklings förslag.

## Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Redan när detta ärende startade med beslut att gå ut med en anbudsförfrågan motsatte sig Vänsterpartiet det. Vi vill istället att kommunen i egen regi ska låta bygga förskola och skola och sedan driva dessa i kommunal regi. Det kan inte vara kommunens roll att aktivt avstå från att bedriva skola utan istället dra in privat drivna förskolor och skolor. Den valfrihet som alliansmajoriteten så hett förespråkar kommer ju inte att finnas för föräldrar och elever här. Den som vill ha en kommunal förskola/skola göra sig icke besvär, här är det bara det privata alternativet som gäller. Särskilt med tanke på den höga kostnad som skolföretaget

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

drar på sig så är risken dessutom uppenbar att det kommer att gå ut över lärartäthet och kvalitet i skolan."

Khashayar Farmanbar (S) reserverade sig, för Socialdemokraterna, mot beslutet och ingav följande.

"Detaljplanen medger att disponentvillan kan vara "Skola, förskola och centrum". Det finns en risk att det innebär att området nyttjas enbart till centrumändamål och skola och förskola försvinner eller får avsevärt lägre kapacitet. Detta regleras väl i sidoavtalet, men inte i huvudavtalet. Ett sidoavtal kan upphöra eller ändras utan någon påverkan på huvudavtalet och därför vill vi att detta regleras tydligt i huvudavtalet. Nyligen upptäckte vi att oklar detaljplan ledde till oönskad effekt i Järla sjö. Därför är det viktigt att avtalet är tydligt."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Kommunstyrelsen

## **Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola**

Fastigheten Sicklaön 38:14

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen i Nacka med Kvalitena AB (556527-3314) för byggnation och drift av ny skola.

### **Sammanfattning**

I maj i år fattade kommunstyrelsen beslut i fråga om uppförande och drift av förskola och skola på fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen i Nacka. Fastigheten med den så kallade Makaronifabriken och Disponentvillan förvärvades av kommunen den 20 juni 2011 för 50 miljoner kronor. Syftet var att ge förutsättningar för att skapa tillräcklig kapacitet för det framtida behovet av skolplatser på Kvarnholmen. Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt med en första avtalsperiod om 60 år och överlåter befintliga byggnader. Tomträttsinnehavaren åtar sig i sin tur att tillhandahålla en förskole- och grundskoleverksamhet med viss kapacitet tillsammans med en skolanordnare samt eventuellt andra välfärdsfunktioner.

Fyra anbud har inkommit. Samtliga anbudsgivare har uppfyllt kvalificeringskraven, varför priset kom att bli utslagsgivande. Förslaget innebär att kommunen erhåller 46 040 000 kronor för befintliga byggnader på fastigheten samt 2 328 000 kronor i årlig tomträttsavgäld. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttsinnehavaren.

### **Ärendet**

Ärendet avser ingående av tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor med Kvalitena AB (556527-3314) för byggnation och drift av förskola/skola m.m. på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14.



## Bakgrund och behov

Den pågående exploateringen på Kvarnholmen innebär att antalet boende ökar vartefter de olika delarna färdigställs. Detta resulterar i att behovet av service till medborgarna, inklusive behovet av skola, ökar i motsvarande grad. Baserat på den planerade inflyttningstakten, bedömer utbildningsnämnden att det finns behov av en skola på Kvarnholmen till höstterminen 2017. Skolverksamheten bedöms gradvis utökas från höstterminen 2017. Den 25 maj 2015, § 156, fattade kommunstyrelsen därför beslut om uppförande och drift av förskola och skola på fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen (nedan kallad Fastigheten).

Fastigheten, med de så kallade Makaronifabriken och Disponentvillan, förvärvades den 20 juni 2011 för 50 miljoner kronor i syfte att ge förutsättningar för en tillräcklig kapacitet för det framtida behovet av skolplatser. Vidare bedömdes, inte minst på grund av det unika läget med närheten till både centrala Nacka och Stockholms innerstad, att det finns goda förutsättningar för att det på fastigheten ska kunna ges utrymme för ytterligare funktioner och service. Det skulle kunna innebära en högre nyttjandegrad av lokalerna än normalt för en skola, fler verksamheter samt även bra förutsättningar att öka utbud och mångfalden i Nacka genom att flera och olika aktörer samverkar i detta.

För närvarande arrenderas del av skoltomten till Kvarnholmen Utveckling AB som en del uppförandet av bostadsbebyggelsen i det så kallade Lighthouse. Arrendet löper till höstterminen 2019. Peab Bostad AB hyr ett plan i Makaronifabriken för kontorsverksamhet. Hyresavtalet löper till och med den 31 december 2017. Samtliga hyresgäster som bedrivit konstnärsverksamhet i Makaronifabriken har sagts upp för avflyttning och har erbjudits uppskov med att flytta till den 30 april 2016.

Det från höstterminen 2017 stegvis ökande skolplatsbehovet bedöms kunna lösas antingen inom byggnaden Makaronifabriken eller i provisoriska lokaler på Kvarnholmen med placering i samråd med Peab. En stegvis utbyggnad av skolplatser ger anordnaren goda möjligheter att komma igång med verksamheten utan att ådra sig lokalkostnader för en fullt utbyggd skola.

## Allmänt om genomförandet

Förslaget innebär således att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt och överlåter de två byggnaderna, Makaronifabriken och Disponentvillan, som finns på den. Tomträttsinnehavaren åtar sig att tillhandahålla en grundskoleverksamhet tillsammans med en skolanordnare och att eventuellt möjliggöra andra välfärdsfunktioner. Förslaget innebär inte några åtaganden från kommunens sida. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren.



Genomförandet regleras genom ett tomträttsavtal och ett sidoavtal. Innehållet i dem redovisas nedan, efter beskrivningen av anbudsförfarandet.

Skolverksamheten ska kunna börja höstterminen 2017 inom befintlig fastighet eller i provisoriska lokaler på Kvarnholmen. Nacka kommun ansvarar för att tillhandahålla provisoriska lokaler på arrenderad mark, lokalerna hyrs ut till tomträttshavaren till den högsta hyresnivå som gäller enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler i kommunen.

### **Om skolan – konceptet**

Kvalitena AB har tagit fram ett koncept för den nya skolan. Det kallas ”Campus Qvarnholmen”. Konceptet bygger på en vision om att skolan ska bli ”en mötesplats för besök, verksamhet, aktiviteter och upplevelser för ung och gammal under dygnets alla timmar flera dagar i veckan där Kvarnholmens unika miljö manar till kultur och rörelseaktiviteter.”

Undervisningen i skolan ska bygga på tre ledord:

*Vetenskap:* Främja hög akademisk standard med tydligt ställda förväntningar och oavbruten stimulans. Humanistiska ämnen väcker elevers nyfikenhet och manar till självständigt tänkande.

*Hälsa:* Genom idrott, musik, drama, lek, skratt och utveckling av talanger skapas en stark självbild vilken ger förutsättningar för att kunna visa omtanke om andra och omfamna mångfald.

*Ny teknik:* Genom användning av ny teknik möjliggörs utveckling av elevens lärande och sociala och emotionella förmåga.

En utförligare beskrivning av konceptet finns att läsa i Kvalitenas anbud, bifogat som bilaga.

### **Anbudsförfarandet**

I början av juni 2015 erbjöd kommunen möjligheten för en aktör, eller flera i samarbete, att bedriva förskoleverksamhet och skolverksamhet från förskoleklass till årskurs 9 på Fastigheten.

Fyra anbud har inkommit och genomgång av samtliga anbud har skett under augusti till november. Samtliga anbudsgivare har getts tillfälle till en muntlig presentation som komplettering. Vid utvärderingen har representanter från utbildningsenheten, inköpsenheten, planenheten och enheten från fastighetsutveckling deltagit.

Utvärderingen har genomförts i två steg – först kvalificering och därefter utvärdering utifrån indikativt bud. Vid kvalificeringen bedömdes följande områden:



#### **ANBUDSGIVARE**

Har anbudsgivaren erfarenhet av att äga skolbyggnad?

Har anbudsgivaren erfarenhet av att förvalta skolbyggnad?

Anbudsgivare erfarenhet bygga/uppfoera skola?

Har anbudsgivaren bekräftat att kommunicerad tidplan kan hållas?

Har anbudsgivaren beskrivit ett koncept som avses bidra till att skapa en mötesplats och attraktiv miljö på Kvarnholmen?

#### **UTVECKLARE/BYGGARE**

Tidigare erfarenhet av att bygga/uppfoera skolbyggnad?

Erfarenhet utveckla skola tillsammans med anbudsgivare?

#### **SKOLOPERATÖR**

Har skoloperatören bekräftat att kommunicerad tidplan kan hållas?

Är svarsbilagan för skolverksamhet ok?

Är det sannolikt att skoloperatören får tillstånd?

Bedöms skoloperatören ha förmåga att bedriva skolverksamhet i linje med Nacka kommuns ambitioner och mål?

Samtliga anbudsgivare har uppfyllt kvalificeringskraven och utvärderingen i steg två på anbudspriset blev utslagsgivande. Kvalitena AB är den anbudsgivare som gett det högsta anbudet och bedöms som bäst lämpad att bygga och tillsammans med en skoloperatör driva den nya skolan på Kvarnholmen.

#### **Kvalitena AB**

Kvalitena AB är ett fastighetsbolag som förvärvat och utvecklat fastigheter i Stockholmsområdet i över 20 år. Bolaget har fastigheter för över 20 miljarder kronor som är hel- eller delägda. Kvalitena AB har relevant erfarenhet av att starta upp skolverksamhet från Campus Manilla-skolan på Djurgården och har och också varit representerat i styrelsen för Fredrikshovs slottsskola. Kvalitena ägs av Lars Andersson som grundade bolaget för drygt 20 år sedan och är styrelseordförande i det. Lars Andersson äger Kvalitena genom ett holländskt bolag, Dorco BV, men är bosatt i Sverige.

En genomgång har skett av bland annat Kvalitena:s ägarstruktur och ekonomi tillsammans med inköpsenheten. Enheten för fastighetsutveckling gör bedömningen att det efter denna kontroll inte finns något särskilt att anmärka på avseende bolagsstrukturen som sådan.

#### **Tomträttsavtalet**

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och därefter förlängs på 20 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelse om att Fastigheten endast får nyttjas för skola, förskola, sporthall samt centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov.



För befintliga byggnader inom Fastigheten ska tomträttsinnehavaren erlägga en ersättning om 46 040 000 kronor till kommunen.

### **Sidoavtalet till tomträttsavtalet**

Det föreslagna sidoavtalet löper på tio år varefter det kan sägas upp av endera parten med sex månaders uppsägningstid. Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 2 328 000 kronor. Beloppet har beräknats som 200 kronor per ljus BTA och år. Till följd av pågående exploatering på Kvarnholmen har tomträttshavaren begränsade möjligheter till att nyttja ytorna i de befintliga byggnaderna och för perioden fram till den 14 augusti 2020 innehåller förslaget därför en intrappning av avgälden.

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av sidoavtalet att bedriva förskole- och skolverksamhet samt att uppföra sporthall enligt vad som anges i tomträttsavtalet. Förskole- och skolverksamheten är överordnad annan centrumverksamhet som detaljplanen medger. Centrumverksamheten får varken medföra olägenhet eller inverka negativt på förskole- och skolverksamheten, närbelägna verksamheter eller bostäder. Tomträttshavaren har tecknat en avsiktsförklaring med skolanordnare som bedöms kunna få tillstånd att bedriva skolverksamhet och uppfylla kommunens mål och ambitioner.

Av föreslaget sidoavtal följer att verksamhet ska bedrivas för minst 650 elever fördelad på förkola och skola årskurs F-9 senast den 30 september 2030.

I det fall behovet inte uppstått tidigare ska tomträttshavaren bedriva förskole- och skolverksamheten på Fastigheten enligt vad som anges nedan:

Den 15 augusti 2017	Förskoleklass och grundskola i tillfälliga lokaler för minst 80 elever enligt avtal om lägenhetsarrende,
Den 15 augusti 2019	Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola i permanenta lokaler inom Fastigheten för minst 80 elever,
Den 15 augusti 2020	Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola för minst 250 elever,
Den 15 augusti 2025	Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola för minst 500 elever,
Den 15 augusti 2030	Förskoleklass och grundskola för minst 650 elever.

Är inte byggnadsarbetena klara inom angiven tid så att verksamheten kan bedrivas i ordinarie lokaler enligt tidplanen, ska tomträttshavaren utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Respektive tidpunkt kan flyttas fram om förseningarna beror på



särskilda omständigheter som räknas upp i sidoavtalet. Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd i tid så att skolan och förskolan fullt ut kan tas i bruk.

Vid en eventuell överlåtelse av tomträtten ska tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet samt eventuella tillägg till sidoavtalet. Om förvärvaren inte övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet har kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av den överlåtna tomträtten, dock minst 2 500 000 kronor.

### **Ekonomiska konsekvenser**

År 2011 förvärvade kommunen fastigheten för 50 000 000 kronor. Köpeskillingen för befintliga byggnader om 46 040 000 kr ger en resultatpåverkan år 2016 om ca 21 miljoner kr då byggnaderna har ett bokfört värde om ca 24 miljoner kr.

En årlig tomträttsavgäld om 2 328 000 kr kommer även att inkomma till kommunen med anledning av tomträttsupplåtelsen från och med 15 augusti 2020, för perioden från 1 juni 2016 till 14 augusti 2020 sker en intrappning av tomträttsavgälden. Kommunen står ingen ekonomisk risk. Risken faller istället på tomträttshavaren eftersom upplägget enbart medger en rätt för tomträttshavaren att bedriva verksamhet. Tomträttshavaren garanteras inga intäkter. Intäkterna för skolverksamheten är helt beroende av kundvalet och hur många barn som väljer att gå i skolan.

### **Risk- och konsekvensanalys**

Beräkningarna av antalet elever bygger på ett prognosticerat elevunderlag kopplat till utbyggnaden av Kvarnholmen. Om det är i underkant kan skolan få problem att tillhandahålla en verksamhet som motsvarar efterfrågan i den takt som efterfrågan uppstår. Detta accentueras om det uppstår ett söktryck från elever från andra områden.

Sammanhanget med att bygga i en redan intensiv byggmiljö ställer höga krav på Kvalitenas förmåga att samordna sitt projekt med andra samtida exploitörer i en gemensam huvudtidplan. Samordningen av det offentliga rummet kräver också ett aktivt deltagande från kommunen. Disponentvillans skyddsklassning kan innebära svårigheter att utveckla en verksamhet i fastigheten.

### **Konsekvenser för barn**

Den pågående exploateringen på Kvarnholmen innebär att antalet boende ökar vart efter att de olika delarna färdigställs. Detta resulterar i att behovet av service till medborgarna, inklusive behovet av skola, ökar i motsvarande grad. Baserat på den planerade inflyttningstakten, bedöms att det finns behov av en skola på Kvarnholmen till höstterminen 2017. Ett beslut i enlighet med förslaget innebär startskottet för uppförande



och drift av förskola och skola på Kvarnholmen för, såsom behovet ser ut idag, 650 elever till år 2030. Fastigheten får endast nyttjas för skola, förskola, sporthall och centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov. Vid konflikt mellan dessa verksamheter äger förskole- och skolverksamheten företräde. Centrumverksamheten får varken medföra olägenhet eller inverka negativt på förskole- och skolverksamheten, närbelägna verksamheter eller bostäder. Förslaget sidonavtal prioriterar således förskole- och skolverksamhet, sporthall inkluderat, framför andra ändamål, vilket innebär en möjlighet för elever att bli del av och sätta prägel på en ny skola på Kvarnholmen som utvecklas i snabb takt och som kommer att bli en fantastisk plats framöver.

## Bilagor

Tomträttsavtal och sidonavtal med bilagor  
Underlag för anbudsinvjudan  
Anbudshandlingar

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anders Ahlén  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("**Kommunen**"), och Kvalitena AB (publ), 556527-3314, ("**Tomträttshavaren**"), har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

Nedan benämnt "**Tomträttsavtalet**" eller "**detta avtal**"

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 38:14 ("**Fastigheten**").

Kommunen upplåter från och med den 1 juni 2016 ("Upplåtelsedagen"), eller den senare dag som parterna kommer överens om, Fastigheten i befintligt skick till Tomträttshavaren med tomträtt på de villkor som framgår av detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

Kommunens undertecknande av Tomträttsavtalet föregicks av justerade beslut från kommunfullmäktige i Nacka kommun att upplåta tomträtt enligt Tomträttsavtalet och av att Tomträttshavaren betalade det belopp som anges i punkt § 20 Tomträttsavtalet.

### **§ 2 AVGÄLD**

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskomms eller bestäms av domstol, 2 328 000 (tvåmiljontrehundratjugoåttatusen) kronor.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### **§ 3 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter Upplåtelsedagen.

### **§ 4 AREAL**

Fastigheten Sicklaön 38:14 har enligt fastighetsregistret en areal om ca 11 476 kvadratmeter. Fastigheten Sicklaön 38:14 urholkas av ett 3D-utrymme, bilaga 1, vilket inte ska påverka den åsatta avgälden eller ersättningen för byggnader.

### **§ 5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Tomträttshavaren är medveten om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Tomträttshavaren är skyldig att bekosta de andelar av anläggandet och driften av anläggningarna som är hänförliga till den med tomträtt upplåtta fastigheten. Kommunen och Tomträttshavaren ska samråda kring alla frågor avseende gemensamhetsanläggningar som avser Fastigheten intill upplåtelsedagen.



Kommunen ska bära kostnader löpande intill upplåtelsedagen. Tomträttshavaren ska ersätta Kommunen för dessa kostnader på upplåtelsedagen.

#### **§ 6 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får endast nyttjas för skola, förskola, sporthall samt centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov.

#### **§ 7 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks. Sådant godkännande ska inte oskäligen förvägras eller fördröjas.

#### **§ 8 UPPLÅTELSE**

Tomträttshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får inte upplåtas utan sådant medgivande.

#### **§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta tjugo (20) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet jordabalken.

#### **§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 9 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från Fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman. I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

#### **§ 11 KOSTNADER OCH FÖRPLIKTELSER M. M.**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta tomträtten från och med Upplåtelsedagen.

#### **§ 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.**

Samtliga kostnader för anslutning av t.ex. vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

#### **§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen. Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

#### **§ 14 § LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Fastigheten. Tomträttshavaren åtar sig tillstyrka

sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten under förutsättning att de inte är till men för Tomträttsinnehavarens verksamhet på Fastigheten.

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör. Idag kända ledningar framgår av [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se).

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Fastigheten inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen återställa mark och berörda anläggningar i skälig omfattning.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Tomträttshavaren om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Tomträttshavaren. Kommunen ska snarast informera Tomträttshavaren om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Tomträttshavaren får inte inom Fastigheten, utan Kommunens eller ledningsägares skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller annars utföra åtgärder som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Fastigheten får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparation eller ombyggnadsarbeten.

Tomträttshavaren har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Fastigheten.

#### **§ 15 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av Fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt avseende tillkommande föroreningar på Fastigheten efter Upplåtelsedagen. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad. Kommunen ansvarar för eventuella befintliga föroreningar på Fastigheten per Upplåtelsedagen innefattande samtliga kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning för att avlägsna förekommande föroreningar på Fastigheten per Upplåtelsedagen.

#### **§ 16 TRÄD OCH BUSKAR**

Trädfällning får inte ske utan medgivande av Kommunen. Tomträttshavaren är skyldig att ta bort nerskurna träd och buskar som är till besvär för grannar, trafik och liknande.

#### **§ 17 YT- OCH GRUNDVATTEN**

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. Fastighetsägaren ansvarar inte för skada orsakad av vattenavrinning från allmän plats. Om det visar sig nödvändigt, ska Tomträttshavaren ta hand om avrinning av yt- och grundvatten från allmän plats.

Ersättningskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter Upplåtelsedagen.

### § 18 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

### § 19 FRISKRIVNING

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal i en särskild handling lämnat vissa garantier avseende Fastigheten och byggnadernas skick. Med undantag för dessa garantier upplåts Fastigheten i det skick den har på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten och även gjort det på plats den 9 september 2015, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten med undantag för fel eller brister i av Kommunen lämnade garantier. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomträttshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådfel och s.k. dolda fel.

### § 20 ÖVERGÅNG AV EGENDOM

Samtliga byggnader och anläggningar inom Fastigheten övergår på Upplåtelsedagen i befintligt skick till Tomträttshavaren. Kommunen har lämnat särskilda garantier avseende byggnaderna och Fastigheten i en särskild handling.

För byggnaderna ska Tomträttshavaren erlægga en ersättning om 46 040 000 kronor till Kommunen. Ersättningen ska erläggas kontant på Upplåtelsedagen, varefter Kommunen ska underteckna Tomträttsavtalet.

.....

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 2 oktober 2015

För NACKA KOMMUN

För KVALITENA AB (PUBL)

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  


.....  
Fastighetsdirektör

.....  
KANT PÅSBERG

Kommunens namnteckningar  
bevittnas:

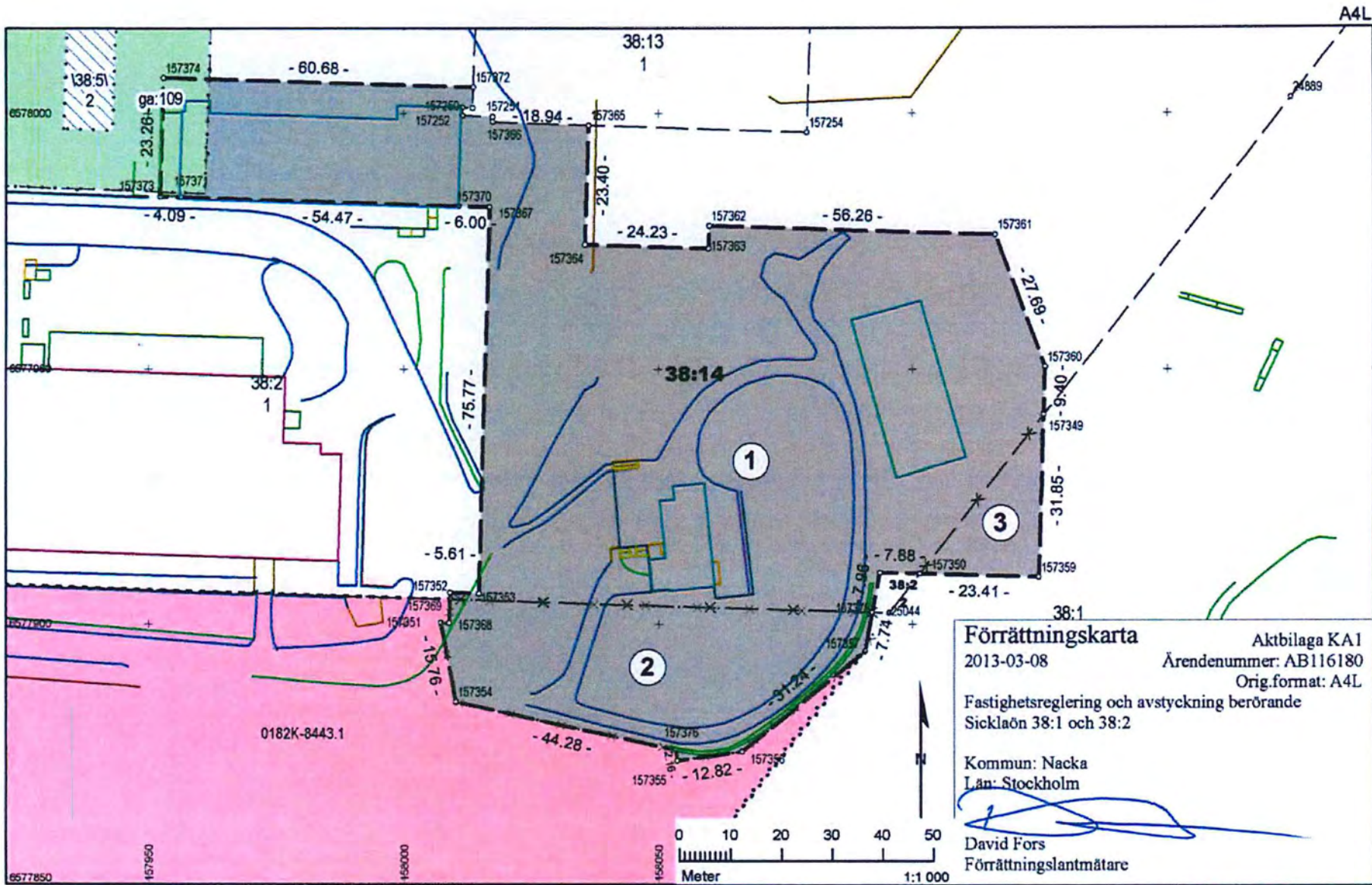
Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....

.....  


.....

.....  
JOHAN LINDBERG



**Akt 0182K-2013/14**

Bilaga 1

2.

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Sicklaön 38:14 ("Fastigheten"), och Kvalitena AB (publ), 556527-3314, så som innehavare av tomträtten till Fastigheten ("Tomträttshavaren") har träffats följande

## SIDOAVTAL

Nedan benämnt "detta avtal"

### § 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal med upplåtelsedag den 1 juni 2016 ("Tomträttsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

Den av parterna undertecknade handlingen "Beslut urval - Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola", Bilaga 1, jämte de bilagor vartill Bilaga 1 hänvisar utgör del av detta avtal.

Kommunens undertecknande av detta avtal föregicks av justerade beslut från kommunfullmäktige i Nacka kommun att ingå detta avtal och av att Tomträttshavaren betalade det belopp som anges i punkt § 20 Tomträttsavtalet.

### § 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från och med den 1 juni 2016 till och med den 31 maj 2026, har i Tomträttsavtalet bestämts till 2 328 000 (tvåmiljontrehundratjugoåttatusen) kronor. Beloppet har beräknats som 200 kr per ljus BTA och år.

Till följd av pågående exploatering på Kvarnholmen har Tomträttshavaren begränsade möjligheter att nyttja ytorna i de befintliga byggnaderna Makaronifabriken och Disponentvillan på Fastigheten samt att uppföra byggnader i enlighet med den i detaljplanen medgivna byggrätten. Med anledning härav revideras tomträttsavgälden under en begränsad tidsperiod enligt följande:

Från och med 1 juni 2016 till och med den 14 augusti 2017 uppgår tomträttsavgälden till 0 kronor per år.

Från och med den 15 augusti 2017 till och med den 14 augusti 2018 uppgår avgälden till 25 % av tomträttsavgälden baserad på ljus BTA i Makaronifabriken och Disponentvillan 240 000 kronor per år ( $4\,800 \cdot 200 \cdot 0,25$ ).

Från och med den 15 augusti 2018 till och med den 14 augusti 2019 uppgår avgälden till 50 % av tomträttsavgälden baserad på ljus BTA i Makaronifabriken och Disponentvillan 480 000 kronor per år ( $4\,800 \cdot 200 \cdot 0,5$ ).

Från och med den 15 augusti 2019 till och med den 14 augusti 2020 uppgår avgälden till 50 % av tomträttsavgälden enligt § 2 i Tomträttsavtalet, 1 164 000 kronor.



Från och med den 15 augusti 2020 utgår full tomträttsavgäld i enlighet med § 2 i Tomträttsavtalet.

Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet har bestämts av parterna och Tomträttshavaren har vid angivande av vad som utgör skäligen tomträttsavgäld beaktat de villkor som följer av detta avtal.

### § 3 ANVÄNDNING OCH DISPONERING AV YTOR SAMT VITE I FÖRHÅLLANDE TILL KAPACITET

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att bedriva förskole- och skolverksamhet samt att uppföra sporthall enligt vad som anges i 5 § i Tomträttsavtalet. Förskole- och skolverksamheten är överordnad centrumverksamheten. Vid konflikt mellan dessa verksamheter äger förskole- och skolverksamheten företräde. Centrumverksamheten får varken medföra olägenhet eller inverka negativt på förskole- och skolverksamheten, närbelägna verksamheter eller bostäder.

Tomträttshavaren har tecknat avsiktsförklaringar med olika skoloroperatörer. Tomträttshavaren äger rätt att anlita annan skoloroperatör som kan erhålla tillstånd och som godkänts av Kommunen. Det åligger Tomträttshavaren att tillse att ansökan om etablering av förskola/skola genomförs senast den 31 januari 2016 hos Skolverket.

På Fastigheten, i befintliga byggnader samt tillkommande byggnader, ska förskola- och skolverksamhet fördelad på årskurs F-9 senast den 30 september 2030 kunna bedrivas för minst 650 elever. I det fall behovet inte uppstått tidigare ska Tomträttshavaren bedriva förskole- och skolverksamheten på Fastigheten enligt vad som anges nedan:

Den 15 augusti 2017	Förskoleklass och grundskola i tillfälliga lokaler för minst 80 elever enligt avtal om lägenhetsarrende, <u>bilaga 1</u> ,
Den 15 augusti 2019	Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola i permanenta lokaler inom Fastigheten för minst 80 elever,
Den 15 augusti 2020	Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola för minst 250 elever,
Den 15 augusti 2025	Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola för minst 500 elever,
Den 15 augusti 2030	Förskoleklass och grundskola för minst 650 elever.

För det fall Tomträttshavaren inte har kapacitet att mottaga elever, i enlighet med det antal elever som anges i § 3 i detta avtal, inom föreskriven tid (beaktat nedanstående eventuella förskjutning i tidplanen) ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden som anges i § 2 i Tomträttsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Kommunen har inte rätt till ersättning utöver nämnda vite.

Tidpunkten för kapacitetsutbyggnaden som anges i § 3 i detta avtal i fråga om kapacitetsökningar ska i skäligen utsträckning flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att uppfylla sina åtaganden på grund av:





- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
  - b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
  - c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
  - d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.
- För det fall tidpunkten för fullgörande flyttas fram ska Tomträttshavaren utge vite från den överenskomna tidpunkten. Om vite inte betalas efter anmodan ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

#### § 4 FASTIGHETENS OCH BYGGNADERNAS SKICK

Kommunen lämnar härmed följande garantier till förmån för Tomträttshavaren. Om inte annat anges gäller de av Kommunen lämnade garantierna på Upplåtelsedagen föreliggande förhållanden.

- 1) Fastigheten besväras inte av andra in-teckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheten, utöver vad som framgår av detta avtal eller bifogade registerutdrag, bilaga 2.
- 2) Fastigheten kommer på Upplåtelsedagen inte att vara belastad av andra hyresrätter eller andra nyttjanderätter än vad som framgår av bilaga 3.
- 3) Det finns inget från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Fastigheten.
- 4) På Fastigheten finns inte sådana ämnen som är förbjudna enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen i anläggning för vilken fastighetsägaren eller Tomträttshavaren ansvarar.
- 5) Till Tomträttshavaren lämnad information om Fastigheten och tomträ-tten är, såvitt Kommunen känner till, korrekt och frågor från Tomträttshavaren och dess rådgivare har besvarats korrekt. Kommunen har inte undanhållit någon information som typiskt sett skulle vara av väsentlig betydelse för en normalt aktsam persons beslut att förvärva tomträ-tten och byggnaderna och anläggningarna på Fastigheten.

Tomträttshavaren kan endast framställa anspråk för direkt skada i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantierna ovan (inklusive hyresbortfall) och Kommunens ersättningsskyldighet för saneringskostnader enligt § 9 i detta avtal. Endast enskilda garantiavvikelser/saneringskostnader som överstiger ett hundratusen (100 000) kronor får göras gällande av Tomträttshavaren. Ersättning utgår endast om enskilda garantiavvikelser/saneringskostnader sammantaget uppgår till en miljon (1 000 000) kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Kommunens ersättningsskyldighet med anledning av garantiavvikelser/saneringskostnader enligt detta avtal uppgår maximalt till fem miljoner (5 000 000) kronor.

#### § 5 BEBYGGELSE OCH ÄNDRING AV GÄLLANDE DETALJPLAN NR 492



Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fem (5) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse, bilaga 4. Förslag till bebyggelse ska vara Kommunen tillhanda senast den 4 december 2015. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fem (5) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas. Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt ansvar att tillhandahålla erforderlig skolplatskapacitet samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt. Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning. Inget vite ska utgå om förseningen beror på Kommunen eller andra omständigheter som ligger utanför Tomträttshavarens kontroll.

Tidpunkten för när startbesked, respektive slutbesked, ska ha erhållits kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

Kostnaden för planavgift till följd av ändring av gällande detaljplan nr 492 där Fastigheten ingår ska belasta Tomträttshavaren.

Vitet enligt ovan utgör den totala ersättningen som Kommunen äger rätt till vid försenad bebyggelse.

## § 6 LÖPTID

Detta avtal löper till och med den 31 december 2035, varefter det kan sägas upp av endera parten med iakttagande av sex (6) månaders uppsägningstid.

## § 7 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av den överlåtna tomträtten, dock minst 2 500 000 kr.

## § 8 HYRES- OCH ARRENDEAVTAL



Tomträttshavaren förbinder sig att på Upplåtelsedagen träda in i Kommunens ställe som hyresvärd respektive upplåtare i de hyres- och arrendeavtal som anges i § 4 detta avtal.

Kommunen förbinder sig att tillse att hyresavtalet inte omfattas av reglerna om s.k. indirekt besittningsskydd per Upplåtelsedagen samt ska ersätta Tomträttshavaren för samtliga kostnader som Tomträttshavaren blir skyldig att erlægga till hyresgästen för det fall hyresavtalet omfattas av reglerna om s.k. indirekt besittningsskydd samt all ersättning som Tomträttshavaren eventuellt blir skyldig att erlægga till arrendatorn med anledning av att denna ska avflytta från Fastigheten vid innevarande arrendetids utgång.

### § 9 FÖRORENINGAR

Kommunen ska ersätta Tomträttshavaren för saneringskostnader som Tomträttshavaren lider med anledning av att det per Upplåtelsedagen förekommer PCB eller andra föroreningar på Fastigheten som Kommunen enligt lag eller förordning varit skyldig att sanera.

### § 10 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

För NACKA KOMMUN

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Fastighetsdirektör

Kommunens namnteckningar  
bevittnas:

.....

.....

Nacka den

För KVALITENA AB (PUBL)

.....

.....  
Kwatt POUSETTE

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....  
Emelie Sunniden

.....  
M. J. J.



## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

### § 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun, orgnr. 212000-0167, ("Kommunen"),  
Adress: Markenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator:, Kvarnholmen utveckling AB, orgnr. 556710-5514,  
("Arrendatorn").  
Adress: C/o JM 169 82 Stockholm

### § 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar del av fastigheten Sicklaön 38:14, rödmarkerat på bifogad karta, bilaga 1. Arealen på arrendestället uppgår till ca 3 390 kvm.

I arrendet ingår att Arrendatorn äger utöva tillsyn över arrendestället på fastigheten Sicklaön 38:14.

### § 3 ÄNDAMÅL OCH GILTIGHET M.M.

Arrendestället skall användas av Arrendatorn för byggetableringsyta. I upplåtelsen ingår rätt att etablera och förvara material, varor samt hjälpmedel för entreprenaden såsom byggbodnar, kranar, containrar och verktyg. I upplåtelsen ingår även rätt att utföra markanpassningsarbeten i form av sprängning och schaktning samt nyttja arrendestället för upplag av bergmassor.

På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

Detta arrendeavtals giltighet villkoras av att Kommunen från och med senast den 2017-04-01 av Arrendatorn medges rätt att disponera markyta enligt ett av de markerade alternativen A eller B i bilaga 2 för uppförande ("Uppförandet") av tillfällig förskola/skola, till en ersättning motsvarande arrendeavgiften i detta arrendeavtal. Nyttjandeperioden för Uppförandet är begränsad till den tidpunkt då Kommunen färdigställt byggnation av Kvarnholmens skola och förskola, dock senast 2019-09-30. Övriga villkor för Uppförandet kommer att regleras i separat överenskommelse mellan Kommunen och Arrendatorn motsvarande detta arrende.

Arrendatorn saknar besittningsskydd.

### § 4 VÄGAR

Arrendatorn äger rätt att inom fastigheten Sicklaön 38:14 använda befintliga vägar som körväg till arrendestället. Behöver Arrendatorn nyttja annan transportväg för sin entreprenad skall tillstånd inhämtas från berörd fastighetsägare.

Uppkommer skada på befintliga vägar skall Arrendatorn åtgärda skadan omgående





vid äventyr av att fastighetsägaren annars har rätt att åtgärda skadan på Arrendatorns bekostnad.

## **§ 5 EL, VATTEN**

För entreprenadens etablering och fortlöpande service äger Arrendatorn rätt att och på egen bekostnad, till och inom arrendestället framdraga vatten-, avlopps- och elledningar, allt i enlighet med gällande bestämmelser.

## **§ 6 MYNDIGHETSTILLSTÅND M.M.**

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som följer av myndighet eller följa lag.

## **§ 7 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING**

Arrendetiden omfattar tiden från och med 2015-02-01 och t.o.m. 2017-07-31. Arrendetiden förlängs därefter med sex månader i sänder om uppsägning inte sker senast tre månader före den löpande arrendetidens utgång. Kommunen och arrendatorn skall samråda före uppsägning. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar och regler. Skulle Arrendatorn agera i strida mot bestämmelserna i detta avtal är arrenderätten förverkad och Kommunen äger rätt att säga upp arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

## **§ 8 ARRENDEAVGIFT**

Arrendeavgiften är 1 kr/kvm, totalt 3 390 kr per arrendeår, 1 januari till 31 december. Avgiften skall betalas i förskott mot faktura. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

Härutöver skall endera Kommunen eller Arrendatorn äga rätt att varje år reglera avgiftens storlek om arrendeställets nyttjande ändrats i betydande omfattning under den senaste tolv månadersperioden.

## **§ 9 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

Arrendatorn får inte utan Kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället, utom till projekt Stockholm Lighthouse (Peab/JM).



## § 10 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan Kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

## § 11 ARRENDESTÄLLET SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i det skick det befinner sig på dagen för Arrendatorns undertecknande av detta avtal. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och prydligt skick.

Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån han kan hållas ansvarig härför.

Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om Kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

## § 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn äger utföra de anläggningar och markarbeten som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Arrendatorn och Kommunen är överens om att markanpassningsarbeten enligt bilaga 3 ska utföras av arrendatorn. Dessa och övriga arbeten och anläggningar får inte utföras utan föregående godkännande av Kommunen och i förekommande fall efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från byggnadsnämnden och andra berörda myndigheter.

På arrendestället får inte uppsättas skyltar eller anordningar för reklam annat än för den verksamhet som bedrivs på området.

Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av honom redan är uppförda och framledes uppföres på arrendestället. Vid arrendets upphörande skall Arrendatorn, där inte annat överenskommes, ha bortfört anläggningarna från området. Om dessa åtgärder inte vidtagits äger Kommunen utföra dessa på Arrendatorns bekostnad.

## § 13 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn svarar för alla med arrendet förknippade drifts- och underhållskostnader.



## § 14 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i mark och vatten samt över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för Arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

## § 15 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som kan uppkomma på Kommunens egendom samt för tredje man, orsakad av den verksamhet som bedrivs på arrendestället. Det åligger Arrendatorn att teckna ansvarighetsförsäkring till betryggande värde.

## § 16 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger inte rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

## § 17 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla:

Arrendatorn svarar för skydd och säkerhet och skall uppföra stängsel kring arrendeområdet. Arrendatorn är den som har arbetsmiljöansvar under såväl planering, projektering som utförande enligt 3 kap 6 § arbetsmiljölagen samt de anslutandeföreskrifterna (AFS 2008:16/AFS 1999:3). Något ansvar härvidlag åvilar således inte Kommunen.

Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa Arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

## § 18 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

## § 19 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för Kommunen markenheten och för Arrendatorn PEAB, genom Rolf Martinsson, tel 0733-371370.



**§ 20 TVIST**

Tvist till följd av detta avtal skall avgöras av arrendenämnden i den mån den är behörig och i annat fall av allmän domstol.

-----

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Kommunen och Arrendatorn tagit var sitt.

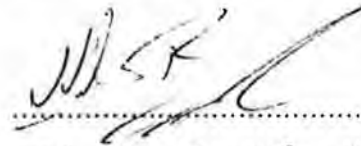
Nacka 2015-02-25

Nacka 2015-02-26

För NACKA KOMMUN

För ARRENDATORN

  
.....  
Tomas Vesterlin  
Tf. Markchef

  
.....  
Nicholas Backefjord

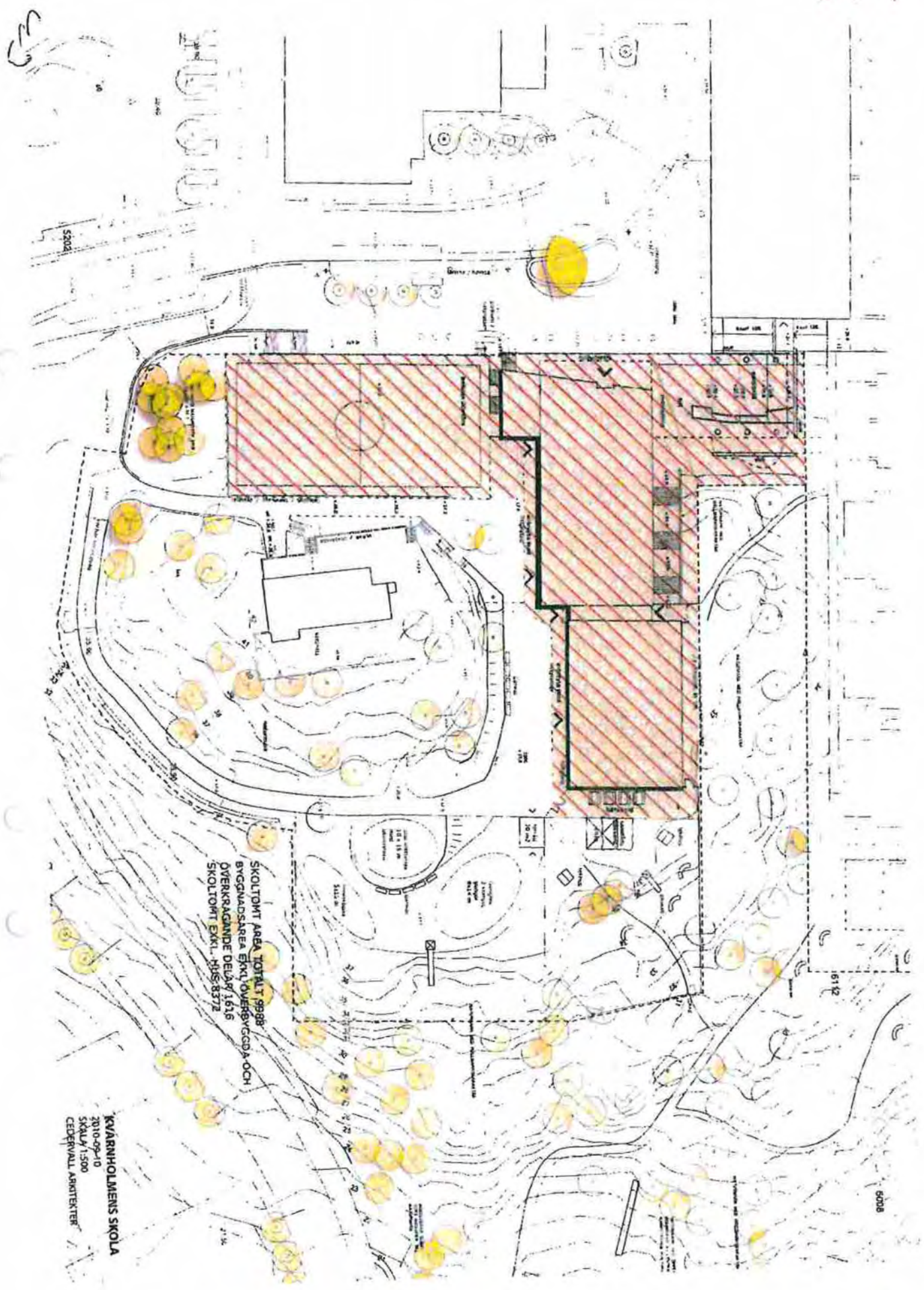
**BILAGOR**

- Bilaga 1 Karta över arrendestället
- Bilaga 2 Karta med alternativa markytor för tillfällig skola
- Bilaga 3 Karta med markering och koordinater för markarbeten

h





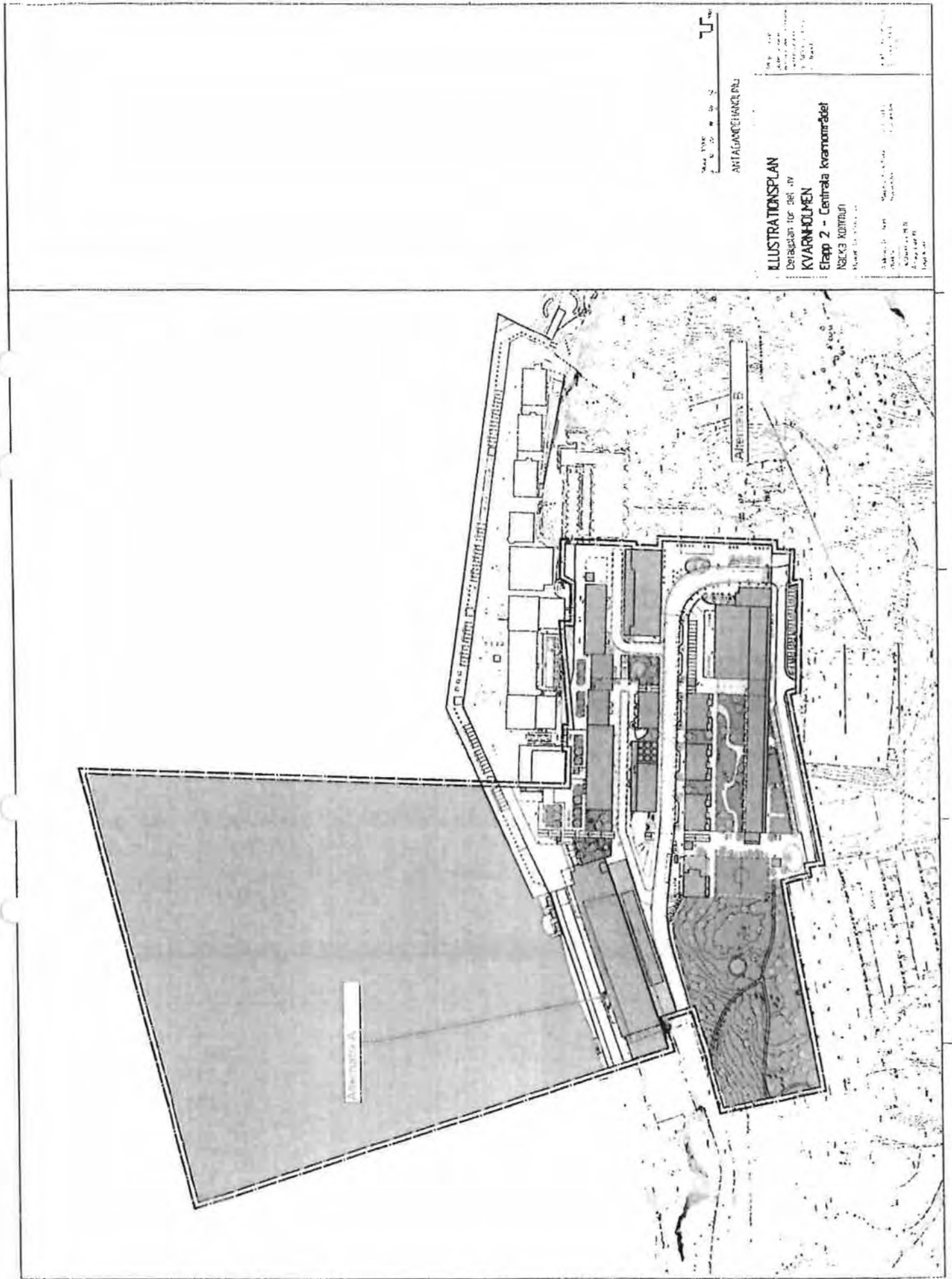


SKOLTOMT AREA TOTALT 9998  
 BYGGNADSAREA ENK. ÖVERBYGGD OCH  
 ÖVERKRAGANDE DELAR 1616  
 SKOLTOMT ENK. 495-8372

KVARNHOLMENS SKOLA  
 2010-09-10  
 SKALA 1:500  
 CEDERNÄLLS ARKITEKTER

*h w 3*





Scale 1:1000  
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100

ANTAGARHACI.NU

### ILLUSTRATIONSPLAN

Beställare: Kvarnholmen AB

Kvarnholmen

Etapp 2 - Centrala Kvarnholmen

Nils Eriksson

Plan nr. 1000000000

Skapad: 2010-01-15

Reviderad: 2010-01-15

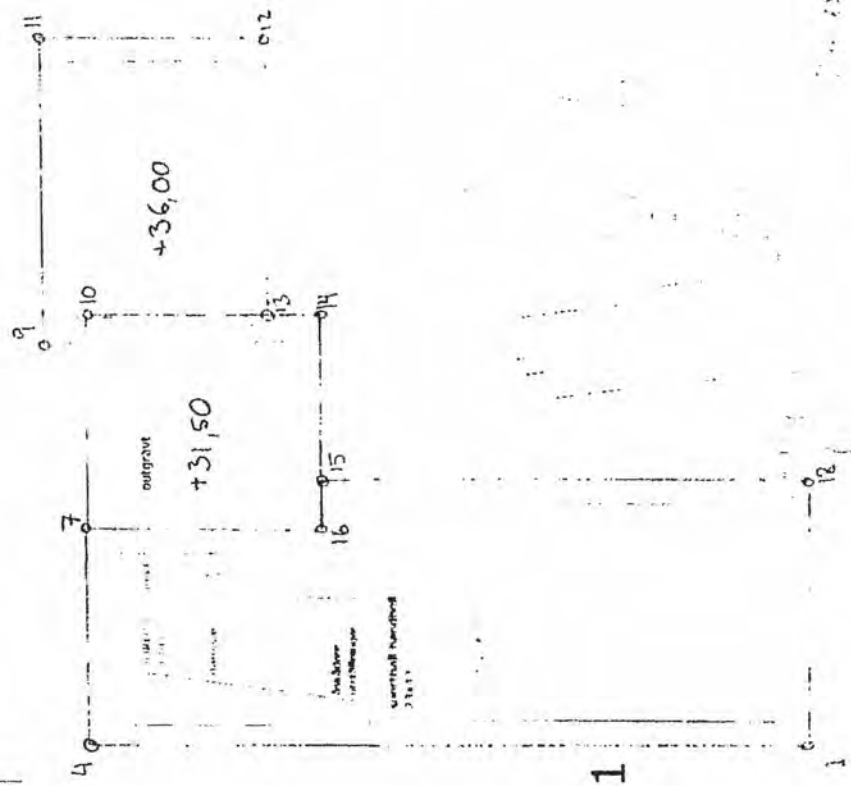
Utgivningsdatum: 2010-01-15

*Handwritten signature or initials*



HL 574

KVARNHOLMENS SKOLA  
2010-09-13 SKALA 1:500 CEDERVALL ARKITEKTER



PLAN -1

Handwritten marks at the bottom right of the page.



## KVARNHOLMENS SKOLA KOORDINATER HUSHÖRN

	x-koor EAST	y-koor NORR
1	4899,573	77240,393
2	4900,542	77286,635
3	4900,724	77292,782
4	4901,420	77316,272
5	4902,078	77338,462
6	4925,567	77337,766
7	4924,910	77315,576
8	4946,351	77314,940
9	4946,484	77319,439
10	4951,598	77314,785
11	4984,117	77318,324
12	4983,421	77294,834
13	4951,036	77295,793
14	4950,902	77291,295
15	4929,612	77291,926
16	4924,214	77292,086
17	4924,032	77285,939
18	4928,060	77239,549





**Fastighetsinformation**TEKIS  
ADDDNODE GROUP**Nacka InternGIS fastighetsrapport**

<b>NACKA SICKLAÖN 38:14</b>	Status:	Levande
Församling: NACKA	Ajourdatum IM:	2015-03-24
Riksnöckel: 010523144	Internnyckel: 10523144	Ajourdatum FR: 2013-05-28

**Officiella noteringar**

Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen

**Tidigare beteckning**

(Uppgifter saknas)

**Ursprung****Fastighet**

SICKLAÖN 38:2 NACKA

**Avregistrerad till**

(Uppgifter saknas)

**Adress**

Gata/väg	Kommundel
JUVELVÄGEN 1	NACKA
KVARNHOLMSVÄGEN 89	NACKA
KVARNHOLMSVÄGEN 91	NACKA
TRE KRONORS VÄG 32	NACKA
TRE KRONORS VÄG 34	NACKA

**Areal**

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	11476	0	11476
1	11476	0	11476

**Koordinater**

<b>Område: 1</b>		
<b>Koordinatpar</b>	<b>X-Koord</b>	<b>Y-Koord</b>
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6577940,9	158053,2
SWEREF 99 TM	6579517,7	678779,3
RT90 2,5 G Väst	6579632,2	1633025,8
Ajourhålles i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Referenskartan:	-NACKA	
Rikstrianguleringssystem:	SWEREF 99 TM	
Kvalitetsdatum:	2015-02-19	
Kvalitet:	AKRA	

**Fiske**

(Uppgifter saknas)

**Samfälligheter/Gemensamhetsanläggningar** (Uppgifter saknas)**Skattetal**

(Uppgifter saknas)

**Åtgärder**

Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
2013-05-28	0182K-2013/14		
Åtgärder:	Avstyckning, Fastighetsreglering		
<b>Gäller i fastighet</b>			
SICKLAÖN 38:1 NACKA			



SICKLAÖN 38:2 NACKA  
SICKLAÖN 38:14 NACKA

**Avskild mark**

(Uppgifter saknas)

**Rättigheter**

Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
A	0182K-2010/138.4	Officialservitut	Levande	RÄTT ATT SOM SKYDD FÖR BERGRUM UTNYTTJA UTRYMMEN INOM SICKLAÖN 38:2

**Akt detaljer**

Åtgärd	Datum	Senast ändrad	Under ajourf	Karta och status
AVST	2011-01-17	2013-10-23	N	

**Anmärkning/beskrivning:**

RÄTT ATT SOM SKYDD FÖR BERGRUM UTNYTTJA UTRYMMEN INOM SICKLAÖN 38:2

**Förmån**

SICKLAÖN 38:5 NACKA

**Last**

SICKLAÖN 38:2 NACKA  
SICKLAÖN 38:12 NACKA  
SICKLAÖN 38:14 NACKA  
SICKLAÖN 38:16 NACKA

**Hänvisning**

Löpnr	FRM-akt	Åtgärd	Datum	Hänvisningstyp
1	0182K-2012/91	AVST	2013-01-30	Berörkrets ändrad
2	0182K-2013/14	AVST	2013-05-28	Berörkrets ändrad
3	0182K-2013/85	AVST	2013-10-23	Berörkrets ändrad

**Planer**

(Uppgifter saknas)

**Taxering**

Årtal/Taxår 2015/2014

Taxeringsenhet: 728824-1

Uppgiftsår:	2014	Skattemynd/kontor:	0122	Areal i kvm:	11476
Taxeringsvärde tkr:		Markvärde:		Byggnadsvärde:	
Typkod:	810 Specialenhet, tomtmark till specialbyggnad				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet				
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		
Taxerad ägare	212000-0167 NACKA KOMMUN				(FB)
Juridisk form:	Primärkommuner, borgerliga		131 81 NACKA		
Ägandetyper:			Andel: 1/1		

**Värderingsenheter**

(Uppgifter saknas)

**Lagfaren ägare**

212000-0167 NACKA KOMMUN				(FB)
		131 81 NACKA		
Dagboksnummer:	13/23059	Inskrivningsdatum:	2013-07-05	
Köp	2013-07-01	50000000 SEK		
Andel:	1/1			

**Tomträttshavare**

(Uppgifter saknas)

**Tidigare ägare**

556710-2313 HOLMENKVARNEN 7 AB (FB)



Dagboksnummer:	07/4551	JM AB
Köp	2006-12-11	169 82 STOCKHOLM
Ägandetyyp:	Lagfaren ägare	Inskrivningsdatum:
Tidigare ägd andel:	0/1	Ingen köpeskillning redovisad.
		Ny ägare inskrivningsdatum:
		Överlåten andel: 1/1

**Tomträttsupplåtelse** (Uppgifter saknas)

**Inskrivningar** (Uppgifter saknas)

**Anteckningar** (Uppgifter saknas)

**Noteringar (kommunspezifika)** (Uppgifter saknas)

**Område** (Uppgifter saknas)

- - - Listan slut - - -




**HYRESAVTAL**  
**- avseende lokal**

1(6)

Datum	Kontraktetsnummer H0298-014
Objektnummer	Diarienummer

**Hyresvärd**

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokalenheten	Org-/Personnr 212000-0167
--	------------------------------

**Hyresgäst(er)**

PEAB Bostad AB Projektnr 3016201	Org-/Personnr 556237-5161
	Org-/Personnr

**Hyresobjektets adress**

Gata Tre kronors väg 34, "Makaroni"	Trappor/hus Plan 5	Lagenhetsnr
Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Sicklaön 38:2	
Aviseringsadress		

**Ändamålet med förhyrningen**

Hyresobjektet ska användas till	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Kontorsverksamhet	
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	

**Hyresobjektets skick**

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

**Hyresobjektets omfattning**

<input type="checkbox"/> Enligt följande									
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta	
								Kontorsyta	
Lageryta		Ovrig yta		Summa ca				Total yta i kvm ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca					Lageryta	568
		5	568					Ovrig yta	

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

<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga nr 3
--	----------------

**Till hyresobjektet hör**

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

Sign.	Sign.
-------	-------

w

## Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2015-01-01 till och med den 2017-12-31  
 Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 3 månad(er) före hyrestidens utgång  
 Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  år  6 månad(er)

## Hyra

1 kr/kvm kr per år utgörande  total hyra  hyra exklusive nedan markerade tillägg

## Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i forskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början  
 genom insättning på  plusgiro nr 487 77 01-5  bankgiro nr  
 Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Indexjustering av hyran

Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år) Bilaga nr

## Fastighetsskatt

Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilaga Bilaga nr

## EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärdens tillhandshåller/ombesörjer  EI  VA  värme  varmvatten  kyla  ventilation

Betalning	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärdens enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.  
 Hyresvärdens  Hyresgästens

## Förvaring av avfall

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

## Bortforsling av avfall

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall

Hyresvärdens ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärdens härfor. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till \_\_\_\_\_ kronor per år.

Hyresvärdens ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härfor ingår i hyran

Hyresvärdens ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga Bilaga nr

## Trappstädning

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga Bilaga nr

## Snöröjning och sandning

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga Bilaga nr



### Oförutsedda kostnader

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

Hyresgästen ska erlagga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

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

Hyresobjektets andel utgör 18 procent

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

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

### Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet

### Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms

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

### Beräkning av moms

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

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

### Miljö

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

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga

Bilaga nr

### Byggvarudeklarationer

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

### Revisionsbesiktningar

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

### Tillgång till hyresobjektet

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

### PBL-avgifter

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

### Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga

Bilaga nr  
2

### Myndighetskrav

Hyresvärden  Hyresgästen

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

**Inredning**

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

**Underhåll**

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen andock svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr
Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärdens rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad		

**Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen**

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

**Ändringsarbeten**

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt beror berörande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

**Ledningar för telefoni och datakommunikation**

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

**Skyltar, markiser m.m.**

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärdens och hyresvärdens inte har befoget anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härfor ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärdens utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärdens har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förnyda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar

Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enighet med av hyresvärdens upprättad ritning.

Vid avfytning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

**Försäkringar**

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

**Skador p.g.a. yttre åverkan**

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

**Låsanordningar**

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

## Nedsättning av hyra

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

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga

Bilaga nr

## Hyresobjektets skick vid avflyttning

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

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

## Force majeure

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

## Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den \_\_\_\_\_ ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

borgen ställd av \_\_\_\_\_  bankgaranti med ett belopp om \_\_\_\_\_  annan säkerhet i form av \_\_\_\_\_

deponiten med ett belopp om \_\_\_\_\_ insatt på bankkonto nr \_\_\_\_\_

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

Bilaga nr

## Behandling av personuppgifter

Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (e) tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person

Bilaga nr

## Särskilda bestämmelser

Särskilda bestämmelser	Bilaga 1
Brandskyddsbestämmelser	Bilaga 2
Ritning	Bilaga 3
Gränsdragningslista	Bilaga 4

Bilaga nr

## Övrigt

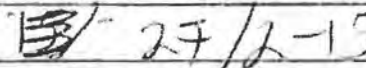
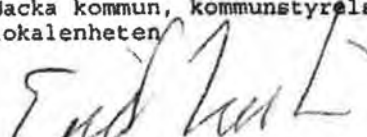
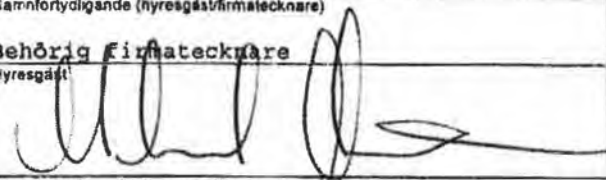
De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresvärdens tillstånd

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

## Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt	
Ort och datum Nacka den  27/2-15	Ort och datum Nacka den
Hyresvärd Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokalenheten   Med stöd av punkten 43 i kommunstyrelsens delegationsordning.	Hyresgäst PEAB Bostad AB  Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Behörig firmatecknare Hyresgäst 
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Erik Lundin Enhetschef lokalenheten	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Michael Schwieler

## Överenskommelse om avflyttning

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

## Överlåtelse

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



**BILAGA 1**  
KONTRAKTSNUMMER: H0298-014



## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

### 1. Riktlinjer och giltighet

Om det i något avseende förekommer motstridiga uppgifter bilagorna emellan eller i förhållande till huvudavtalet ska de särskilda bestämmelserna i denna bilaga äga företräde.

Detta avtals giltighet villkoras av att parterna ingår arrendeavtal avseende del av fastigheten Sicklaön 38:14 för byggetableringsyta, bilaga A.

### 2. Tillstånd

Avtalets giltighet förutsätter att hyresgästen vid varje tidpunkt innehar relevanta och nödvändiga tillstånd från behöriga myndigheter avseende den i lokalen bedrivna verksamheten.

### 3. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick. Önskar hyresgästen att göra förändringar i lokalen krävs skriftligt tillstånd av hyresvärden.

Hyresvärden äger rätt att bereda sig tillträde till lokalen med huvudnyckeln.

### 4. Användning

Hyresobjektet, vilket framgår av bilaga 3 till hyresavtalet, får endast användas för i huvudavtalet avtalad kontorsverksamhet. Verksamhet som är främmande för kontorsverksamhet får inte bedrivas i lokalerna. Hyresgästen medges ingen rätt till nyttjande av gemensamma ytor, såsom trapphus, fasader m.m., för sin verksamhet.

### 5. Snöröjning

Hyresvärden ansvarar för snöskottning av tak och för snöröjning av nedskottad snö framför entrédörrar och utrymningsdörrar vid snöskottning av tak. Hyresgästen svarar för all övrig snöröjning inom fastighetens tomtgräns.

Skulle hyresgästen försumma detta ansvar äger hyresvärden, efter skriftlig begäran om rättelse, rätt att på hyresgästens bekostnad åtgärda de brister som uppstår.

### 6. Allmänna ordningsföreskrifter

Hyresgästen är allmänt skyldig att följa av hyresvärden vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt i övrigt iakttä vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området, ävensom följa föreskrifter som utfärdas av myndighet eller kommun. Härvid svarar hyresgästen för såväl personal, elever och besökande eller andra som inrymms i lokalen med hyresgästens godkännande.

### 7. Tillgång till utrymningsvägar, tekniska installationer mm

Hyresgästen måste alltid tillse att utrymningsvägar inte blockeras. Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av brandredskap, utrymningsskyltar mm i de förhyrda lokalerna.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. W." or similar, located at the bottom right of the page.

**BILAGA 1**

KONTRAKTSNUMMER: H0298-014



Radiatorer, uppvärmnings- och ventilationsanordningar får inte byggas in så att effekten försämras eller åtkomligheten vid service försämras. Av hyresvärden angiven maximal bjälklagsbelastning ska absolut respekteras. Hyresgästen äger inte tillträde till driftutrymmen.

**8. Försäkring**

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

**9. Skyltar**

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

**10. Brandskydd**

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskyddsbilagan.

**11. Myndighetskrav**

Hyresvärden ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten som kan komma åläggas fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för lokalens fortsatta nyttjande för avsedd användning.

**12. Skador, fel och onormalt slitage i övrigt**

Hyresvärden ansvarar för skador som uppkommer p.g.a. fel eller försummelse i av hyresvärden genomförda installationer. Hyresgästen ansvarar för onormalt slitage och för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC.

Hyresgästen ansvarar därutöver för fel eller skador uppkomna genom felaktig städning och/eller felaktig användning av städprodukter eller därmed jämförbara produkter.

Hyresgästen ska ta särskild hänsyn till känsliga ytor, såsom trägolv och linoleum- och plastmattor. I detta avseende ska hyresgästen följa golvtilverkarers städinstruktioner. Rengöring ska ske med s.k. torra städmetoder.

**13. Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott**

Skulle någondera part i väsentlig mån låta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet har den andra parten – om kontraktet sägs upp på grund av förverkande – rätt till kompensation för den eventuella kostnad som den skadelidande parten åsamkas på grund av avtalsbrottet.

A handwritten signature or mark, possibly consisting of the letters 'S' and 'A' or similar characters, located at the bottom right of the page.

#### **14. Överlåtelse**

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten. Vid förestående verksamhetsöverlåtelse åligger det hyresgästen att innan överlåtelsen meddela hyresvärderna om tilltänkt verksamhetsförvärvare. Den nya verksamhetsinnehavaren ska i behörig ordning godkännas för den verksamhet som ska bedrivas i lokalen.

#### **15. Andrahandsupplåtelse**

Hyresgästen har rätt att upplåta del av lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärderna lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

#### **16. Pantsättning/inskrivning**

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

#### **17. Avställande av lokalytor**

Hyresgästen har rätt att ansöka om avställande av vissa lokalytor som verksamheten från tid till annan bedömer att den inte har behov av. Avställning sker genom att ansökan skickas till ansvarig förvaltare på för ändamålet framtagen blankett. För avställande gäller 6 månaders uppsägningstid från tiden för ansökan. Avställande får dock endast ske under förutsättning att sådan ansökan godkänns av förvaltaren.

#### **18. Övrigt**

I den mån hyresgästen underlåter att utföra åtgärder som enligt detta avtal inklusive den bifogade gränsdragningslistan åligger hyresgästen, kan hyresvärderna komma att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen ska tillse att det alltid finns en enligt hyreslagen (1970:994) delgivningsbar person. Hyresgästen ska uppdatera hyresvärderna när ändringar sker avseende vem eller vilka som utgör delgivningsbara personer.

#### **19. Skriftlighetskrav**

Detta hyresavtal med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått hyresavtalet ersätts av innehållet i detta hyresavtal med bilagor.

Alla förändringar av detta kontrakt ska, för att vara giltiga, ske skriftligen.

## BRANDSKYDD SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) för LOKAL

Hyresvärd	Lokalenheten
Hyresgäst	

**SYFTE**

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

**ANSVARSFÖRDELNING**

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

**Hyresgästen** (rektorer, förskolechefer, enhetschefer, lokalhyresgäster) ansvarar för att de krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda inför ingäendet av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk.

**Hyresvärdens** (förvaltare FAK) ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell fastighet är uppfyllda inför ingäendet av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk. Om denna gränsdragningslista avser ett redan befintligt hyresförhållande, gäller det sagda endast om inte annat följer av hyresavtalet avseende lokalen.

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

- I det fall hyresgästen hyr en hel fastighet/byggnad faller såväl ansvaret för, som kontrollen av, samtliga delar av fastighetens brandskydd (alltså även allmänna utrymmen) på hyresgästen.
- De installationer som installerats som frivilligt skydd hos hyresgästen, dvs. när myndighetskrav inte finns, ansvarar alltid hyresgästen för oavsett fördelning enligt gränsdragningslistan om annat ej anges i hyreskontrakt.

**SBA. SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE**

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

**RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLSYN**



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

**FÖRKLARING AV LISTAN:**

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

Se sida Gränsdragningslista Brandskyddsarbete SBA för lokal

Sign

	
---	---





**GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD för LOKAL.**

OBS!

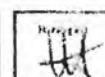
Gäller endast de punkter som finns på respektive verksamhet

I ex finns det ej sprinkler behov

detta ej monterat eller kontrolleras

	Hyresvärden		Hyresgästen	
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av
<b>Organisation</b>				
Personalens utb. avseende Brand och Riskhantering			X	X
Personalens utb. Kring brandtekniska installationer			X	X
Organisation vid utrymning och nödlägen			X	X
Tillståndsansvarig för Meta arbeten*			X	X
Tillståndsansvarig för Meta arbeten**	X	X		
<b>Vidarekopplat Brandlarm samt sprinkler</b>				
Automatiskt Vidarekoppl Brandlarm Installation & Prov	X	X		
Revisions-besiktning	X	X		
Larmtryckknappar/Larmdon	X	X		
Nödström Batteridrift	X	X		
Orienteringsritningar för Brand & Utrymningslarm	X	X		
Orienteringsritningar sprinklerinstallation	X	X		
Överföring till Räddningstjänsten	X	X		
Underhåll / Service Vidarekoppl Automatiskt Brandlarm	X	X		
<b>Underhåll / Service Internt Utrymningslarm</b>				
Internt utrymningslarm, kontroll & service			X	X
Brandvarnare montering	X			X
Brandvarnare batteribyte			X	X
<b>Utrymningsväg/skyltar</b>				
Fråkomlighet utrymningsväg			X	X
Ljuskällor i genomlysta/belysta utrymningskyltar			X	X
Nödströmförsörjning/batteri i Utrymningskyltar			X	X
Efterlysande utrymningskyltar			X	X
Reservkraftsaggregat	X	X		
<b>Utrymningsplaner</b>				
Upprättade			X	X
Revidering			X	X
<b>Släckutrustning och släcksystem</b>				
Ansulex köksbrandsläckning/CO2 sprinkler			X	X
Stigarledning	X	X		
Inomhusbrandposter	X			X
Handbrandsläckare, inköp, årsöversyn			X	X
Brandfiltar			X	X
<b>Brandcellsgränser i och för hyresgästlokal</b>				
Branddörrar Installation	X			X
Dörr/magneter och dörrstängare, Läsanordning			X	X
Brandtätningar: kabel/rörgenomföringar i vägg			X	X
<b>Brandskyddsventilation</b>				
Rökluckor/fönster för brandgasventilation	X			X
Brandgasfläktar	X	X		
Styrning för brandventilation	X	X		
Imkanaler i kök	X	X		
<b>Brandfarlig vara Tillstånd</b>				

Sign

h

Finns giltigt tillstånd brandferlig vara			X	X
Förvaring i godkänt utrymme			X	X
Utmärkning, Skyltning			X	X
Övrigt				
Brandvägar tillgång	X	X		
Snöröjning och framkomlighet på tomt			X	X
Upprättande och revidering av Insatsplan	X	X		
Inbrottslarm för hyresgästens lokaler			X	X
Lastkajer belamring			X	X
Containrar ej närmare fasad än 6 m			X	X
Skriftliga instruktioner vid evenemang/övernattning ***			X	X
Mail finns på: <a href="http://www.sodertorn.brand.se/Verksamheter/Tillfallig-overnattning/">http://www.sodertorn.brand.se/Verksamheter/Tillfallig-overnattning/</a>				

\* Gäller när Hyresgästen själva anlitar hantverkare som utför Heta arbeten

\*\* Gäller när Hyresvärden anlitar hantverkare som utför Heta arbeten

\*\*\* Vid övernattning eller andra arrangemang måste den mail från

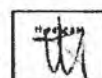
Södertörns Brand Förenings Förtrodda SÄFF vara komplett ifyllt och samtliga punkter utfyllda!

Avsnittarna har SÖFF:s svarstext!

Signatur      Signatur

--	--

Sign



# Systematiskt brandskyddsarbete

## SBA i Nacka kommun

För skolor, förskolor, vård och eller annan verksamhet i Nacka kommun i samarbete mellan fastighetsenheten, verksamheten och räddningstjänsten



### **Ansvar** är inte mindre för att du inte tar ansvaret

Oavsett vilken verksamhet du ansvarar för är du ansvarig för resultat, människor och egendom. Säkert har du någon gång tänkt på att det finns risker och hot i din verksamhet.

### **Riskbedömning är en ledningsfråga**

Kanske är det en del av ditt jobb att räkna med risker. Men du kalkylerar förmodligen inte med katastrofer, lidande och död.

### **Brandskyddet är ditt ansvar**

Du har ansvaret före, under och efter en brand. Det bästa du kan göra är att visa att du tar ditt ansvar före. Då har du goda möjligheter att utveckla ett gott brandskydd efter intresse, verksamhet och riskbild. Din egen vilja och ambition är överlägsen varje annan lösning.

### **Brandskyddskontroll är obligatorisk**

Den kommunala myndigheten är skyldig att kontrollera ditt brandskydd - göra brandtillsyn. Kontrollen görs av en brandsyneförrättare.

### **Före brandtillsynen måste du ha gjort ditt!**

*Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) skall utföras enligt  
Lagen om Skydd mot Olyckor (LSO) SFS 2003:778*

**Enligt kap 2, § 2 är ägare eller nyttjanderättshavare av byggnader eller andra anläggningar skyldig att i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olyckshändelse och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Bestämmelsen gäller alla typer av byggnader eller andra anläggningar.**

Sign



h

## Stöd till checklisten vid SBA-rond



### Brand/Utrymningslarm:

- Kontrollera att orienteringsritningarna är läsbara och uppdaterade enligt dagens förutsättningar.
- Vid ombyggnation, t.ex. flyttning av vägg, ny dörr etc, måste orienteringsritningarna omritas. Ritningarna skall finnas i 2 ex. i larmskåpet.
- Kontrollera att larmtryckknapparna är hela, och att skyddsglas finns. Detta förebygger onödiga larm.
- Brand/Utrymningslarm bör kontrolleras minst 1 gång per kvartal. Kontrollera hörbarhet av larmklockor-/sirener, bokför i kontrolljournal om anläggningen är OK eller notera om fel finns för åtgärd.
- Brandvarnarens batterier kontrolleras 2 gånger/år.



### Utrymning - utrymningsvägar:

- Kontrollera att utrymningsskyltar lyser. Vid fel byt lysrör.
- Kontrollera att utrymningsvägarna ej är blockerade av t.ex möbler, blommor eller annat som kan försvåra utrymning.
- Vintertid skall det hållas snöfritt utanför dörrar i utrymningsväg.



### Utrymningsplaner:



- Kontrollera att utrymningsplanerna är hela, att innehållet överensstämmer med den aktuella verkligheten.
- Kontrollera att den inritade återsamlingsplatsen gäller och att alla har kännedom om var platsen är belägen.



### Dörrar/Branddörrar:

- Dörr som är monterad i utrymningsväg skall lätt kunna öppnas utan nyckel.
- Dörrar skall vara fria från blockerade föremål som blommor, stolar, bord och annat som kan försvåra utrymning.
- Branddörr skall vara försedd med dörrestängare för att förhindra brandspridning.
- Branddörr kan stå öppen om den regleras över brand/utrymningslarm (magnetuppställning).
- Branddörr skall sluta till och vara tät (unga springor får förekomma) samt gå i tillhållning.

Sign

	
---	---

- Branddörr får ej uppställas med tråkar.
  - Branddörrens slagriktning skall gå i utrymningsvägens riktning.
- Branddörr skall vara hel. Kontrollera gångjärn, eventuella glasrutor, infästning etc.



### **Brandsläckare:**

- Samtliga handbrandsläckare skall årligen kontrolleras (utförs för närvarande av BST/Presto). Kolla märkning år, månad.
- Handbrandsläckare skall vara uppsatta på lämplig plats, och platsen skall vara skyltad.
- Saknas sprint skall handbrandsläckare betraktas som förbrukad och skall utbytas mot ny. Kontrollera även att mätaren är på grönt.
- Om inomhusbrandpost finns skall även den ingå i den årliga kontrollen (utförs för närvarande av BST/Presto). Kolla märkning år och månad.

### **Rutiner:**

- Sopor, emballage etc skall förvaras på ett säkert sätt under hela dygnet för att förebygga brand.
- Trapphus ingår i utrymningsväg och i trapphus får inget brännbart förvaras.
- Lastkaj skall innan verksamhet avslutas tömmas på allt brännbart material. Sådant material skall förvaras på ett säkert sätt för att förhindra uppkomst av anlagd brand.  
*Öppna container för inte placeras närmare fasad än 6 meter*  
*För täckt container gäller 3 meter*
- Papperskorgar i korridorsystem skall om möjligt undvikas. Om verksamheten så kräver skall papperskorgar med fallande och tillslutande lock anskaffas för att förhindra brandspridning.
- Papperskorgar monterade på fasad skall demonteras och monteras på fästordningar ett antal meter från fasad, exempelvis för att förhindra spridning av anlagd brand i papperskorg.
- Levande ljus skall användas med försiktighet.
- Inbyggda uteplatser dockade med fastigheten skall hållas rena från brännbart material. Här är det bra att installera automatbelysning.

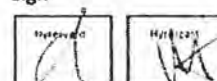
### **Eluttag, timer, risker:**

- Kaffebryggare/Vattenkokare skall kopplas över timer. Tänk på att anpassa tiden.
- Trinettens/spisens värmeplattor och dessas omgivning skall hållas fria från brännbart material. Kontrollera timerens funktion.
- Spisar skall kopplas över timer, något som är speciellt viktigt där barnverksamhet bedrivs.
- Blinkande lysrör skall omedelbart bytas ut.

### **Rökning:**

Om rökning är tillåten på din verksamhet är det viktigt att askkoppar är stora och säkra. Innan tömning av askkopp sker, försäkra dig om att ingen glöd finns kvar. Blöt eventuellt med vatten.

Sign



h

### **Brandfarlig vara:**

- Giltigt tillstånd för förvaring och hantering av brandfarlig vara skall finnas.
- Det ska även finnas en utsedd ansvarig för hantering av brandfarlig vara.
- Gasolflaskor skall förvaras i därför avsedda plåtskåp som skall vara ventilerade mot det fria via rörsystem.  
Där förvaring av gas eller brandfarlig vara sker skall dörr/entrédörr till rum vara skyltad.  
Detta gäller även gasolskåp.
- Om svetsgas finns skall gasflaskor stå på därför avsedd kärra, som skall vara placerad invid entrédörr.
- Gasbehållare skall snabbt kunna flyttas till säker plats i händelse av brand.



### **Utbildning**

- **Ha kunskap och öva.**  
Varje verksamhet ska ha utbildningsplaner i brandskydd för sin personal.

*Följande organisationer bistå med utbildning samt ge råd och tips om olika utbildningar:*

- **Södertörns Brandförsvarsförbund** [www.sbff.se](http://www.sbff.se)
- **Svenska säkerhetskompaniet AB** [www.sakerhetskompaniet.se](http://www.sakerhetskompaniet.se)
- **Presto brandsäkerhet AB** [www.presto.se](http://www.presto.se)
- Utrymningsövningar skall genomföras i tillräcklig omfattning beroende på verksamhet.
- Förekommer det tillfällig övernattnig i verksamhetens lokaler är det viktigt att följa de bestämmelser som finns på:  
<http://www.sodertorn.brand.se/Verksamheter/Tillfallig-overnattnig>
- Vid en eventuell brand skall man: **RÄDDA – VARNA – LARMA – SLÄCKA**

**112**

Har du frågor angående innehållet i denna skrift är du välkommen att kontakta mig enligt nedanstående uppgifter:

### **Lokalenheten**

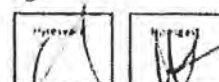
Rolf Harlert

Telefon 08-718 80 96

[rolf.harlert@nacka.se](mailto:rolf.harlert@nacka.se)



Sign



3





ANSVARSFÖRDELNINGEN  
MELLAN SKOLA/FÖRSKOLA  
OCH FASTIGHETSKONTORET

 Nacka  
kommun

A 3



## Innehåll

<b>Vad tar jag? Vad tar du?.....</b>	<b>3</b>
<b>Tomt .....</b>	<b>4</b>
Skötsel av tomt.....	5
<b>Byggnad utvändigt.....</b>	<b>6</b>
Klätterkonstruktion.....	7
Staket.....	7
<b>Byggnad invändigt.....</b>	<b>9</b>
Skydderum och driftutrymme.....	9
Städastrategier.....	9
<b>Inredningsdetaljer.....</b>	<b>10</b>
Verksamhetsbunden inredning.....	11
Storköksutrustning.....	12
<b>Inredningsdetaljer i våtrum.....</b>	<b>13</b>
<b>Tekniska system.....</b>	<b>14</b>
Avloppssystem.....	18

h 21

## Vad tar jag? Vad tar du?

Denna broschyr är framtagen för att på ett enkelt sätt återge vad som ingår i lokalhyran, i form av skötsel och underhåll av byggnad och tomt. Ansvarsfördelningen speglar både det ekonomiska ansvaret och den praktiska hanteringen, till exempel i form av att anlita sakkunnig hantverkare. Innehållet i hyreskontraktet gäller före detta dokument, eftersom annat kan ha avtalats.

Skadegörelse som beror på hyresgästens oaksamhet ligger utanför denna ansvarsfördelning och detsamma gäller verksamhets- och arbetsmiljörelaterade åtgärder, vilka hyresgästen har att hantera. Innan lokalförändringar genomförs ska medgivande inhämtas hos hyresvärden.

al 3

## Tomt

Asfalterade ytor men ifyllnad av potthål	Fastighetskontoret Hyresgästen
Belysningsstolpar vid utbyte - reparation och nyanskaffning	Fastighetskontoret Hyresgästen
Brevlåda	Hyresgästen
Brunnar	Fastighetskontoret
Cykelställ	Hyresgästen
Flaggstång	Hyresgästen
Konstnärlig utsmyckning	Hyresgästen
Lastkaj	Fastighetskontoret
Lekplats (sandlåda och lekutrustning)	Hyresgästen
Papperskorg	Hyresgästen
Ramper (för tillgänglighet)	Fastighetskontoret
Regn- och solskydd	Hyresgästen
Skyttar	Hyresgästen
Sopkärl/Sopställ	Hyresgästen
Spaljéer	Hyresgästen
Staket och stängsel med tillhörande grind	Hyresgästen
Terrängtrappor	Fastighetskontoret
Trafikspeglar	Hyresgästen
Utemöbler	Hyresgästen
Växtlighet	Hyresgästen

### Skötsel av tomt

Vi har ett gemensamt intresse av att den byggnad och tomt ni förhär ger ett välkomnande intryck, eftersom många har detta som sin dagliga arbetsmiljö.

Ansaret för skötsel av tomten ligger på hyresgästen. Det innebär att grasmattor ska klippas, asfalterade ytor sopas, träd och buskar beskuras, ytor snöröjas och sandas m.m. Det finns en stor variation på hur våra hyresgäster sedan ombesörjer detta. Några har anställda vaktmästare medan andra köper upp tjänsten av en entreprenör. Det finns också de som arrangerar städdagar i egen regi, och tar hjälp av föräldragruppen.

Ur ett fastighetsägarperspektiv är det viktigt att gårdarna hålls efter, annars kan brunnar för bortledande av dagvattnet lätt sättas igen. Det märks då vi har perioder med mycket regn och vattnet blir stillastående på de

asfalterade ytorna. Likaså ska fasader och tak på en byggnad hållas fria från växtlighet, annars uppstår kostsamma rötskador. Vi kan också få problem med att skadedjur hittar vägar in i byggnaden.



Hyresgästen ansvarar för ifyllnad av potthål.

d 2

## Byggnad utvändigt

Automatiska dörröppnare till ytterdörr	Fastighetskontoret
Balkong	Fastighetskontoret
Effektbelysning	Hyresgästen
Fasad	Fastighetskontoret
Fönster	Fastighetskontoret
Galler för fönster	Hyresgästen
Hängrännor för takavvattning	Fastighetskontoret
Insynsskydd	Hyresgästen
Lastkaj	Fastighetskontoret
Låssystem:	
Låskista	Fastighetskontoret
Handtag, låshjälpmiddel, t ex låscyliner	Hyresgästen
Skrappgaller	Fastighetskontoret
Skyttar	Hyresgästen
Solavskärmning, t ex markis, jalusi, persienn	Hyresgästen
Spaljéer	Hyresgästen
Stegar, stationära	Fastighetskontoret
Stuprör för takavvattning	Fastighetskontoret
Tak	Fastighetskontoret
Trappor	Fastighetskontoret
Ytterdörr/port (inkl dörrstopp)	Fastighetskontoret
Åskskydd	Fastighetskontoret

46



**Låssystem utomhus** Hyresgästen ansvarar för låshjälpmedlet, exempelvis en låscylinder eller en kortlåsare. Fastighetskontoret underhåller själva handtaget och låskretan.

#### **Klottersanering**

Nacke kommun har en policy att allt felanmält klotter ska vara borttaget inom 24 timmar. Eftersom vi använder oss av en miljövänlig vattenbaserad metod kan vi ha detta som mål vid plusgrader. När utomhustemperaturen fallit under noll, får vi invänta plusgrader innan klottret kan tas bort.

#### **Glaskross**

Hyresgästen svarar för utbyte till ny fönsterruta vid glaskross. Ansvar för utvändiga glaskrossarbeten är begränsat till ett halvt basbelopp per skadetillfälle och maximalt tre basbelopp under ett kalenderår. Invändigt glaskross svarar hyresgästen för fullt ut.

Handwritten signature or initials.

## Byggnad invändigt

Automatiska dörröppnare till innerdörr <sup>1</sup>	Fastighetskontoret
Dörrar	Hyresgästen
Fönsterbänk	Hyresgästen
Golvtytskikt	Fastighetskontoret
Konstnärlig utsmyckning	Hyresgästen
Köräcken	Hyresgästen
Ledstänger	Hyresgästen
Ljudabsorbenter, väggar och tak	Hyresgästen
Låssystem:	
Handtag och låskista	Hyresgästen
Låshjälpmiddel, t ex låscylinder	Hyresgästen
Skrapgaller	Fastighetskontoret
Skydd framför element (radiator)	Hyresgästen
Skyddsrum	Fastighetskontoret
Sockel	Hyresgästen
Taktytskikt	Hyresgästen
Torkmattor	Hyresgästen
Trappor	Fastighetskontoret
Vikvägg/-dörr	Hyresgästen
Väggytskikt	Hyresgästen

<sup>1</sup> Hyresgästen bekostar nyinstallation, utökning

21 h

### Skyddsrum och driftutrymmen

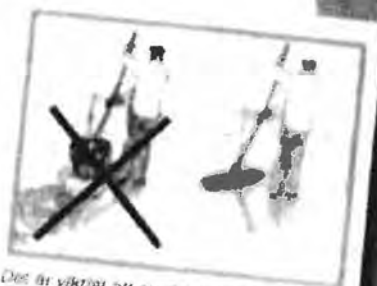
Det är vanligt förekommande att hyresgäster ser både skyddsrum och driftutrymmen som möjliga förvaringsplatser för inredning, juldekorationer, utemöbler mm.

Det är ett arbetsmiljökrav att driftutrymmen ska hållas helt fria från saker. Här vistas våra drifttekniker när de ska kontrollera de tekniska installationerna samt göra felavhjälpande insatser.

Skyddsrummen får användas på ett sådant sätt i fredstid att det kan ställas i ordning för sitt ändamål inom 48 timmar. Eftersom fastighetsägaren har det yttersta ansvaret för detta ska hyresgästen inhämta ett skriftligt medgivande innan rummet tas i användning.

### Riktiga städmetoder

Fastighetskontoret ansvarar för byte och reparation av golv under förutsättning att hyresgästen, eller av den anlitad entreprenör, använder **torra** städmetoder.



Det är viktigt att använda torra städmetoder.

*Handwritten signature or initials.*



## Inredningsdetaljer

Anslagstavla	Hyresgästen
Arbetsytor i form av bänkar, bord	Hyresgästen
AV-utrustning (Audio Visuell)	Hyresgästen
Belysning:	
- arbetslampor	Hyresgästen
- armatur för allmän- belysning, stationär	Fastighetskontoret
- dimmer	Hyresgästen
- effektbelysning	Hyresgästen
- golvlampor	Hyresgästen
- ljuskällor*, gämländare och säkring	Hyresgästen
- scenbelysning	Hyresgästen
Dricksfontäner	Hyresgästen
Gardiner inkl stång/skena för upphängning	Hyresgästen
Hyllor	Hyresgästen
Kartriss och kartställ	Hyresgästen
Klocka	Hyresgästen
Krokar	Hyresgästen
Köksmaskiner av hushållskaraktär	Hyresgästen
Mörkläggningsgardiner inkl automatik	Hyresgästen
Projektionsduk	Hyresgästen
Ridå inkl automatik	Hyresgästen
Sittytor i form av stolar, bänkar, soffor	Hyresgästen
Skyttar	Hyresgästen
Skåp, t ex elövskåp och kladsåp	Hyresgästen

\* Till exempel godlampor, vägenergämländare och lysator.

*al m*



### Verksamhetsbunden inredning

Hyresgästen ansvarar för all inredning av lokalerna. I den mån verksamheten behöver en förbättrad eller kompletterande teknisk installation – och det har sin grund i den verksamhet som bedrivs i lokalen – svarar hyresgästen även för det. Det senare gäller till exempel för datasalar där värmeavgivningen från datorerna ställer ökade krav på ventilationen.

Sopkär/Sopstöll  
Storköksutrustning  
Stådrumsinredning  
Torkmattor  
Verksamhetsanknuten inredning  
Whiteboard/skrivtavlor

Hyresgästen  
Fastighetskontoret  
Hyresgästen  
Hyresgästen  
Hyresgästen  
Hyresgästen

### **Storköksutrustning**

Fastighetskontoret ansvarar för den utrustning i köket som är av storköksmodell<sup>1</sup>, medan hyresgästen svarar för köksmaskiner av hushållskaraktär. För att ge en liten vägledning i tolkningsfrågan kan sägas att de förra oftast är golvplacerade, medan de senare går att flytta och koppla till andra eluttag. Några exempel på hushållsmaskiner är kaffekokare, elvisp, grönsaksskärare, brödrost och mikrovågsugn. Skulle en tvättmaskin och torkskåp köpas in för att kunna tvätta kökspersonalens kläder eller dylikt är detta inte att betrakta som storköksutrustning och faller därför på hyresgästens ansvar.

Idag är det vanligt förekommande att hyresgästen lagt ut tillredningen av maten på en entreprenör, istället för att ha egen anställd personal i köket. Det förändrar inte ovanstående tolkning vad gäller hyresgästs respektive fastighetskontorets ansvar i hyresfrågan. Hyresgästen bör därför ha samma aktiva dialog med entreprenören som den skulle haft med den egna personalen vad gäller rengöring och användning av köket med dess utrustning.

Om hyresgästen vill öka nyttjandet av köket, genom tillredning av mat till andra än elever inom skolan, ska Fastighetskontorets skriftliga medgivande inhämtas. Det beror på att den ekonomiska livslängden på utrustningen kommer att förkortas.

<sup>1</sup> Fasta installationer

h h

## Inredningsdetaljer I våtrum

Armstöd till toalettstol	Hyresgästen
Badrumsskåp	Hyresgästen
Behållare för handdukar och muggar	Hyresgästen
Bänkar	Hyresgästen
Duschdraperi inkl stång	Hyresgästen
Krokar	Hyresgästen
Nödssignal	Fastighetskontoret
Papperskorg	Hyresgästen
Sanitetsporcelain - handfat och toalettstol	Fastighetskontoret
Sanitetspåshållare	Hyresgästen
Skärmvägg	Hyresgästen
Skótbord	Hyresgästen
Solarium	Hyresgästen
Speglar	Hyresgästen
Tappvattenfunktioner	Fastighetskontoret
Toalettpappershållare	Hyresgästen
Tvålautomat	Hyresgästen



AK

## Tekniska system

Avloppssystem inkl vattenlås	Hysesgästen
Brandredskap och sk punktskydd	Hysesgästen
Brandvarnare <sup>1</sup>	Fastighetskontoret
Brand- och utrymningslarm <sup>2</sup>	Fastighetskontoret
Centralanläggning för radio och TV inkl mottagare	Hysesgästen
Eluttag	Hysesgästen
Fläktar, ej stationära	Hysesgästen
Gasolänläggning	Hysesgästen
Hissar, för personer och varor	Fastighetskontoret
Hisslarm	Fastighetskontoret
Inbrottslarm	Hysesgästen
Informations- och kommunikationssystem	Hysesgästen
Kablar, tele och data	Hysesgästen
Kameraövervakning	Hysesgästen
Klocka	Hysesgästen
Kylsystem, centralt	Fastighetskontoret
Kylaggregat, rummodell	Hysesgästen
Luftrenare, ej stationära	Hysesgästen
Strömbrytare	Hysesgästen
Tappvattensystem	Fastighetskontoret
Ventilationssystem	Fastighetskontoret
Värmesystem	Fastighetskontoret

<sup>1</sup> Ej batteribyte.

<sup>2</sup> Fastighetskontoret: installation + prov. Hysesgäst: service, letavhjälpande underhåll.

clh



### **Avloppssystem**

Hysesgästen har ansvaret för avloppssystemet fram till ytterfasad. Det beror på att skadegörelse förekommer där föremål som inte hör hemma i systemet (matrester, pappershanddukar, sanitetsbindor, tamponger eller bollar) spolas ned och sedan orsakar stopp i ledningarna. När systemet är uttjänt träder Fastighetskontoret in och ersätter det med ett nytt.

al  
W

## Vad tar jag? Vad tar du?

Den här broschyren är framtagen av Fastighetskontoret i syfte att på ett enkelt sätt återge vad som ingår i lokalhyran, i form av skötsel och underhåll av byggnad och tomt. Här ser uppdelade på olika områden kan du lätt se vem som ansvarar för vad, både ekonomiskt och praktiskt.

Senast uppdaterad: 2020-01-20 • Utgåva: 2020 • Utgåva: 2020



Nacka kommun • 131 81 Nacka  
Tfn vxl 08-718 80 00 • [www.nacka.se](http://www.nacka.se)

h k





## BESLUT URVAL - UPPLÅTELSE AV TOMTRÄTT FÖR BYGGNATION OCH DRIFT AV FÖRSKOLA/SKOLA

Den 25 maj 2015, § 156, fattade Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), beslut i fråga om förskola och skola m.m. på fastigheten Nacka Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen i Nacka kommun. Kommunen har efter konkurrensutsättning bedömt att aktören Kvalitena AB (publ), 556527-3314 ("Kvalitena"), är bäst lämpad att ombesörja byggnation av skolbyggnaden samt drift av skola (F-9) i enlighet med mellan Kommunen och Kvalitena upprättade förslag på tomträttsavtal och överenskommelse om sidoavtal, Kvalitenas anbudsunderlag samt övriga bilagor avseende fastigheten Nacka Sicklaön 38:14, bilaga 1.2-1.27.

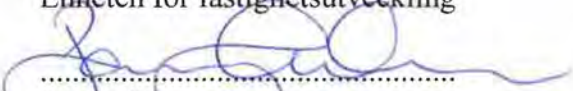
Denna handling, bilaga 1, jämte de bilagor 1.1-1.27 vartill bilaga 1 hänvisar, utgör del av sidoavtalet.

Kommunens enhet för fastighetsutveckling avser härmed att bereda ett beslutsärende innebärande att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att Nacka kommun ska upplåta fastigheten Nacka Sicklaön 38:14 med tomträtt till Kvalitena, i enlighet med ovan föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal. Kvalitena ska senast på upplåtelsedagen erlægga en total ersättning om 46 040 000 kr till Kommunen. Kvalitena är medveten om att Kvalitena är bunden att ingå föreliggande avtal men för Kommunen gäller först bundenheten efter kommunfullmäktiges beslut.

Denna handling om totalt två (2) sidor har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 18/11-2015


Enheten för fastighetsutveckling

  
.....  
Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör Nacka kommun

JENNY ASMUNDSSON  
.....  
Namnförtydligande

Nacka den 18/11-2015

Kvalitena AB (publ)

  
.....  
KVALITENA AB

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

**BILAGOR (1.1-1.27)**

1. Behörighetshandlingar för Kommunen (reglemente med gemensamma bestämmelser för den politiska organisationen) och Kvalitena
2. Förtydliganden/meddelanden
3. Fastighetsutdrag
4. Anbudsunderlag Kvalitena; avsiktsförklaringar och indikativt bud
5. Befintligt arrendeavtal Kvarnholmen Utveckling AB
6. Befintligt hyresavtal Peab Bostad AB och överenskommelse om avstående från besittningsskydd
7. Detaljplan 492 (Makaronifabriken)
8. Genomförandebeskrivning 492 (Makaronifabriken)
9. Gestaltungsprogram 492 (Makaronifabriken)
10. Miljökonsekvensbeskrivning 492 (Makaronifabriken)
11. Planbeskrivning 492 (Makaronifabriken)
12. Detaljplan 512 (Disponentvillan och nybyggnad)
13. Genomförandebeskrivning 512 (Disponentvillan och nybyggnad)
14. Gestaltungsprogram 512 (Disponentvillan och nybyggnad)
15. Miljökonsekvensbeskrivning 512 (Disponentvillan och nybyggnad)
16. Planbeskrivning 512 (Disponentvillan och nybyggnad)
17. Teknisk statusrapport Makaronifabriken
18. Teknisk statusrapport Disponentvillan
19. Rapport provtagning asbest Makaronifabriken
20. Skrotning av köldmedieaggregat
21. Planritningar Makaronifabriken
22. Planritningar Disponentvillan
23. Utbildningspolitisk strategi för Nacka kommun – förskola
24. Utbildningspolitisk strategi för Nacka kommun – grundskola
25. Utbildningsnämndens mål och nyckeltal år 2015
26. Byggnadsminne Disponentvillan
27. Definition av begreppet ljus BTA

2015-11-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/540-050

Kommunstyrelsen

## Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen

Fastigheten Älta 37:5

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka med X för byggnation och drift av särskilt boende för äldre.

### Sammanfattning

I maj i år fattade kommunstyrelsen beslut i fråga om uppförande och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5, Ältadalen i Nacka. Fastigheten förvärvades av kommunen i mitten av 70-talet. Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt med en första avtalsperiod om 60 år. Tomträttshavaren åtar sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Efter genomgång av anbuderna valde utvärderingsgruppen att träffa tre anbudsgivare där X var den anbudsgivare som bedömdes bäst lämpad att bygga och tillsammans med Y ansvara för verksamheten i det nya särskilda boendet i Ältadalen. Förslaget innebär att kommunen erhåller 700 000 kronor i årlig tomträttsavgäld. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren.

### Ärendet

Ärendet avser ingående av tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor med X för byggnation och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen, fastigheten Älta 37:5.

## Bakgrund och behov

Behovet av särskilt boende för äldre beräknas öka med minst 500 platser mellan år 2016-2030. För att tillgodose de kommande behoven pågår planering av ytterligare bostäder för äldre i samtliga kommundelar.

Fastigheten Älta 37:5, som kommunen är lagfaren ägare till sedan mitten av 70-talet, ingår i en ny detaljplan för Ältadalen. Den nya planen möjliggör att Ältadalen kan bebyggas med ungefär 200 bostäder, småhus, en förskola och utbyggnad av Sigfridsborgsskolan. Planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel.

Planeringen av det nya boendet har pågått under en lång tid. Seniorråd, brukare, tjänstemän med flera har deltagit och lämnat synpunkter på innehåll och utformning av Ältadalens särskilda boende. Boendet ska vara en mötesplats över gränserna där möjligheterna till ett aktivt liv kombineras med innovativ teknik, trygghet och gröna omgivningar.



Platsen där det särskilda boendet ska placeras består idag av två fastigheter, Älta 37:5 och del av Älta 10:1. Ett ärende om fastighetsreglering är påbörjat innebärande att del av fastigheten Älta 10:1 regleras in i fastigheten Älta 37:5. Det innebär också att enbart fastigheten Älta 37:5 kommer att upplåtas med tomträtt.

## Allmänt om genomförandet

Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt. Tomträttshavaren åtar sig att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre tillsammans med en anordnare. Förslaget



innebär inte några åtaganden från kommunens sida. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren. Genomförandet regleras genom ett tomträttsavtal och ett sidoavtal. Innehållet i dem redovisas nedan.

### **Om det särskilda boendet för äldre – byggnad och verksamhet**

Det särskilda boendet för äldre har planerats i nära dialog mellan X och Y, där X:s och Y:s respektive erfarenheter och kunskaper tagits tillvara. Y:s tankar kring hur verksamheten ska bedrivas för att skapa god livskvalitet för de äldre men också en god arbetsmiljö samt möjligheten att bjuda in närsamhället, har varit utgångspunkt för den arkitektoniska utformningen. Utifrån detta har X och Y gemensamt formgett det nya boendet i Ältadalen och skapat ljusa och välplanerade bostäder.

Boendet består av 54 lägenheter om cirka 31 kvadratmeter i två våningar sammanbundna av ljusa gemensamhetsytor. Alla lägenheter har antingen fransk balkong eller egen uteplats och byggnadens utformning gör att inga av lägenheterna störs av trafiken. Planlösningen minimerar långa korridorer och gör miljön ombonad och lättöverskådlig för personalen. På varje avdelning är matplats och rum för samvaro separerade vilket ger möjlighet till flera former av mötesplatser för de boende. Den rymliga foajén i anslutning till det öppna samlingsrummet med dubbel takhöjd och dagsljus från två håll ger ett välkomnande intryck.

Vid Storkällans väg ligger entrétorget med träd, rabatter och sittplatser för vila eller väntan. Där finns också stort utrymme för gångtrafikanter och cyklister. Leveranser och sophantering är förlagda avskilt från entrén vilket minimerar störningar och ökar säkerheten för boende och besökare.

Den stora trädgården består av flera olika rum med olika karaktär. Här finns gott om plats för samvaro, möjlighet att ägna sig åt trädgårdsskötsel, odling eller bara vila. Flera stigar på tomten skapar möjlighet till rörelse, träning och upplevelser under promenaden.

Den gård som vetter mot Lovisedalsvägen är också öppen för de som bor i närområdet. Där kommer bland annat att finnas sittplatser, seniorgym och grillplats. Samverkan med närliggande skolor- och förskolor kommer att utvecklas, en samverkan som ger alla parter mervärde i sina verksamheter. Boendets samlingshall i anslutning till entrén kan hyras eller lånas ut till pensionärsföreningar och andra aktörer. Samlingssalen kommer att vara navet i boendet, konserter och vernissager är några aktiviteter som lokalen kommer att användas till dit också seniorer i närområdet kan bjudas in.

### **Anbudsförfarandet**

I slutet av juni 2015 erbjöd kommunen möjligheten för en aktör att, och/eller i samarbete med anordnare, bygga och bedriva verksamhet i ett särskilt boende för äldre på fastigheten.



Åtta anbud har inkommit varav sju kvalificerades. En genomgång av samtliga anbud har skett under oktober. Tre av anbudsgivarna har getts tillfälle till en muntlig presentation. Vid utvärderingen har representanter från sociala kvalitetsenheten, inköpsenheten, enheten för fastighetsutveckling, planenheten och äldreheten deltagit.

Vid utvärderingen bedömdes följande områden:

- hur aktören avser att genomföra byggnationen, gestaltning och planlösning
- hur aktören ska bedriva verksamheten
- uteplatser, utemiljö och mervärdessfunktioner/anslutande verksamhet
- hur aktören kommer att arbeta med hälsofrämjande arbete
- hur aktören kommer att arbeta med innovativ teknik

Erfarenhet av liknande projekt och liknande verksamhet - minst två objekt

Utvärderingskriterierna har i en utvärderingsmatris viktats i en poängskala 1 – 5, där Mycket bra = 5 Bra = 4 Godkänt = 3 Mindre bra = 2 Ej godkänt = 1

Efter genomgång av anbuden valde utvärderingsgruppen att träffa tre anbudsgivare. Dessa har i möten med utvärderarna presenterat sina förslag och haft möjlighet att ställa och besvara utvärderarnas frågor. X är den anbudsgivare som bedöms bäst lämpad att bygga och tillsammans med Y ansvara för verksamheten i det nya särskilda boendet i Ältadalen. Se även bilaga 10.

## **X och Y**

X startade 1989 med visionen att i alla lägen leverera bostäder och fastigheter med hög kvalitet. X:s verksamhet är i huvudsak fokuserad till projektutveckling av bostäder med tyngdpunkt på storstockholmsområdet och Uppsala. Bolaget har byggt över 5 000 bostäder och är sedan X noterade på Nasdaq Stockholm. X ägs av X Holding VIII AB och ingår i koncernen X AB (publ).

En genomgång har skett av bland annat X:s ägarstruktur och ekonomi tillsammans med inköpsenheten. Enheten för fastighetsutveckling gör bedömningen att det efter denna kontroll inte finns något särskilt att anmärka på avseende bolagsstrukturen som sådan.

Y är en ideell förening som grundades redan på 1850-talet och som bedriver verksamhet inom hälso- och sjukvård, socialt arbete, fastighetsförvaltning, kyrklig verksamhet och forskning.



### **Tomträttsavtal och sidoavtal**

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och därefter förlängs med 40 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelser om att fastigheten endast får nyttjas för särskilt boende för äldre.

Det föreslagna sidoavtalet löper på tio år. Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 2 000 000 kr per år men sätts ned till 700 000 kr per år så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för särskilt boende för äldre. I övrigt innehåller sidoavtalet bland annat bestämmelser om att 54 lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen ska vara uppförda senast den 31 mars 2018. För varje avslutat kvartal som byggnaden inte har färdigställts ska X utge löpande vite till kommunen om 175 000 kronor. Om bygget försenas på grund av särskilda omständigheter som X inte kan påverka kan tidpunkten för när vite börjar löpa flyttas fram.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Under den första avgäldsperioden om tio år kommer så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för särskilt boende för äldre den årliga tomträttsavgälden om 700 000 kr att inkomma till kommunen från och med den 1 januari 2019. Från och med upplåtelsedagen den 1 juli 2016 till och med den 31 december 2018 sker en stegvis intrappning av avgälden i enlighet med sidoavtalet till tomträttsavtalet. I samband med omreglering av tomträttsavgälden kan ett nytt sidoavtal som reglerar en eventuell nedsättning av avgälden tecknas. Kommunen står ingen ekonomisk risk, risken faller istället på tomträttshavaren eftersom upplägget enbart medger en rätt för denne att bedriva verksamhet. Tomträttshavaren garanteras inga intäkter. Utifrån kommunens kundval för särskilt boende är intäkterna för verksamheten helt baserat på hur många personer som väljer att flytta till boendet. Det innebär även att anordnaren kan sälja platser till andra kommuner.

### **Risk- och konsekvensanalys**

Fastigheten är idag obebyggd och av tomträttsavtalet följer att tomträttshavaren senast den 31 mars 2018 ska ha färdigställt byggnaden på fastigheten. För att hantera risken att planerad bebyggelse inte färdigställs på utsatt tid ska tomträttshavaren för varje avslutat kvartal som byggnaden inte har färdigställts utge ett löpande vite till kommunen om 175 000 kronor. Tomträttshavaren kan när som helst välja att överlåta tomträten, även om planerad byggnation inte är färdigställd. Tillträdande tomträttshavare övertar då den tidigare tomträttshavarens förpliktelser gentemot kommunen.

I urvalsprocessen har anbudsgivarnas ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet utvärderats och X:s förutsättningar har bedömts som mycket goda. I händelse av tomträttshavarens konkurs överlåts tomträten och tomträttsavtalet är bindande gentemot tillträdande tomträttshavare. Sidoavtalet gäller dock inte gentemot en köpare av tomträten,



oavsett om överlåtelse sker på frivillig väg eller till följd av en konkurs. Vid överlåtelse av tomträtten ska emellertid tomträttshavaren enligt tomträttsavtalet verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet. För det fall att förvärvaren inte övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet äger kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomträtten, dock minst 2 000 000 kr.

Om tomträttshavaren inte bedriver särskilt boende för äldre med i avtalet angiven kapacitet senast den 31 mars 2018 ska tomträttshavaren utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden som anges i tomträttsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts.

### **Konsekvenser för barn**

Eftersom det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola, finns det möjlighet att verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, exempelvis att de äldre kan få besöka livliga barmiljöer och att barn i olika åldrar kan hälsa på i äldreboendet.

### **Bilagor**

1. Tomträttsavtal
2. Sidoavtal
3. Beslut urval

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Lotta Nordkvist  
Planerare/utvecklare  
Sociala kvalitetsenheten



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och \_\_\_\_\_, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2016 (nedan benämnd **upplåtelsedagen**) till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 37:5 i Nacka kommun om ca 5 000 kvm i det skick fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i egendomen. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådfel och s.k. dolda fel.

### § 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskomms eller bestäms av domstol, **[TVÅMILJONER (2 000 000)] kronor**. Avgälden beräknas genom att antalet kvadratmeter ljus BTA multipliceras med priset per kvadratmeter ljus BTA, vilket ger  $([4\ 000\ \text{BTA}] * [500] = [2\ 000\ 000])$ .

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### § 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

### § 4 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för **SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE** i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

**§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annat till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan Kommunens medgivande.

Även obebyggt del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

**§ 6 UPPLÅTELSE**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomrätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

**§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

**§ 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomrätten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomrätten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

**§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomrätten från och med upplåtelsedagen.

**§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.**

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

**§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

**§ 12 LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnader.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttshavaren.

**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

**§ 14 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 25/11-15



Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Älta 37:5, nedan kallad **Kommunen**, och så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## SIDOAVTAL

### § 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal med upplåtelsedag den 1 juli 2016 ("Tomträttsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

Den av parterna undertecknade handlingen "Beslut urval – upplåtelse av tomträtt för uppförande och drift av särskilt boende för äldre", Bilaga 1, jämte de bilagor vartill Bilaga 1 hänvisar utgör del av detta avtal.

Kommunens undertecknande av detta avtal föregicks av beslut från kommunfullmäktige i Nacka kommun att ingå detta avtal.

### § 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2016-07-01 till 2026-06-30, har i tomträttsavtalet bestämts till **[TVÅMILJONER (2 000 000) KRONOR]**

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostadsändamål.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset per ljus BTA, d.v.s. **(4 000 \* 500 = 2 000 000)**.

### § 3 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD, FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för ÄLDREBOENDE ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden, nedsättas till **[SJUHUNDRATUSEN (700 000) KRONOR]**.

Under uppbyggnadsfasen revideras tomträttsavgälden under en begränsad tidsperiod enligt följande.

Under 2016 uppgår den årliga avgälden till 0 kr.

Under 2017 uppgår den årliga avgälden till 400 000 kr.

Under 2018 uppgår den årliga avgälden till 500 000 kr.

Från och med den 1 januari 2019 och framåt utgår årlig avgäld om 700 000 kr i enlighet med § 3 i detta avtal.

#### **§ 4 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM**

Vid förändrad upplåtelseform, från SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE till BOSTADSRÄTT upphör nedsättningen och detta sidoavtal att gälla. Tomträtsavgälden ska då utgå enligt tomträtsavtalet, fr.o.m. den dag som förändringen inträder.

#### **§ 5 ANVÄNDNING OCH DISPONERING AV YTOR SAMT VITE I FÖRHÅLLANDE TILL KAPACITET**

Kommunen villkorar härmed utnyttjandet av det tillåtna ändamålet enligt följande. Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att i de byggnader som uppförs på fastigheten bedriva särskilt boende för äldre senast den 31 mars 2018 med en kapacitet om 45-54 platser.

Bedrivs inte särskilt boende för äldre med minst 45 platser senast den 31 mars 2018 ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträtsavgälden som anges i § 2 i Tomträtsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Tidpunkten för kapaciteten som anges i detta avtal kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att uppfylla sina åtaganden på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
  - b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
  - c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
  - d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.
- För det fall tidpunkten för fullgörande flyttas fram ska Tomträttshavaren utge vite från den överenskomna tidpunkten.

#### **§ 6 FÄRDIGSTÄLLANDE OCH VITE**

Tomträttshavaren ska senast den 31 mars 2018 ha färdigställt byggnaden på fastigheten, i enlighet med § 4 i tomträtsavtalet och detta sidoavtal.

För varje avslutat kvartal som byggnaden enligt ovan inte har färdigställts ska Tomträttshavaren utge ett löpande vite till Kommunen om 175 000 kronor.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked

respektive slutbesked,

d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

### § 7 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första avgäldsperiod (totalt tio år från Upplåtelsedagen den 1 juli 2016), varefter det utan uppsägning upphör att gälla. För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt § 5 eller § 6 i detta avtal så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid. Vid uppsägning enligt nu aktuell paragraf äger Kommunen ersättning för de kostnader och den skada som uppkommit till följd av Tomträttshavarens avtalsbrott.

### § 8 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt Sidoavtalet äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomträten, dock minst 2 000 000 kr.

### § 9 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 25/11 2015

## BESLUT URVAL - UPPLÅTELSE AV TOMTRÄTT FÖR UPPFÖRANDE OCH DRIFT AV SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE

Den 25 maj 2015, § 155, fattade Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), beslut i fråga om särskilt boende för äldre på fastigheten Nacka Älta 37:5 Ältadalen i Nacka kommun. Kommunen har efter konkurrensutsättning bedömt att aktören att ombesörja byggnation av det särskilda boendet för äldre, i enlighet med mellan Kommunen och upprättade förslag på tomträttsavtal och överenskommelse om sidoavtal, anbudsunderlag samt övriga bilagor avseende fastigheten Nacka Älta 37:5, bilaga 1.2-1.6. ska ha verksamhetsansvaret i det särskilda boendet för äldre. Detta förutsätter att auktoriseras i Kommunens kundvalssystem för särskilt boende.

Denna handling, bilaga 1, jämte de bilagor 1.1-1.6 vartill bilaga 1 hänvisar, utgör del av sidoavtalet.

Kommunens enhet för fastighetsutveckling avser härmed att bereda ett beslutsärende innebärande att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att Nacka kommun ska upplåta fastigheten Nacka Älta 37:5 med tomträtt till i enlighet med ovan föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal. är medveten om att är bunden att ingå föreliggande avtal men för Kommunen gäller först bundenheten efter kommunfullmäktiges beslut.

Denna handling om totalt två (2) sidor har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 25/11-2015

Nacka den 25/11 2015



**BILAGOR (1.1-1.6)**

1. Behörighetshandlingar för Kommunen (reglemente med gemensamma bestämmelser för den politiska organisationen) och
2. Förtydliganden/meddelanden
3. Fastighetsutdrag
4. Anbudsunderlag
5. Detaljplan Ältadalen
6. Definition av begreppet ljus BTA

2015-11-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
KKFS 2015/735-206

Kommunstyrelsen

## Kontrollavgift vid olovlig parkering på kommunens tomtmark

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av lagen om kontrollavgift vid olovlig parkering att införa kontrollavgift på kommunens tomtmark om 600 kronor för överträdelse av förbud att parkera fordon. Med förbud att parkera fordon avses vad som anges i trafikförordningen.
2. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av lagen om kontrollavgift vid olovlig parkering att införa kontrollavgift på kommunens tomtmark om 450 kronor för överträdelse beträffande betalning av parkeringsavgift eller vid annan tidsreglering inte ha rätt inställd parkeringsskiva.
3. Rätten att ta ut kontrollavgifter enligt punkten 1 och 2 gäller från och med den dag kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft.

### Sammanfattning

Den 22 september 2014 beslutade kommunfullmäktige om nya parkeringsregler och parkeringsavgifter vid Nacka stadshus, inom fastigheten Sicklaön 134:1. Beslutet innebär bland annat att besökare inte längre parkerar kostnadsfritt på stadshusparkeringen. Som ett resultat av bland annat önskemål från fastighetsägare om kommunalt beslut om höjda felparkeringsavgifter beslutade kommunfullmäktige den 16 november i år om ändrade felparkeringsavgifter på allmän plats i Nacka. I och med detta föreslås att kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun inför kontrollavgifter vid olovlig parkering på kommunens tomtmark. En kontrollavgift om 600 kronor respektive 450 kronor föreslås tas ut vid felparkering av fordon respektive obetald parkeringsavgift eller felinställd parkeringsskiva. Med förbud att parkera fordon avses vad som anges i trafikförordningen (1998:1276). Föreslagna avgifter överensstämmer till beloppet med kommunens felparkeringsavgifter.



## Ärendet

Nacka kommun har som de flesta andra kommuner problem med många felparkerade fordon på kommunens fastigheter. Framkomlighetsproblem uppstår då ofta för sophämtning och annan leveranstrafik. Den enda platsen numera med införd avgiftsreglering på kommunens mark, är på parkeringsytorna invid Nacka stadshus. Den 16 juni 2008 beslutade kommunfullmäktige att anställda i Nacka stadshus skulle betala dag- eller månadsavgift för att få parkera det egna fordonet. Vid Nacka stadshus har, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut av den 22 september 2014, dessutom införts avgift för gästande fordons parkering. Den 24 november 2014 beslutade kommunfullmäktige i enlighet med tekniska nämndens förslag att från och med den 1 september 2015 införa parkeringsavgift och boendeparkeringsystem på de allmänna vägarna inom Västra Sicklaön.

Felparkeringarna på tomtmark ger oftast samma problem som på allmän väg varför kontrollavgiften föreslås regleras till samma belopp som för felparkering på allmän väg. Beloppen för kontrollavgifterna får enligt 3 § lagen (1984:318) om kontrollavgift vid olovlig parkering inte överstiga de fastställda avgifterna för samma överträdelse som på kommunens allmänna vägar och platser. Med förbud att parkera fordon avses vad som anges i trafikförordningen (1998:1276).

Natur- och trafiknämndens beslutade den 22 september 2015 att föreslå kommunfullmäktige att besluta om ändrade felparkeringsavgifter, vilket kommunfullmäktige gjorde den 16 november i år. Fastighetsägare i Nacka hade tidigare hört av sig till kommunen med önskemål om höjda felparkeringsavgifter eftersom de kontrollavgifter som fastighetsägarna tar ut inte får överstiga den felparkeringsavgift som fastställts inom kommunen. Kontrollavgifterna som nu är föremål för beslut föreslås uppgå till samma belopp som felparkeringsavgifterna.

Sedan den 1 november 2015 gäller ett nytt avtal med ett parkeringsaktiebolag för parkeringsövervakning på kommunens fastigheter. Av detta avtal följer bland annat att 100 % av kontrollavgiften ska återföras till lokalenheten. Lokalenheten ansvarar för kostnaden för utförd parkeringsövervakning, för ett webbandroidbaserat övervakningssystem, uppsättning och underhåll av vägmärken för ett webbaserat personalbetalningssystem och för p-automat-avgiftssystemet.

Beslutsförslaget innebär att en kontrollavgift om 600 kronor respektive 450 kronor ska tas ut vid felparkering av fordon respektive obetald parkeringsavgift eller felinställd parkeringsskiva på kommunal tomtmark, uppmärksammad enligt lag om kontrollavgift vid olovlig parkering.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett beslut om att utta kontrollavgifter vid olovlig parkering bedöms öka intäkterna. Hur mycket är svårt att säga eftersom ett beslut om uttag av kontrollavgifter sannolikt leder till färre felparkeringar.

## **Konsekvenser för barn**

Åtgärden bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 283

KFKS 2015/646-317

## Separering av vägbelysning

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige upphäver av fullmäktige i Boo landskommun den 30 oktober 1952, § 55 fattat beslut, så att samfällighetsföreningar/vägföreningar själva ska stå för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen som hör till respektive väg. Beslutet ska gälla i varje enskilt fall från den tidpunkt då fysisk separering av sådan gatu- och vägbelysning sker från kommunens anläggning.

### Ärende

Att kommunen fortfarande står för driftkostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun, 1952-10-30 § 55. Nu förslås att nytt beslut fattas av fullmäktige som upphäver det gamla, vilket ger förutsättning för det fortsatta arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet för att följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

### Handlingar i ärendet

Vägenhetens tjänsteskrivelse den 28 oktober 2015

EMIs beslut 2015-02-08

SFS 2007:215

PM 2008-11-14 Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap

PM 2008-10-10 Advokatfirman Ann-Christine Johnsson AB

Utdrag ur protokoll Boo landskommun 1952.




Protokollsutdrag Natur- och Trafiknämnden

Schablonkalkyl drift- och underhållskostnader

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 152

Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget ställningstagande, till kommunstyrelsens sammanträde den 26 oktober 2015 eller 9 november 2015, med tillägget att ärendet ska kompletteras med uppgifter om hur vägföreningar kan hantera ansvaret om de själva ska stå för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

### Beslut i natur- och trafiknämnden den 25 augusti 2015 § 182

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om att upphäva fullmäktigebeslut 1952-10-30 § 55 i Boo landskommun och att samfällighetsföreningar/ vägföreningar själva står för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen som hör till respektive väg. Beslutet skall gälla i varje fall från den tidpunkt då teknisk/ praktiskt separering av anläggningarna så medger.

### Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med vägenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät för ~~Moderaterna~~ <sup>Alliansen</sup> kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

”Separeringen av ansvaret för vägbelysningen har juridiska orsaker, inte ekonomiska. Vi i Alliansen ska sträva efter att kompensera vägföreningarna för de ökade kostnader för drift och underhåll som förändringen medför.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-08-18  
Reviderad 2015-10-28

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
NTN 2015/274-317  
KFKS 2015/646-317

Kommunstyrelsen

## Separering av vägbelysning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige upphäver av fullmäktige i Boo landskommun den 30 oktober 1952, § 55 fattat beslut, så att samfällighetsföreningar/vägföreningar själva ska stå för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen som hör till respektive väg. Beslutet ska gälla i varje enskilt fall från den tidpunkt då fysisk separering av sådan gatu- och vägbelysning sker från kommunens anläggning.

### Sammanfattning

Att kommunen fortfarande står för driftskostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun, 1952-10-30 § 55. Nu förslås att nytt beslut fattas av fullmäktige som upphäver det gamla, vilket ger förutsättning för det fortsatta arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet för att följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

### Ärendet

Kommunen står fortfarande för driftskostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar. Det grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun från 1952, 1952-10-30 § 55. Beroende på ändringar i plan- och bygglag och i regelverk kring eldistribution förslås att fullmäktige fattar beslut om att upphäver det gamla beslutet. Det är en förutsättning för fortsatt arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet vilket krävs för kunna följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

Vägbelysning är ett tillbehör/en anordning som tillhör vägområdet och ingår därmed i ansvarsområdet för det enskilda huvudmannaskapet. I 1973 års anläggningslag, 46 § framgår att anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande är väganordning. Det



framgår också av Energimarknadsinspektionens beslut 2015-02-18 samt av Ellagen, SFS 2007:215, att överföring av el för annans räkning på interna nät icke är tillåtet.

I kommunens förnyelseområden där det blir kommunalt huvudmannaskap för väg sker anpassning till modernt regelverk vid utbyggnaden av VA och väg. Det är i de områden där enskilt huvudmannaskap för väg kvarstår efter ny planläggning som fråga om den nödvändiga separeringen är aktuell. Genomförandet bedöms ske succesivt under 2-5 år.

Ärendet har behandlats och tillstyrkts i natur- och trafiknämnden, NTN 2015/274-317

### **Ekonomiska konsekvenser**

Initialt får kommunen kostnader i form av projektering, arbetstimmar och materiel och kommer att få något minskade kostnader för drift och underhåll. Den ekonomiska belastningen för de kvarvarande vägföreningarna bedöms vara av den storleken att det bara till del kompenseras om fullmäktige beslutar i enlighet med förslag till höjt kommunalt bidrag till vägföreningar fr. o m 2016.

Separeringen av anläggningarna kommer att ske över en period om flera år och först efter den fysiska separeringen uppstår kostnader för samfälligheterna. Vägenheten har tolkat beslutet från 1952 så att ”ansvaret och kostnaderna för underhållet och driften” åvilar kommunen medan ägandet och ansvar för investeringar och reinvesteringar ligger hos vägföreningarna. Uppfattningen styrks av tidigare utredningar i frågan. Utifrån den utgångspunkten har en schablonkalkyl över de drift- och underhållskostnaderna som till skillnad från idag kommer att ligga på föreningarna efter separering. Kostnader för framtida investeringar såsom byte av stolpar eller ersättande av kvicksilverarmaturer ligger oförändrat kvar hos föreningarna.

### **Bilagor**

EMIs beslut 2015-02-08

SFS 2007:215

PM 2008-11-14 Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap

PM 2008-10-10 Advokatfirman Ann-Christine Johnsson AB

Utdrag ur protokoll Boo landskommun 1952.

Protokollsutdrag Natur- och Trafiknämnden

Schablonkalkyl drift- och underhållskostnader

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör

Mats Wester  
Tf enhetschef vägenheten



2015-10-21

PM  
Mats Wester  
vägenheten

## Scablonkalkyl för drift- och underhållskostnader efter separering av vägbelysning i Boo

Antal armaturer är bedömt utifrån för kommunen tillgängliga uppgifter från Boo Energis anläggningsregister jämfört med gällande detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Elpriset utgår från för kommunen gällande fastpris med Boo Energi, 79,5 öre/kWh och övrigt bygger på kommunens schablonkostnad om 400 kr/armatur och 4 000 timmar brinntid per år. Engångskostnad bygger uppgift från Kummelnäs vägförening.

Samfällighet	Antal armaturer	Enbart El kostnad	Elkostnad + övrigt	Engångskostnad anslutning
KUMMELNÄS VÄGFÖRENING	479 st	142 000 kr	191 600 kr	52 000 kr
Kvarnbergsvägens byalag	14 st	3 360 kr	5 600 kr	52 000 kr
RISETS VÄGFÖRENING	138 st	39 400 kr	55 200 kr	52 000 kr
SOMMARBO-TEGELÖ VÄGFÖRENING	123 st	53 000 kr (*)	49 200 kr	52 000 kr
VIKINGSHILLS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	23 st	5 640 kr	9 200 kr	52 000 kr
FRANKENBURG-KORSUDDENS VÄGSAMFÄLLIGHET	33 st	12 500 kr	13 200 kr	52 000 kr
LÄNNERSTA VÄGFÖRENING	57 st	19 000 kr	22 800 kr	52 000 kr
Vildvittrans Samfällighetsförening	27 st	6 600 kr	10 800 kr	52 000 kr
Myrsjöns vägklubb	9 st	2 500 kr	3 600 kr	52 000 kr
BOO GÅRDS VÄGFÖRENING	8 st	1 500 kr	3 200 kr	52 000 kr
Margretebergs Samfällighetsförening	12 st	3 300 kr	4 800 kr	52 000 kr
ERIKSVIKS VÄGFÖRENING	127 st	46 300 kr	50 800 kr	52 000 kr
Gustavsviks fastighetsägareförening	16 st	4 700 kr	6 400 kr	52 000 kr
Baggensviks tomtägareförening	1 st	360 kr	400 kr	52 000 kr
Graningevägens samfällighetsförening	14 st	6 600 kr	5 600 kr	52 000 kr
	<b>1 081 st</b>	<b>346 760 kr</b>	<b>432 400 kr</b>	

(\*) Många 120 W armaturer ger hög elförbrukning.

25 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 182

NTN 2015/274-317

## Separering av vägbelysning

### Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om att upphäva fullmäktigebeslut 1952-10-30 § 55 i Boo landskommun och att samfällighetsföreningar/ vägföreningar själva står för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen som hör till respektive väg. Beslutet skall gälla i varje fall från den tidpunkt då teknisk/ praktiskt separering av anläggningarna så medger.

### Ärendet

Kommunen står fortfarande för driftskostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar. Det grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun från 1952, 1952-10-30 § 55. Nu föreslås att fullmäktige fattar beslut om att upphäver det gamla beslutet vilket är en förutsättning för fortsatt arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet vilket krävs för kunna följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

Efter 1987 års Plan och Bygglag är dubbelt huvudmannaskap för väg inte tillåtet. Vägbelysning är ett tillbehör/en anordning som tillhör vägområdet och ingår därmed i ansvarsområdet för det enskilda huvudmannaskapet. I 1973 års anläggningslag, 46 § framgår att anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande, är väganordning. Det framgår också av Energimarknadsinspektionens beslut 2015-02-18 samt av Ellagen, SFS 2007:215, att överföring av el för annans räkning på interna nät icke är tillåtet. Åtgärden är också utifrån fråga om kommunal likställighet.

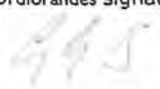


I kommunens förnyelseområden där det blir kommunalt huvudmannaskap för väg sker anpassning till modernt regelverk vid utbyggnaden av VA och väg. Det är i de områden där enskilt huvudmannaskap för väg kvarstår som fråga om särskild separering är aktuell. Genomförandet bedöms ske succesivt under 2- 5 år

### Ekonomiska konsekvenser

Initialt får kommunen kostnader i form av projektering och arbets- och materiel. Kommunen kommer att få något minskade kostnader för drift och underhåll. Viss projektering för separeringen är utförd och följer de anläggningar som planeras att ligga kvar som väghållare. Den ekonomiska belastningen för de kvarvarande vägföreningarna bedöms som marginell kompenseras i viss mån om fullmäktige beslutar i enlighet med förslag till höjt kommunalt bidrag till vägföreningar fr. o m 2016.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2015-08-18

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

Forts § 182

Bilaga 1 EMI:s beslut 2015-02-08

Bilaga 2 SFS 2007:215

Bilaga 3 PM 2008-11-14 Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap




Bilaga 4 PM2008-10-10 Advokatfirma Ann-Christine Johnsson AB

Bilaga 5 Utdrag ur protokoll Boo landskommun 1952.

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**Sökande**

Nacka kommun 212000-0167  
131 81 Nacka

**Berörda sakägare**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 769606-8605  
Box 5063  
131 05 Nacka

Nacka Energi AB 556017-9532  
Box 753  
131 24 Nacka

**Saken**

Ansökan om bindande besked enligt 2 kap. 4 § andra stycket ellagen (1997:857) om undantag från kravet på nätkoncession.

**Beslut**

Energimarknadsinspektionen meddelar följande bindande besked.

Den del av belysningsanläggningar som tillhör Nacka kommun och som avser överföring av el till bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 i Nacka kommun i Stockholms län omfattas inte av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.

Den del av belysningsanläggningar som tillhör bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 och som avser överföring av el för egen räkning till bostadsrättsföreningen i Nacka kommun i Stockholms län omfattas av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.

**Bakgrund***Nacka kommun*

Nacka kommun har kommit in med en ansökan om bindande besked om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen avseende ett ledningsnät för överföring av el från kommunens belysningsanläggningar till bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 (Brf Utsikten 1-35) i Nacka kommun i Stockholms län.

Enligt Nacka kommun arbetar kommunen sedan en tid med att separera överföring av el för annans räkning, el som idag överförs från kommunens belysningsnät till, som i detta fall, tre bostadsrättsföreningar. Nacka kommun ska från kommunens belysningsnät

avskilja belysning som är uppförd på enskild mark. Den överföring som idag sker från kommunens belysningsnät till ett antal bostadsrättsföreningar och vägföreningar är inte tillåten, det är även en likställighetsfråga då vissa bostadsrättsföreningar sedan länge själva står för belysningskostnaden.

#### *Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35*

Brf Utsikten 1-35 som är berörd sakägare i ärendet har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan och framför följande. Föreningen har redan bestridit Nacka kommuns krav på att föreningen ska överta driftansvar och driftkostnader av de enskilda belysningsstolpar som råkar stå innanför gränsen till den tomtmark som föreningen arrenderar av kommunen. Orsaken är att belysningen inte endast betjänar boende i föreningens fastighet utan också boende i andra föreningar och besökande till dessa. De gångvägar med belysning som finns i deras bostadsområde sedan det byggdes i slutet av 1960-talet går ibland på kommunens mark och ibland på den tomträtt föreningen betalar en avgäld för till kommunen. Detta framgår också med all önskvärd tydlighet av att de elkablar som förbinder belysningsstolparna också är dragna kors och tvärs över tomtgränserna. En separation av strömförsörjningen till gatubelysningen skulle kräva omfattande grävarbeten och ny kabeldragning för alla berörda parter.

Brf Utsikten 1-35 framför vidare att till yttermera visso anges också i gällande tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Brf Utsikten 1-35 att "Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och tåla att ---ledningar---för områdets gemensamma behov anlägges och bibehålles inom tomten---". Dessutom förtydligas att "Tomträttshavaren medger kommunen rätt att inom med x markerat område (hänvisning till karta) anlägga och bibehålla anordningar för allmän gångtrafik samt för skötsel och underhåll äga tillträde till ifrågakvarande område". Brf Utsikten 1-35 kan inte tolka detta på annat sätt än att Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll även av de gatubelysningsstolpar som står på den tomtmark föreningen arrenderar av kommunen.

#### *Nacka Energi AB*

Nacka Energi AB som innehar nätkoncessionen inom det aktuella området har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan och framför följande. I och med att gatubelysning redan faller under icke koncessionspliktig anläggning finner Nacka Energi AB härmed ingen saklig grund till yttrande i ärendet. Idag mäts rubricerad anläggning med eget abonnemang enligt gällande regelverk. Önskar kommunen och övriga delaktiga bostadsrättsföreningar separera sina belysningsnät anser Nacka Energi AB att respektive belysningsnät även framöver mäts via egna abonnemang alternativt ingå i något befintligt Brf-abbonnemang.

## Skäl för beslutet

### Aktuella regler

Enligt 2 kap. 1 § ellagen får en elektrisk starkströmsledning inte byggas eller användas utan tillstånd (nätkoncession).

Regeringen kan enligt 2 kap. 4 § första stycket ellagen föreskriva om undantag från kravet på nätkoncession. Sådana föreskrifter finns i förordningen (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (förordningen).

Nätmyndigheten ska enligt 2 kap. 4 § andra stycket ellagen i det enskilda fallet, efter ansökan av den som avser att bygga eller som använder en elektrisk starkströmsledning, lämna ett bindande besked om huruvida ledningen omfattas av föreskrifter som har meddelats med stöd av första stycket. Ansökan om ett bindande besked får, enligt 2 kap. 4 § tredje stycket ellagen, även göras av innehavaren av nätkoncessionen för det område, där ledningen eller ledningarna är belägna.

Av 2 § förordningen framgår att med internt nät avses en eller flera starkströmsledningar som innehavaren använder för överföring av el för egen räkning.

Enligt 22 § förordningen får ett internt nät som är avsett för driften av en belysningsanläggning byggas och användas utan nätkoncession.

I 23 § första stycket förordningen stadgas att på sådana elnät som i sin helhet ursprungligen har använts för överföring av el utslutande för egen räkning och som får användas utan stöd av nätkoncession får överföring av el för annans räkning äga rum i de fall som anges i 24-31 § §.

### Energimarknadsinspektionens bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att Nacka kommun vill från kommunens belysningsanläggningar separera överföring av el som sker för annans räkning.

Enligt 22 § förordningen är överföring av el för egen räkning tillåten när det gäller driften av en belysningsanläggning. Av 23 § första stycket förordningen framgår de undantag där överföring av el för annans räkning är tillåten. Undantaget i 22 § finns inte med och överföring av el för annans räkning avseende belysningsanläggningar är således inte tillåten.

För den del av belysningsanläggningar som tillhör Nacka kommun är överföring av el för annans räkning inte tillåten. Givet att belysningsanläggningarna tillhör Nacka kommun finner Ei att belysningsanläggningarna inte omfattas av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.



För den del av belysningsanläggningar som tillhör Brf Utsikten 1-35 är överföring av el för egen räkning tillåten under förutsättning att det är bostadsrättsföreningens belysningsnät. Givet att belysningsanläggningarna tillhör bostadsrättsföreningen finner Ei att belysningsanläggningarna omfattas av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.

*Fråga om ägoförhållanden*

I ärendet är det oklart om ägoförhållanden och ägo gränser men av förordningen om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen framgår det tydligt att överföring av el för annans räkning inte får ske avseende belysningsanläggningar. Frågan om ägoförhållanden är en civilrättslig fråga och faller således utanför Ei:s prövning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av experten Roger Husblad. Föredragande har varit juristen Åsa Sundell.



Roger Husblad



Åsa Sundell

Bilagor:

1. Hur man överklagar

**SVERIGES**   
**RIKSDAG** 

Startsidan / Dokument & lagar / Lagar / Svensk författningssamling / Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)

## Svensk författningssamling 2007:215

Det kan förekomma fel i författningstexterna, och bilagor kan saknas. Kontrollera därför alltid mot den tryckta versionen.

### Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)

**SFS nr:** 2007:215

**Departement/myndighet:** Näringsdepartementet

**Utfärdad:** 2007-04-26

**Ändrad:** t.o.m. SFS 2013:4

**Tryckt version:** [pdf, utan ändringar \(Lagrummet\)](#)

**Ändringsregister:** [SFSR \(Lagrummet\)](#)

**Källa:** Regeringskansliet / Lagrummet

#### Innehåll

- [Övergångsbestämmelser](#)

#### Inledande bestämmelser

**1 §** I denna förordning finns bestämmelser om undantag från kravet på nätkoncession enligt 2 kap. 1 § ellagen (1997:857).

**2 §** Med internt nät avses en eller flera starkströmsledningar som innehavaren använder för överföring av el för egen räkning.

**3 §** Om innehavaren av ett internt nät har uppdragit åt någon annan att svara för driften av nätet skall överföringen av el till innehavaren anses ske för egen räkning.

**4 §** På ett internt nät som används utan stöd av nätkoncession i enlighet med bestämmelserna i denna förordning får överföring av el för annans räkning inte äga rum i andra fall än som anges i 23 31 §§. Förordning (2012:163).

#### Undantag från koncessionskravet

##### Interna nät inom vissa områden

**5 §** Ett internt nät, som är beläget på eller inom en byggnad, får byggas och användas utan nätkoncession.

**6 §** Ett internt nät, på vilket el överförs till anläggningar och byggnader som inte är avsedda som bostadshus och som ligger i omedelbar närhet till ett bostadshus, får byggas och användas utan nätkoncession.

**7 §** Ett internt nät inom ett inhägnat område som är avsett för innehavarens egen räkning och dit allmänheten inte äger tillträde får byggas och användas utan nätkoncession.



**8 §** Ett internt nät inom området för en industrianläggning får byggas och användas utan nätkoncession. Detsamma gäller mellan delar av ett sådant område, vilka skiljs åt endast av en trafikled.

**9 §** Ett internt nät inom området för en allmän eller enskild institution får byggas och användas utan nätkoncession. Detsamma gäller mellan delar av ett sådant område, vilka skiljs åt endast av en trafikled.

Med institution avses en eller flera byggnader där vård, undervisning, forskning eller liknande verksamhet bedrivs.

**10 §** Ett internt nät inom området för en flygplats som godkänts för allmänt nyttjande, tillhör staten eller nyttjas för statligt ändamål får byggas och användas utan nätkoncession.

**11 §** Ett internt nät inom området för en byggarbetsplats eller annat tillfälligt arbetsställe får byggas och användas utan nätkoncession.

**12 §** Ett internt lågspänningsnät inom området för en jordbruksfastighet får byggas och användas utan nätkoncession.

Innehavaren av en jordbruksfastighet får utan nätkoncession bygga och använda ett internt lågspänningsnät även utanför jordbruksfastigheten om nätet är avsett för driften av jordbruket.

**13 §** Ett internt nät inom området för en väg, en kanal eller annan vattentrafikled med tillhörande byggnader och som används för att tillgodose trafikens behov får byggas och användas utan nätkoncession. Förordning (2013:4).

**14 §** Ett internt nät med högst fyrtiotusen volts spänning inom området för en sådan anläggning inom totalförsvaret vars existens eller belägenhet skall hållas hemlig får byggas och användas utan nätkoncession.

**15 §** Ett internt nät inom trafikområdet för järnvägs-, spårvägs-, tunnelbane- eller trådbussdrift och som används för att tillgodose trafikens behov får byggas och användas utan nätkoncession.

**16 §** Ett internt nät inom ett område för fritidsverksamhet, såsom idrottsplats, motorbana, ridhus, trav- och/eller galoppbana, parkteater, nöjespark, utomhusbad, campingplats och liknande får byggas och användas utan nätkoncession.

**17 §** Ett internt nät inom området för en båtklubb, marina, gästhamn, vinteruppläggningsplats för fritidsbåtar eller liknande anläggning får byggas och användas utan nätkoncession.

**18 §** Ett internt nät inom området för en begravningsplats får byggas och användas utan nätkoncession.

**19 §** Ett internt nät inom området för en handelsträdgård får byggas och användas utan nätkoncession.

### Vissa typer av interna nät

**20 §** Ett internt som ingår i ett telekommunikationssystem får byggas och användas utan nätkoncession.

**21 §** Ett internt lågspänningsnät som uteslutande används för signal-, manöver- eller mätändamål får byggas och användas utan nätkoncession.

**22 §** Ett internt nät som är avsett för driften av en belysningsanläggning får byggas och användas utan nätkoncession.

**22 a §** Ett internt nät som förbinder två eller flera elektriska anläggningar för produktion, vilka utgör en funktionell enhet, får byggas och användas utan nätkoncession. Förordning (2008:897).

**22 b §** Ett internt lågspänningsnät som huvudsakligen är avsett för fordons elbehov får byggas och användas utan nätkoncession. Förordning (2012:163).

### Överföring av el för annans räkning på interna nät

**23 §** På sådana elnät som i sin helhet ursprungligen har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning och som får användas utan stöd av nätkoncession får överföring av el för annans räkning äga rum i de fall som anges i 24 31 §§.

Bestämmelsen i första stycket gäller bara om det finns beaktansvärda skäl för att överföring av el för annans räkning ska få äga rum på elnätet. Vid bedömningen av om det finns sådana skäl ska hänsyn tas till dels hur överföringen påverkar den nätverksamhet som bedrivs av berörd innehavare av nätkoncession, dels kostnaderna för att ansluta berörda elanvändare till det elnät som används med stöd av nätkoncession. Förordning (2012:163).

**24 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget på eller inom en byggnad och som får användas utan stöd av nätkoncession. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning.

**25 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för en industrianläggning och som får användas utan stöd av nätkoncession.

**26 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för en flygplats som godkänts för allmänt nyttjande, tillhör staten eller nyttjas för statligt ändamål och som får användas utan nätkoncession.

**27 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett lågspänningsnät som är beläget inom området för en jordbruksfastighet och som får användas utan stöd av nätkoncession.

**28 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för fritidsverksamhet, såsom idrottsplats, motorbana, ridhus, trav- och/eller galoppbana, parkteater, nöjespark, utomhusbad, campingplats och liknande och som får användas utan nätkoncession.

**29 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för en båtklubb, marina, gästhamn, vinteruppläggningsplats för fritidsbåtar eller liknande anläggning och som får användas utan stöd av nätkoncession. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning.

**30 §** På ett sådant internt nät som avses i 22 a § får överföring av el mellan anläggningarna äga rum även om de anläggningar som ingår i den funktionella enheten har olika innehavare. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning. Förordning (2008:897).

**31 §** På ett sådant internt lågspänningsnät som avses i 22 b § får överföring av el för annans räkning äga rum. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning. Förordning (2012:163).

### Övergångsbestämmelser

2007:215

1. Denna förordning träder i kraft 1 juni 2007.

2. Innehavaren av ett elnät som vid ikraftträdandet av denna förordning används utan stöd av nätkoncession får även därefter använda nätet utan stöd av nätkoncession.

### Detta gäller dock bara

- a. elnät inom kolonistugeområden,
- b. elnät som överför el inom hotell-, konferens- och skidanläggningar, och
- c. elnät som överför el till flerfamiljshus.

På dessa elnät får därvid även överföring av el för annans räkning äga rum.

3. Om överföring av el på ett sådant elnät som avses i 27 § vid ikraftträdandet av denna förordning sker för annans räkning utanför den berörda jordbruksfastigheten får denna överföring även därefter äga rum.

---

**Sveriges riksdag**  
100 12 Stockholm  
Telefon: 08-786 40 00

**Frågor om riksdagen**  
Telefon: 020-349 000  
E-post: [riksdagsinformation@riksdagen.se](mailto:riksdagsinformation@riksdagen.se)

2008-11-14

Erik Langby

## Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap

När det gäller frågan om belysning ingår i huvudmannaskapet är svaret "ja". Advokaten Ann-Christine Johnsson har gjort en rättsutredning som visar att belysning är ett tillbehör till det som kallas väganordning. Innebörden av detta är att den som är huvudman för de allmänna anläggningarna också är det för också för belysningen. Utredningen bifogas.

Mot bakgrund av vad som tas upp i mejl från Fredrik Hoël, ordförande i Kvarnbergsvägens samfällighetsförening, har exploateringschefen Pia Ström Sjöberg och chefen för Trafik, Natur & Fritid Åsa Engwall gått igenom avtal med Boo Energi om ansvar för belysning och inventerat hur kommunen har hanterat belysning i tidigare områden med enskilt huvudmannaskap.

Förklaringen till kommunens kostnadsansvar för drift och underhåll har studerats och det kan konstateras att frågan om ansvar för väghållningen har varit föremål för flera motioner och utredningar under åren men få fullmäktigebeslut som konsekvens.

Det började med att dåvarande Boo landskommun den 30 oktober 1952, § 30, beslutade att *kommunen* skulle ansvara för *driften* av samtliga vägbelysningsanläggningar. Beslutet förutsatte att respektive förening skulle avhjälpa brister i belysningen innan kommunen övertog ansvaret för underhållet. Respektive *förening* skulle dock även i fortsättningen bekosta *uthyggnaden*.

Frågan om ansvaret för väghållningen utreddes på nytt under 70-talet, med resultat att vägbidrag införs för vägföreningarna. Ett beslut fattas den 24 oktober 1977, § 380, med innebörd att tidigare modell för vägbelysningen skulle kvarstå; föreningarna ska svara för att vägbelysningen uppnår en för kommunen godtagbar standard för effektiv drift, innan kommunen kan överta ansvaret för underhållet.

I gällande vägbelysningsavtal med Boo Energi från 1985, vars avsikt då var ett övergångsavtal, anges följande.

*"Avtalet avser alla anläggningar för vilka drift- och underhållskostnader bestrides av kommunen." samt " Inom distributionsområdet svarar elverket för drift och underhåll*

### Stadsledningskontoret

Postadress  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

Besöksadress  
Grantvägen 15

Telefon  
Växel 08-718 80 00  
Direkt 08-718 92 10  
Mobil 070-431 92 10  
Fax 08-718 90 22

E-post  
helena.meler@nacka.se  
www.nacka.se  
Organisationsnummer  
212000-0167

**Bo Carlson**

**Från:** "Langby Erik" <erik.langby@nacka.se>  
**Till:** "Fredrik Hoel" <fhoel@hotmail.com>  
**Kopia:** "Bo Carlson" <bcaab@telia.com>; "Carola Lundström" <carola@trocadero.se>; "Jan Johnsson" <future@framfor.com>; "Rasmus Lindin" <rasmus\_lindin@hotmail.com>; "Stefan Mniszek" <stefan@trocadero.se>; "Registrator" <registrator@nacka.se>; "Bergensträhle, Cathrin" <Cathrin.Bergenstrahle@nacka.se>; "Thorngren, Ingegerd" <Ingegerd.Thorngren@nacka.se>  
**Skickat:** den 14 november 2008 17:12  
**Bifoga:** vägbelysning ansvar nov 08.doc; vägbelysning PM 1 ACJ.doc; vägbelysning PM 2 ACJ.doc  
**Ämne:** SV: SV: SV: Vem står för belysningen i kommunen av allmän platsmark?

Hoj igen Fredrik!

Nu har jag fått genomgångar av juridiken och historiken kring ansvaret för gatubelysningen. Bif. det mtrl jag fått. Av detta framgår att vi sedan 1952 tagit på oss att betala för löpande driften av den gatubelysning, som vägföreningar anlagt och som uppfyller kommunens krav. Denna linje gäller tills vi ev beslutar något annat. Det som kommer upp i slutet av skrivelsen är just att ett sådant förslag kan komma från våra tjänstemän - utifrån att helt hålla sig till det som menats i ansvarsfrågan i och med Plan- och bygglagen när den kom 1 juli 1987 - men detta har vi inte alls ännu diskuterat politiskt och jag har svårt att se att det är någon snabb procedur att ändra det som gällt sedan 1952. Frågan om storleken på kommunens bidrag till enskilda vägföreningar kommer ju då också upp till prövning som ett ytterligare moment i den frågan. Därför gäller således att vägföreningen står för att godkända "belysningsanläggningar" finns och tills vidare står vi då - som vi gjort sedan 1952 - för den löpande driften.

MVH

Erik Langby

## Nacka kommun

2 (2)

*av samtliga vägbelysningsanläggningar samt utför projektering och utbyggnad av anläggningar som kommunen beställer".*

Med plan- och bygglagen 1987 införs begreppet huvudman, med tillhörande definition av vad ingår i kommunens ansvar som huvudman. En väsentlig skillnad efter plan- och bygglagens ikraftträdande är att delat huvudmannaskap inte är tillåtet. För annan huvudman än kommunen regleras ansvaret genom beslut med stöd av anläggningslagen. Lagändringen har dock inte medfört några ändrade beslut i kommunen och huvudsakligen har principerna från 1952 års beslut fortsatt att tillämpas.

Rent juridiskt konstateras att även om det formella huvudmannskapet för vägbelysningen ligger på huvudmannen oavsett om denna är kommunen eller en vägförening så får det bedömas att det inte finns något som hindrar att kommunen i en eller annan form ger bidrag till vägföreningarna. Bidragssystemet måste dock vara lika för alla föreningar och ges på lika grunder för lika ansvar.

### Aktuellt område

Gällande finansiering av vägbelysningen inom Kvarnbergsvägens planområde föreslås att de boende enligt gällande praxis svarar för de kostnader som uppstår för att skapa samma standard som i övriga villaområden. Alla övrig eventuell förtätning av stolpar med tillbehör ska i enlighet med det gamla fullmäktigebeslut som hittills har tillämpats, betalas av vägföreningen. Detta följer också av anläggningsbeslutet. När belysningen uppnått av kommunen godkänd standard bekostar kommunen drift och underhåll av belysningen, om samfällighetsföreningen så begär. Detta förfarande följer Nacka/Boo historiska synsätt om att försöka uppnå likställigheten men följer inte bestämmelser och de intentioner plan- och bygglagen har med huvudmannens ansvar fullt ut.

### Hantering framöver

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bör nuvarande system avlösas med ett principbeslut där det slås fast att belysning är en del av väganordningen och ingår i huvudmannens ansvarsområde. Om kommunen sedan vill ge bidrag till vägföreningens kostnader för belysning så tar man ett särskilt beslut om sådant bidrag. De nya reglerna tillämpas från det att de ha antagits, till dess får man följa det som kan ses som huvudregel idag.

Åsa Engwall  
Enhetschef Trafik, Natur & Fritid

Helena Meier  
Stadsjurist



Advokatfirman  
Ann-Christine Johnsson AB

2008-10-10

Titti Ulvsbäck Lindh,  
Miljö & Stadsbyggnad,  
Exploateringsenheten,  
Nacka kommun

## PM angående huvudmannaskap för allmän platsmark

### 1. Gällande rätt

Det framgår av 6 kap. 26 § första stycket PBL att kommunen skall vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan. Om det finns särskilda skäl kan dock annan än kommunen, t.ex. en anläggningssamfällighet, vara huvudman för de allmänna platserna. Något delat huvudmannaskap får inte förekomma i en och samma detaljplan.

För att kommunen inte skall vara huvudman för allmän platsmark krävs alltså särskilda skäl. Avsikten är att kommunen inte utan vidare skall kunna avsäga sig ansvaret för allmän platsmark. I förarbetena till PBL sägs bl.a. att ansvaret för gatu- och väghållning i allt väsentligt borde fördelas enligt samma princip som då byggnadslagen gällde, dvs. före 1987. Detta innebär att kommunen skulle kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden där man använt byggnadsplan, t.ex. i områden för fritidsbebyggelse. Vad som i övrigt kan anses som särskilda skäl beskrivs inte. Beaktas bör att PBL och dess förarbeten är mer än 20 år gamla och att vad som är särskilda skäl bör tolkas mot bakgrund av den tid vi lever i och de samhällsförändringar som skett.

Enligt 5 kap. 4 § PBL skall det anges i detaljplanen om kommunen inte skall vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Frågan om vem som skall vara huvudman i stället för kommunen kan dock inte regleras i detaljplanen. Denna fråga måste behandlas enligt den lagstiftning som det kan bli aktuellt att tillämpa, t.ex. anläggningslagen. I genomförandebeskrivningen bör emellertid bakgrund och överväganden i fråga om huvudmannaskapet redovisas. För och nackdelar bör vara utredda. Frågor avseende drift och underhåll bör behandlas.

Kommunen kan inte tvinga t.ex. en samfällighetsförening att ta över ansvaret för allmän platsmark. Om inte ansvarsfrågan kan lösas på frivillig väg kan detta göras vid en lantmäteriförrättning.



## Advokatfirman Ann-Christine Johnsson AB

### 2. Tidigare lagstiftning, m.m.

Idag gäller enligt 6 kap. 26 första stycket § PBL att kommunen som huvudregel är huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan och att det krävs särskilda skäl för att kommunen inte skall vara huvudman. Vidare är det inte möjligt att ha delat huvudmannaskap inom en och samma detaljplan.

Före PBL följde emellertid av den då gällande byggnadslagen att huvudmannaskapet för allmänna platser ankom på kommunen inom stadsplanlagda områden och på fastighetsägarna inom områden med byggnadsplan. I samband med att PBL trädde ikraft den 1 juli 1987 upphörde bl.a. byggnadslagen och byggnadsstadgan att gälla. I övergångsbestämmelserna till PBL sägs bl.a. att stadsplaner och byggnadsplaner som huvudregel skulle gälla som detaljplaner enligt PBL. Det infördes emellertid en särskild övergångsbestämmelse i 17 kap. 5 § PBL som föreskrev att bestämmelserna i 6 kap. 26 § första stycket PBL inte skulle gälla inom bl.a. områden som omfattas av byggnadsplan. Detta innebär att ansvaret för vägar och andra allmänna platser ligger kvar på fastighetsägaren i enlighet med förut gällande bestämmelser. Det förekommer emellertid att kommuner frivilligt tar på sig ett ansvar för vägar inom områden med byggnadsplan. Bestämmelsen utgör inte något hinder mot kommunen att ta på sig ett sådant faktiskt väghållningsansvar. Ett sådant åtagande inverkar dock inte på frågan om vem som formellt har huvudmannaskapet för vägar och allmänna platser i övrigt. Huvudmannaskapet för allmän platsmark inom gamla byggnadsplaner åvilar alltså fortfarande fastighetsägarna.

Såsom tidigare nämnts var kommunen huvudman för allmänna platser inom stadsplanlagt område enligt byggnadslagen. Huvudmannaskapet är alltså oförändrat sedan stadsplanerna kommit att gälla som detaljplaner enligt PBL. För att kommunen inte skall vara huvudman krävs enligt PBL en planändring.

### 3. Ansvar för belysning

Det följer av 6 kap. 26 § PBL att när kommunen är huvudman för allmänna platser ansvarar kommunen för att dessa färdigställs i enlighet med planen så att de kan användas för avsett ändamål. I de fall då kommunen inte är huvudman för gator och andra allmänna platser ligger ansvaret således inte på kommunen.

I anläggningslagen finns särskilda bestämmelser om enskilda vägar. I lagens 46 § stadgas att till väg hör vägbana och övriga väganordningar. Med väganordning avses enligt samma bestämmelse anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande. Det framgår av lagens förarbeten att vägbelysning bör anses som väganordning i den mån den är nödvändig för att vägen skall fylla sin funktion.

Enligt uppgift från Nacka kommun anses vägbelysningen som "tillbehör" till vägen vid lantmäteriförrättning.

Advokatfirman  
Ann-Christine Johnsson AB

Sammanfattningsvis så ansvarar kommunen inte för belysning när någon annan är huvudman för allmän platsmark. Belysningen uppfattas som en del av gatan eller vägen; ett tillbehör.

Skulle kommunen i praktiken ha tagit på sig ett ansvar för belysningen i ett område med annat huvudmannaskap är det viktigt att kunna motivera och dokumentera varför så har skett. Det bör gå att förklara varför förhållandena i det enskilda fallet bedömts som speciella. Det är viktigt att lika fall behandlas så lika möjligt inom kommunen. Förutsatt att kommunens handlingsfrihet inte begränsas av något avtal bör kommunen emellertid kunna avsluta sina åtaganden avseende belysning i områden med icke-kommunalt huvudmannaskap. Åtagandet är frivilligt och kommunen tillhandahåller utan kostnad en tjänst som kommunen inte är skyldig att utföra. Det är inte frågan om myndighetsutövning. Ett avslut bör dock ske enligt god sed och med iakttagande av en viss omställningstid.

Ann-Christine Johnsson



Protokoll, fört vid ordinarie sammanträde med kommunalfullmäktige i Boo socken den 30 oktober 1952 kl. 19.30 i kommunalhuset.

Närvarande: 21 fullmäktige /§§ 51 - 53 22 st./ . Hr Pålman var närvarande t.o.m. § 53 och Hr Grahn fr.o.m. § 51. Frkn Axelsson, fru Färnbo och hr J. Söderberg voro frånvarande med godkända förhinder.

## § 42.

Sammanträdet öppnades av ordföranden, som hälsade de närvarande välkomna.

## § 43.

Det konstaterades, att sammanträdet utlysts i laga ordning.

## § 44.

Hrr Odvik och Fredén utsågos att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

## § 45.

Efter valberedningsnämndens hörande förrättade fullmäktige följande val:

a/ 1953 års markgångsnämnd.

Ombud: Hr Gustav Palm, Kocktorp, Klinten.

Suppleant: Hr Erik Claussen, Insjön, Saltsjö-Bo.

b/ Styrelsen för Tollare folkhögskola läsåret 1952 - 53.

Ledamot: Hr Hilding Henriksson, Lännersta.

Suppleant: Hr Yngve Kämpe, Kummelnäs, Saltsjö-Bo.

c/ Nämndeman i Södra Roslags domsagas häradsrätt för tiden intill den 1 oktober 1958.

Fru Helga Kämpe, Kummelnäs, Saltsjö-Bo.

d/ Överförmyndare 1953 - 56.

Ordinarie: Hr Axel Hagberg, Björknäs, Klinten.

Ersättare: Hr Mauritz Mattsson, Björknäs, Klinten.

## § 46.

Från länsstyrelsen hade via landsfiskalen för yttrande remitterats ansökningar från följande personer om tillstånd att till avhämtning försälja pilsnerdricka å nedan angivna platser inom kommunen:

Sökande:	Försäljningsplats:
B. Skoglund	Livsmedelsaffären Lännerstavägen 69,
Yngve Faust	"    "    Kocktorpsvägen 45,
Elsa Jansson	Sommaraffären Tegelö Livsmedel, Tegelö,
Tage Lundh	Ekialens Livsmedel, Guala Brovägen 2.

Med nykterhetsnämndens och kommunalnämndens tillstyrkan beslöt kommunalfullmäktige biträda framställningarna på sedvanliga villkor.

## § 47.

Kommunalnämnden hade hemställt om bemyndigande att intill den 1 januari 1954 ikläda kommunen ansvar gentemot staten enligt bestämmelserna i 13 § 2 mom. K.k. nr 756/1951 angående ändring

i kungörelsen den 1  
lån för flerfamilj  
kr. Borgensansvar  
skrivning kunde  
sträckte sig ova  
värdet, och ifrå

Tilläggsför  
rade värdet av e  
bostadslägenhets  
kommun - förutom  
för företaget me  
av ett beräknat  
byggnaden, dock  
uppförande av bc  
industriföretag  
enligt bidrag. S  
som kommunalnäm  
nästa ansökan, s  
hänsyn därtill s  
byggnadsstoppet  
frågans lösning  
täckande av komr

Kommunalnäm  
kamreraren bebyn  
delserna i de fa

Vägförvaltn  
skrivelse anhåll  
planen för områd  
slutning mellan  
Då ändrings  
vägen, beslöt fu  
ra ärendet till  
behandling.

Sedan det s  
erhållas för vis  
skolestyrelsen f  
för vilken stats  
skolan med två n  
med ritningsskis  
hade även uppgjo  
Gymnastikbyg  
Småskolebygg  
Planeringsa  
Arvoden, ko  
utgifter  
Inredning o

Kommunalnämnden hade tillstyrkt den föreslagna utredningen, att verkställas av en av kommunalfullmäktige tillsatt särskild utredningskommitté. Innan utredningen avslutats och fullmäktige tagit ställning till densamma, borde medel icke anslås för ändamålet och någon utbetalning ej heller ske.

Efter överläggning beslöt fullmäktige bifalla kommunalnämndens förslag. En särskild kommitté på fem personer skulle tillsättas för utredningen. Valet uppsköts till nästkommande sammanträde.

§ 54.

Sammanträdet ajournerades på fem minuter, varefter förhandlingarna återupptogs.

§ 55.

Kommunalfullmäktige behandlade "Preliminärt förslag till utgifts- och inkomststat för år 1953" jämte kommunalnämndens yttrande över detsamma /bil. 1 och 2/. Samtliga yrkanden bifölles, modifierades eller avslogos därvid i enlighet med kommunalnämndens förslag utom beträffande följande anslag:

69/140 Sockenfilm 9.000:- kr.

På förslag av hr Fredén beslöt fullmäktige stryka anslaget och överföra beloppet till anslaget till kommunalfullmäktiges förfogande. Fullmäktige ville icke taga ställning till anslagsfrågan förrän de fått taga del av manuskriptet, varför frågan ställdes på framtiden.

31/1810 Bidrag till kostnader för underhåll och drift av vägbelysningsanläggningar 14.000:- kr.

Kommunalnämnden hade föreslagit återremiss av utredningskommitténs förslag om kommunens övertagande av underhållet och driften av vägbelysningen för viss kompletterande utredning. Såsom ett provisorium hade nämnden föreslagit att bidrag skulle utlämnas till de föreningar, vilkas verksamhet på grund av vägbelysningens fördyring gick med förlust.

Hr Odvik yrkade bifall till utredningskommitténs förslag. I stället för anslaget å 14.000:- kr. skulle upptagas ett förslagsanslag å 34.000:- kr. benämnt "31/124 Underhåll och drift av vägbelysningsanläggningar". Hr Odvik meddelade, att ett flertal förortskommuner till Stockholm - Tyresö, Botkyrka, Järfälla m.fl. - redan svarade för dylika kostnader.

Hr Mattsson yrkade bifall till kommunalnämndens förslag.

Sedan överläggningen avslutats, ställdes proposition på återremissyrkandet. Vid begärd votering avslogs yrkandet med sju röst mot fyra - de senare för bifall.

Proposition ställdes därefter å kommitténs förslag mot kommunalnämndens förslag i sakfrågan. Vid begärd votering tillföll sju röst kommitténs förslag och fyra kommunalnämndens. Förstnämnda förslag förklarades därefter antaget, vilket innebar dels att kommunen fr.o.m. den 1 januari 1953 skulle övertaga ansvaret och kostnaderna för underhållet och driften av samtliga befintliga eller tillkommande vägbelysningsanläggningar inom kommunen, dels att beloppet å 14.000:- kr. ersattes med 20.000:- kr. Sistnämnda belopp anvisades ur det till kommunalfullmäktiges förfogande stående anslaget i 1953 års stat, som därigenom minskade till 80.000:- kr. För utbyggnad av vägbelysningsnätet å de allmänna vägarna svarade

Fotokopian överensstämmer med originalet intygas:

Nacka kommun 20/5/53  
H. M. U. E.

kommun  
även i  
vägarn  
K  
kommitt  
frågor  
statbe  
I  
liga f  
het, i  
rättel  
L  
Utdebi  
till k  
kommun  
krona,  
P  
till l  
kommitt  
H  
S  
T  
K  
repres  
befint  
något  
hjälp  
H  
lydels  
"  
inom B  
blivit  
och sy  
enligt  
föresl  
att öv  
I  
så bor  
ordnin  
rättsf  
D  
för fö

kommunen i princip enligt tidigare beslut medan resp. föreningar även i fortsättningen fingo bekosta utbyggnaden å de enskilda vägarna.

Kommitténs förslag innebar även att en särskild nämnd eller kommitté på fem personer skulle tillsättas för handhavande av frågor i samband med vägbelysningen. Valet skulle äga rum efter statbehandling.

I samband med statbehandlingens beslut fullmäktige, att samtliga föreningar, vilka åtnjoto kommunala bidrag till sin verksamhet, i fortsättningen skulle inkomma med årliga verksamhetsberättelser och räkenskapsammandrag.

Lönestaten och bilagorna till staten godkändes utan ändring. Utdebiteringen till den borgerliga kommunen år 1953 fastställdes till kr. 7:20 per skattekrona. Det meddelades, att den kyrkliga kommunen fastställt sin utdebitering till kr. 0:80 per skattekrona, varför den sammanlagda utdebiteringen uppgick till 8:- kr.

#### § 56.

På förslag av valberedningsnämnden utsågos följande personer till ledamöter av den i föregående paragraf omnämnda vägbelysningskommittén:

- Hr Rune Forsman, Björknäs,
- " G. A. Pahlman, Boo,
- " Gustav Odvik, Björknäs,
- " Hans Hedberg, Insjön,
- " Sven Ågren, Lövberga.

Suppleanter skulle icke utses.

Till sammankallande utsågs hr Odvik.

Kommitténs första uppgift skulle bli att tillsammans med representanter för resp. fastighetsägareföreningar inspektera befintlig vägbelysning för utrönande, huruvida underhållet i något fall var eftersatt. Eventuella bristfälligheter skulle avhjälpas innan kommunen övertog ansvaret för underhållet.

#### § 57.

Hr Erik Johansson avlämnade en motionskrivelse av följande lydelse:

"Till/

Kommunalnämnd och Fullmäktige i Boo kommun.

Det av kommittén för utredning av vägbelysningsfrågor inom Boo kommun överlämnade förslaget, synes inom kommunalnämnden blivit föremål för en ingående granskning. Varierande förslag och synpunkter till ekonomisering av utredningsförslaget har, enligt kommunalnämndens protokoll, framförts. Bland annat har förslagits utredning av möjligheten att få strömleverantören att övertaga kostnaderna för vägbelysningen.

I princip äro undertecknade ense med kommunalnämnden att så borde vara fallet, men uttala vi vårt tvivel att en sådan ordning är vare sig riktig eller möjlig under nuvarande äganderättsförhållande.

Den socialdemokratiska fullmäktigegruppen tillåter sig därför föreslå kommunalfullmäktige besluta om en allsidig utredning,

a utredningen,  
att särskild ut-  
fullmäktige tagit  
ör ändamålet och

kommunalnämndens  
le tillsättas för  
anträde.

efter förhandlingar-

Förslag till ut-  
nämndens yttran-  
biföllo, kommu-  
nalnämndens för-

5.000:- kr.

ryka anslaget  
fullmäktiges för-  
slagsfrågan  
ställdes

drift  
14.000:- kr.

utrednings-  
underhållet och  
utredning.  
bidrag skulle  
grund av väg-

téns förslag. I  
as ett förslags-  
och drift av  
ett ett flertal  
, Järfälla m.fl.

ens förslag.  
position på  
skandot med

Förslag mot kommu-  
ning tillförlö  
nämndens. Först-  
ket innebar dels  
vertaga ansvaret  
entliga befintliga  
s kommunen, dels  
kr. Sista nämnda  
s förfogande stän-  
ade till 80.000:- kr.  
a vägarna svarade

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 204

Dnr KFKS 2014/1003-315

## Betongarmerat gräs på parkeringsplatser

Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

### Ärende

Motionärerna vill att kommunen i samband med förtätningsarbetet i Nacka ska medverka till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

Natur- och trafiknämnden har genomfört förslagen i motionen genom att införa betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok och tagit fram en typritning för den.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 117  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 augusti 2015  
Natur- och trafiknämndens beslut den 17 mars 2015, § 57  
Motionen

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 117




Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

#### Beslut i natur- och trafiknämnden den 17 mars 2015, § 57

Natur- och trafiknämnden ställde sig positiv till motionen och föreslog kommunfullmäktige anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till natur- och trafiknämnden 2015-03-17

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

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

har gett vägenheten i uppdrag att ta fram en typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning i Teknisk Handbok.

**Yrkanden**

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

**Beslutsgång**




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande.

**Protokollsanteckningar**

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Vi noterar med glädje att natur- och trafiknämnden nu infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok. Detta är extra glädjande för oss i Miljöpartiet då vi har lyft vid ett flertal tillfällen, bl.a. via en motion från 2012.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Kommunstyrelsen

## Betongarmerat gräs på parkeringsplatser

Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

### Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen i samband med förtätningsarbetet i Nacka ska medverka till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

Natur- och trafiknämnden har genomfört förslagen i motionen genom att införa betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok och tagit fram en typritning för den.

### Förslagen i motionen

Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S) har i motionen föreslagit att kommunen i samband med förtätningsarbetet i Nacka ska medverka till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

De har motiverat sitt förslag enligt följande. Betongarmerat gräs på parkeringsplatser är en smakfull lösning som bidrar till att ge en grönare stadsbild. Det bidrar till hanteringen av dagvatten genom att hjälpa till att fördröja dagvattenavrinningen. Socialdemokraterna vill att man tittar närmare på den lösningen i samband med parkeringsplatser i synnerhet i samband med förtätningsarbetet på västra Sicklaön.



## Natur- och trafiknämndens utredning och förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden har den 17 mars 2015, § 57, fattat följande beslut.

Natur- och trafiknämnden ställer sig positiv till motionen och föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till natur- och trafiknämnden 2015-03-17 har gett vägenheten i uppdrag att ta fram en typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning, i Teknisk Handbok.

### Underlag för nämndens beslut

Vägenheten har som underlag för natur- och trafiknämndens beslut angett följande.

Vägenheten ser inga hinder för detta och beläggningstypen kan vara ett bra val i de fall man behöver alternativa lösningar för att hantera dagvatten inom vägområdet. Bästa sättet att få in detta i projekten är att ta fram typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning i Teknisk Handbok.

### Stadsledningskontorets förslag till beslut

Som stadsledningskontoret uppfattar natur- och trafiknämndens beslut har nämnden genomfört förslagen i motionen genom att införa betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok och tagit fram en typritning för den. Utifrån detta föreslår stadsledningskontoret att fullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

### Bilagor

Natur- och trafiknämndens beslut den 17 mars 2015, § 57

Motionen

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör



17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 57

NTN 2015/176  
KFKS 2014/1003

## Beläggning av betongarmerat gräs på parkeringsplatser

Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam (S) och Khashayar Farmanbar (S)

### Beslut

Natur- och trafiknämnden ställer sig positiv till motionen och föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till natur- och trafiknämnden 2015-03-17 har gett vägenheten i uppdrag att ta fram en typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning, i Teknisk Handbok.

### Ärendet

Socialdemokraterna har i en motion till kommunfullmäktige fört fram att kommunen borde använda betongarmerat gräs på parkeringsplatser, men även på andra farbara ytor, i synnerhet i samband med förtätningsarbetet på Västra Sicklaön. Natur- och trafiknämnden har gett vägenheten i uppdrag att lägga in betongarmerat gräs som valbar beläggningstyp i Teknisk Handbok.

### Förslagen i motionen

Socialdemokraterna föreslår att man i samband med förtätningsarbetet i Nacka medverkar till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

### Enhetens utredning och bedömning

Vägenheten ser inga hinder för detta och beläggningstypen kan vara ett bra val i de fall man behöver alternativa lösningar för att hantera dagvatten inom vägområdet. Bästa sättet att få in detta i projekten är att ta fram typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning i Teknisk Handbok.

### Handlingar i ärendet

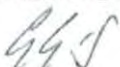
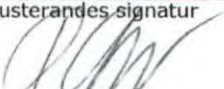
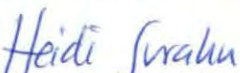
Tjänsteskrivelse 2015-02-24

Bilaga Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S)

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

-----

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



## Betongarmerat gräs på parkeringsplatser

### *Motion till kommunfullmäktige*

Betongarmerat gräs på parkeringsplatser är en smakfull lösning som bidrar till att ge en grönare stadsbild. Det bidrar till hanteringen av dagvatten genom att hjälpa till att fördröja dagvattenavrinningen. Vi socialdemokrater vill att man tittar närmare på den lösningen i samband med parkeringsplatser i synnerhet i samband med förtätningsarbetet på Västra Sicklaön.

Socialdemokraterna föreslår

att man i samband med förtätningsarbetet i Nacka medverkar till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

Nacka den 24 november 2014

Lena Rönnerstam (S)      Khasyahar Farmanbar (S)



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 205

Dnr KFKS 2015/231-770

## Sjukhus i Nacka

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal, Efson Goitom, Mikael Carlsson och Bosse Ståldal (NL)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen kontinuerligt för dialog med landstinget om utvecklad sjukvård i Nacka samt att beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger hos landstinget. Den fortsatta utvecklingen av Nacka sjukhus kommer att bevakas och kommuniceras. Motionen anses därmed färdigbehandlad.

### Ärende

Motionärerna vill att kommunen via sina kontaktorgan med landstinget föreslår en stegvis utveckling av Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus samt att resultatet av förhandlingarna återkopplas till Nackas invånare och till kommunfullmäktige.

Nacka sjukhus är ett av de större lokala sjukhusen men det är inget fullskaligt akutsjukhus. Det finns enligt landstingsrådet inte heller några planer att det ska utvecklas i den riktningen.

Kommunen för kontinuerligt dialog med landstinget genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Beslut om utökning ligger hos landstinget, som i dagsläget har för avsikt att utöka kapaciteten i Nacka till totalt 250 vårdplatser år 2019. Utökningen kommer att ske inom slutenvård såsom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 118

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 22 juni 2015




Motion

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 118

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige noterar att kommunen kontinuerligt för dialog med landstinget om utvecklad sjukvård i Nacka samt att beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger hos landstinget. Den fortsatta utvecklingen av Nacka sjukhus kommer att bevakas och kommuniceras. Motionen anses därmed färdigbehandlad.

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

## Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldal yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

## Protokollsanteckningar




Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Det är positivt att Alliansen i praktiken har sagt Ja till Nackalistans motion angående en utbyggnad av Nacka sjukhus. Under KS-sammanträdet lämnades en skrivelse från Alliansen med ett innehåll som bl a innehöll en stegvis utbyggnad av kapaciteten av Nacka sjukhus vad gäller i första hand akutsjukvården och BB. Dessa tankar har även Nackalistan i sin motion som lämnades in före Alliansens skrivelse. Trots detta så blev det ingen tillstyrkan av motionen, troligen beroende på att den kom från ett oppositionsparti. Nödvändigheten av en utbyggd och förstärkt sjukhusservice i närområdet för Nacka-Värmdö-Tyresö beror inte minst på överbelastningen på SÖS och på den trafikmässiga situationen med köer dit. Med en ökning av bilresandet på ca 28.000 fler fordonströrelser på 10 år, när vägar snart kommer att blockeras pga byggen, är expansionen av Nacka sjukhus nödvändig. Nackalistan hälsar denna insikt hos Alliansen med tillfredsställelse trots att man inte röstade för den.”

Mats Gerdau (M), Hans Peters (C), Gunilla Grudevall-Steen (FP) och Jan-Eric Jansson (KD) lät gemensamt anteckna följande.

”Vi i Alliansen lovade i majoritetsprogrammet (oktober 2014) att arbeta för att Nacka Sjukhus åter ska kunna bli ett fullvärdigt akutsjukhus. Vi menar att det var olyckligt och kortsiktigt av den dåvarande rödgröna landstingsmajoriteten att lägga ned akutmottagning, intensivvård, förlossningsklinik mm på Nacka sjukhus. På dagens KS-sammanträde lägger vi ett särskilt förslag om att utreda en förlängning av tunnelbanan från Nacka Centrum till Ektorp-Nacka sjukhus. En tunnelbana till Nacka sjukhus skulle öka tillgängligheten och underlätta för en utbyggnad av sjukhuset.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 206

Dnr KFKS 2015/233-109

## Behandling av motioner

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goitom och Christina Ståldal (NL).

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds. Motionen är därmed färdigbehandlad.

### Ärende

Motionärerna vill att kommunen ska besvara motioner skyndsamt och senast inom ett år. Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. Ett kontinuerligt internt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119  
Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 15 juni 2015  
Motion

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119




Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds.  
Motionen är därmed färdigbehandlad.

### Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

### Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



31 augusti 2015




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Nackas moderatledda majoritet har under många år visat på undermålig behandling av motioner. Ett typ exempel var när en socialdemokratisk motion kom upp till behandling på kommunfullmäktige först 8(!) år efter att den inlämnats. Motionären som tjänstgjorde i kommunfullmäktige (KF) under flera år hann lämna KF innan hennes motion slutligen behandlades. Därför är det välkommet att motionsbehandlingen håller en anständig nivå.”

-----

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



2015-06-22

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2015/349-759

Kommunstyrelsen

## Sjukhus i Nacka

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal, Efson Goitom, Mikael Carlsson och Bosse Ståldal (NL)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen kontinuerligt för dialog med landstinget om utvecklad sjukvård i Nacka samt att beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger hos landstinget. Den fortsatta utvecklingen av Nacka sjukhus kommer att bevakas och kommuniceras. Motionen anses därmed färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen via sina kontaktorgan med landstinget föreslår en stegvis utveckling av Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus samt att resultatet av förhandlingarna återkopplas till Nackas invånare och till kommunfullmäktige.

Nacka sjukhus är ett av de större lokala sjukhusen men det är inget fullskaligt akutsjukhus. Det finns enligt landstingsrådet inte heller några planer att det ska utvecklas i den riktningen.

Kommunen för kontinuerligt dialog med landstinget genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Beslut om utökning ligger hos landstinget, som i dagsläget har för avsikt att utöka kapaciteten i Nacka till totalt 250 vårdplatser år 2019. Utökningen kommer att ske inom slutenvård såsom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik.

### Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår kommunfullmäktige att

- snarast via sina kontaktorgan med landstinget föreslå att stegvis under en 10-årsperiod utveckla Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus.
- återkoppla resultatet av förhandlingarna till Nackas invånare och till kommunfullmäktige

Förslagen är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Nackas befolkning kommer inom de närmsta tio åren att öka kraftigt. Nackalistan anser att det är hög tid att sätta sig ned och förhandla med landstinget om behovet av att bygga ut Nacka närsjukhus till en kapacitet som ett normalsjukhus, som kan ge snabb och effektiv akut- och sjukhusservice till regionens befolkning. Partiet pekar på att det redan idag är trafikstockningar på grund av en växande befolkning och underdimensionerad trafikapparat, och menar också att akut- och sjukhusvården i Stockholm går på knäna. Genom en succesiv utökning av kapaciteten skulle en framtida sjukhuskris kunna undvikas enligt motionärerna.

### **Nacka kommuns samverkan med landstinget**

Regelbundna överläggningar äger rum mellan landstinget och kommunen genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Samarbetet sker bland annat inom ramen för sjukvårdsstyrelse söder. Det finns enligt näringslivsdirektör Anders Börjesson mark bredvid Nacka sjukhus med färdiga byggrätter. Beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger dock hos landstinget och inte hos kommunen.

En utveckling och utökning av Nacka sjukhus är en viktig fråga för Nacka kommun. Frågan är uppe för diskussion i de sammanhang där förtroendevalda och tjänstemän träffar landstinget. Det är dock landstinget som äger frågan om Nacka sjukhus kapacitet.

### **Alliansmajoritetens ambitioner**

Alliansmajoritetens ambitioner vad gäller samverkan med landstinget och utökad sjukvård beskrivs i majoritetsprogrammet 2014-2018.

*En utmaning kommande år är att vården och omsorgen byggs ut i takt med att Nackas befolkning växer.*

*Vi ser gärna också att sjukvården vid Nacka sjukhus byggs ut, för att våra invånare ska få en vård som är nära och tillgänglig. Kommunen ska söka samverkan med landstinget kring hur kommunens tillväxtambitioner med sikte på 2030 påverkar vårdbehoven. I ett första skede kan det handla om utbyggd barnsjukvård, fler vårdplatser och ytterligare funktioner kopplade till närakuten, men i en förlängning också till en förlossningsklinik.*

### **Landstingets ambitioner**

Enligt barn- och äldrelandstingsråd Ella Bohlin har landstinget en långsiktig plan för försörjningen av sjukhus i alla delar av länet, där Nacka ingår. I det budgetbeslut som togs i december 2014 fattade landstinget beslut om framtidens hälso- och sjukvård. För Nacka sjukhus innebär det enligt Bohlin en ombyggnation och utökning som sker år 2019, som ger en ökad kapacitet för slutenvård. Detta resulterar framför allt i fler plaster inom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik. Efter utbyggnaden kommer Nacka sjukhus att ha cirka 250 vårdplatser.



Sjukhusets inriktning är öppenvård med fokus på primärvård, närakut och somatisk specialistvård. En stor andel av öppenvården är kirurgisk och ortopedisk vård, samt diagnostik med röntgen och mindre laboratorium. Därmed är Nacka sjukhus ett av de större lokala sjukhusen, tillsammans med Sollentuna, Löwenströmska och Bromma. Det är dock inget fullskaligt akutsjukhus och det finns enligt landstingsrådet inte heller några planer att det ska utvecklas i den riktningen. Ytterst är det professionen som gör en medicinsk bedömning av behovet.

### **Stadsledningskontorets utredning och bedömning**

Kommunen för kontinuerligt dialog med landstinget genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Det finns mark bredvid Nacka sjukhus med färdiga byggrätter. Beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger dock hos landstinget och inte hos kommunen.

Nacka sjukhus kommer att genomgå en ombyggnation och utökning år 2019, vilket innebär fler platser inom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik. Antalet vårdplatser kommer därigenom att öka, men det finns enligt landstingsråd Ella Bohlin inte några planer på att det ska utvecklas till ett fullskaligt akutsjukhus. Ytterst är det professionen som gör en medicinsk bedömning av behovet. Nackas befolkning växer och det ökade behovet av vård och omsorg är en utmaning. Ett fortsatt arbete för att få till fler vårdplatser behövs även i framtiden.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Inga ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

En utökning av sjukhusens kapacitet är positiv för alla invånare i Nacka, även för barn och unga.

### **Bilagor**

Motion

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Förnyelseenheten

Anna Gidmark  
Förnyelseenheten

Motion om

### **Växande befolkning i Nacka är i behov av ett närliggande sjukhus**

Nackas befolkning ökar kraftigt de närmaste 10 åren. Så sker även i närliggande kommuner Värmdö och Tyresö. Därmed ökar också trafiken och trafikproblemen under en period då många vägexploateringar kommer att ske som kommer att påverka trafikflödet negativt.

Nackalistan anser att det nu är hög tid att sätta sig ned och förhandla med landstinget om behovet av att bygga ut Nacka närsjukhus till en kapacitet som ett normalsjukhus, som kan erbjuda snabb och effektiv akut- och sjukhusservice till denna regions befolkning.

Redan idag har vi trafikstockningar pga en växande befolkning och underdimensionerad trafikapparat. Akut- och sjukhusvården i Stockholm och på SÖS går på knäna. Att successivt utöka kapaciteten på dagens Nacka närsjukhus till en mer fullskalig kapacitet där invånarna slipper att ta sig in till Stockholm genom getingmidjan vore att dimensionera välfärden efter den kraftiga befolkningstillväxten och undvika en framtida sjukhuskris.

Nackalistan föreslår kommunfullmäktige att

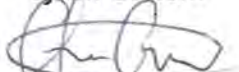
Snarast via sina kontakterorgan med landstinget föreslå att stegvis under en 10-årsperiod utveckla Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus

Återkoppla resultatet av förhandlingarna till Nackas invånare och till kommunfullmäktige

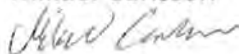
Christina Ståldal



Efson Goitom



Mikael Carlsson



Bosse Ståldal





31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 206

Dnr KFKS 2015/233-109

## Behandling av motioner

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efsen Goitom och Christina Ståldal (NL).

## Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds. Motionen är därmed färdigbehandlad.

## Ärende

Motionärerna vill att kommunen ska besvara motioner skyndsamt och senast inom ett år. Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. Ett kontinuerligt internt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner.

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119  
Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 15 juni 2015  
Motion

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119




Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds.  
Motionen är därmed färdigbehandlad.

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

## Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

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



31 augusti 2015




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Nackas moderatledda majoritet har under många år visat på undermålig behandling av motioner. Ett typ exempel var när en socialdemokratisk motion kom upp till behandling på kommunfullmäktige först 8(!) år efter att den inlämnats. Motionären som tjänstgjorde i kommunfullmäktige (KF) under flera år hann lämna KF innan hennes motion slutligen behandlades. Därför är det välkommet att motionsbehandlingen håller en anständig nivå.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-06-15

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/233-109

Kommunstyrelsen

## Behandling av motioner

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efon Goitom och Christina Ståldal (NL).

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds. Motionen är därmed färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen ska besvara motioner skyndsamt och senast inom ett år. Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. Ett kontinuerligt internt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner.

### Förslagen i motionen

Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efon Goitom och Christina Ståldal (NL) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 23 mars 2015 en motion med förslag om att motioner ska besvaras skyndsamt och senast inom ett år.

### Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Den som är ledamot av kommunfullmäktige kan väcka en motion i en särskild fråga. En motion innehåller ett förslag till beslut som ledamoten vill att kommunfullmäktige ska fatta. Fullmäktige lämnar alltid motionen till kommunstyrelsen för beredning. Kommunstyrelsen skickar i sin tur motionen till den eller de nämnder som ansvarar för den fråga som motionen avser eller den enhet som ansvarar för sakfrågan, om motionen handlar om ett av kommunstyrelsens egna ansvarsområden.



Enligt kommunallagen ska motioner till kommunfullmäktige beredas så att fullmäktige kan fatta beslut med anledning av motionen inom ett år från det att motionen väckts. Fullmäktige har även möjlighet att avskryva motionen från vidare handläggning om beredningen inte kan avslutas inom ett år.

Bakgrunden till motionärernas förslag är att tiden från det att en motion lämnas in på ett kommunfullmäktigemöte till att den tas upp igen för beslut i vissa fall tar längre tid än ett år.

Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. I vissa fall kräver en motion en större utredning eller att flera nämnder behöver yttra sig kring motionen innan motionen kan beredas för ett samlat förslag till beslut till kommunfullmäktige. Beredningen av några motioner har dragit ut på tiden på grund av återremittering inom beredande nämnd/nämnder eller att det funnits ett önskemål om att en motion ska hanteras tillsammans med en snarlik fråga som är under beredning men ännu inte färdiga för beslut. Brister i rutinerna för att handlägga motioner som inte självklart faller under en given nämnds verksamhetsområde har i vissa fall också medfört en längre beredningstid än önskat.

Ett kontinuerligt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner. Stadsledningskontoret kommer i ökad grad och i tidigare skede att påminna nämnderna om att remisstiden är på väg att gå ut eller har gått ut. Handläggarna kommer att få ett förbättrat stöd i hur förslagen ska utredas och hur förslag till beslut kan formuleras.

## **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut har inga konsekvenser för barn.

## **Bilaga**

Motion ”Om motioners besvarande skyndsamt och senast inom ett år”.

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Förnyelseenheten

Jenny Andersson  
Förnyelseenheten



## UTVECKLA DEMOKRATIN I NACKA - nr 1:

### Om motioners besvarande skyndsamt och senast inom ett år

Att lägga en motion är att försöka göra Nacka bättre. Det är i huvudsak oppositionspolitiker och oppositionspartier som utnyttjar detta som ett sätt att påverka och således en viktig del av den parlamentariska demokratin.

Tyvärr besvaras ofta motionerna efter en mycket lång tid. Nyligen besvarades en motion som var fem år gammal. Detta visar på dålig respekt för den parlamentariska demokratin och valda ledamöters ansträngningar för att göra Nacka bättre.

Jag föreslår därför att

- Motioner ska besvaras skyndsamt och senast inom ett år

Nacka 2015-03-19

Bosse Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Christina Ståldal



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 207

Dnr KFKS 2015/232-007

## Kommunfullmäktiges revisorer

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Christina Ståldal och Efsen Goitom (NL)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

### Ärende

Kommunfullmäktiges revisorer utses genom val och kommunallagen anger vilka som är valbara. Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014 om reglemente för revisionen för innevarande mandatperiod där frågan om hur ordförande ska utses ingår. Kommunfullmäktige får ta ställning till förändringar och eventuellt ändrad lagstiftning inför nästa mandatperiod. Förslagen i motionen föreslås avslås.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 120  
Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 24 juni 2015  
Motion

### Ärendets tidigare behandling




#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 120

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

### Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

I yrkandet gällande bifall till andra att-satsen i motionen instämde Khashayar Farmanbar (S), Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP).

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

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande gällande första att-satsen i motionen beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag

Med avslag på Christina Ståldals yrkande gällande andra att-satsen i motionen beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag

## Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig mot beslutet.

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet instämmer i motionens krav på att ordförande för de förtroendevalda revisorerna ska välja bland oppositionens revisorer. Det är inte rimligt att majoriteten ska tillsätta ordföranden för den grupp som kritiskt ska granska just majoritetens förvaltning. Förfarandet riskerar att allvarligt skada förtroendet för den viktiga revisionen och allmänt minska tilliten till det politiska systemet. När tilliten för politiker och det politiska systemet minskar så är det viktigt att inte spä misstroendet på detta flagranta sätt.”

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.




Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet för Nackalistan kommunstyrelsegrupp och ingav följande.

”Snart kommer ett lagförslag med ett liknande innehåll som i Nackalistan motion. Motionen ingår i en serie av demokratimotioner och initiativ som Nackalistan anser nödvändiga för att Nacka verkligen ska bli en riktigt bra kommun också ur demokratisk synvinkel. Dit är det fortfarande en ganska lång väg kvar. Det var glädjande att oppositionen i övrigt stödde motionens punkt vad gäller att ordförande ska väljas ur oppositionens ledamöter.”

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Socialdemokraterna ställer sig bakom motionens krav att oppositionen innehar ordförandeposten inom revisionen. Det tillhör god politisk sed och demokratisk sundhet. Det motverkar risken för att internt partimygel ska styra en viktig revisionsfunktion. Detta är en hygienfaktor för politisk styrning. Av just denna anledning har förkrossande majoritet av landets kommuner och landsting systemet där oppositionen innehar ordförandeposten

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



31 augusti 2015




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

och ofta majoritet i revisionen. Så funkar även riksdagens konstitutionsutskott. Men i Nacka väljer moderatledda styret att efter 40-års makthegemoni låta sina egna partivänner både inneha ordförandeposten och majoriteten i revisionen. Det är inte sunt.”

Monica Brohede Tellström (FP) lät anteckna följande för Folkpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Folkpartiet anser inte att kommunfullmäktige ska förändra förutsättningarna för de valda revisorerna under innevarande mandatperiod, och avslår därför motionen. Däremot är vi beredda att ta upp ett samtal om detta med samtliga partier i kommunfullmäktige inför nästa mandatperiod, om det inte blir en förändring av kommunallagen som föreskriver att ett parti från oppositionen ska få besätta ordförandeposten i revisionen. Vi anser det inte orimligt att just denna ordförande kan utses från ett oppositionsparti.”

-----

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

2015-06-24

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/232-007

Kommunstyrelsen

## Kommunfullmäktiges revisorer

Motion den 2015-03-23 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Christina Ståldal och Efsen Goitom.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktiges revisorer utses genom val och kommunallagen anger vilka som är valbara. Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014 om reglemente för revisionen för innevarande mandatperiod där frågan om hur ordförande ska utses ingår. Kommunfullmäktige får ta ställning till förändringar och eventuellt ändrad lagstiftning inför nästa mandatperiod. Förslagen i motionen föreslås avslås.

### Förslagen i motionen

För att stärka demokratin i Nacka föreslår motionärerna:

- Att de kommunala revisorerna ska tillsättas bland alla partier
- Att ordföranden för de kommunala revisorerna tillsätts av oppositionen

### Förnyelseenhetens utredning och bedömning

Enligt kommunallagen utses kommunfullmäktiges revisorer genom val. Förrättningen av val sker enligt samma ordning som övriga val i kommunfullmäktige.

9 kap 7 § kommunallagen anger att revisorerna utövar, om fullmäktige inte bestämmer annat, själva den förvaltning som har samband med revisionsuppdraget. Enligt Nacka kommuns reglemente för kommunfullmäktiges revisorer gäller att "Kommunfullmäktige utser en av revisorerna till sammankallande för första sammanträdet. Revisorerna arbetar samfällt med hela granskningsuppdraget." Vidare anges att "Före januari månads utgång



året efter valåret ska revisorerna bland sig utse ordförande och vice ordförande för mandatperioden. Ordförande ska utses inom majoritetens partier.”

Reglementet för kommunfullmäktiges revisorer anger att antalet revisorer ska vara minst fem. Kommunfullmäktige beslutar det exakta antalet för varje mandatperiod genom sitt val av ett visst antal revisorer.

Kommunallagsberedningen har föreslagit att ordförande för revisionen ska utses inom oppositionen. Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014 om reglemente för revisionen för innevarande mandatperiod där frågan om hur ordförande ska utses ingår. Kommunfullmäktige får ta ställning till eventuellt ändrad lagstiftning inför nästa mandatperiod.

Med anledning av att kommunfullmäktige i samband med ny mandatperiod nyligen tagit ställning till reglementet för kommunfullmäktiges revisorer föreslås att inga ändringar görs med anledning av motionen.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut har inga direkta konsekvenser för barn.

### **Bilaga**

Motion Kommunfullmäktiges revisorer – Utveckla demokratin i Nacka

Kersti Hedqvist  
Förnyelseenheten

## UTVECKLA DEMOKRATIN I NACKA – nr 2

### Om opartisk och oberoende revision

När Ulla-Britt Ahlenius besökte Frukostakademin i Nacka satte hon fingret på en öm punkt för kommunerna när hon lyfte fram risken för korruption i dessa. Hon betonade särskilt behovet av professionella och oberoende revisorer.

Revisorerna har en mycket viktig roll i demokratin som medborgarnas granskare. Men det säger sig självt att det finns en risk för beroende eftersom partierna utser revisorer som själva är partimedlemmar.

Nackalistan känner till ett fall där det största majoritetspartiet i en kommun tillsatte ordförande bland revisorerna. När revisorn ifråga fullgjorde sitt revisorsuppdrag med integritet och oberoende och gav kraftig kritik när så behövdes, blev han som följd utskäld och avsatt av det egna partiet.

För att stärka demokratin i Nacka föreslår vi därför:

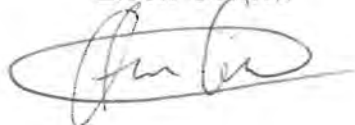
- Att de kommunala revisorerna ska tillsättas bland alla partier
- Att ordförande för de kommunala revisorerna tillsätts av oppositionen

Nacka 2015-03-19



Bosse Ståldal

Efson Goitom



Mikael Carlsson



Christina Ståldal



28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 230

Dnr KFKS 2015/235-820

## Jämställda fritidsanläggningar

Motion den 19 mars 2015 av Martin Hellströmer (S), Khashayar Farmanbar (S), Majvie Swärd (S) och Helena Westerling (S)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Kommunstyrelsens arbetsutskott har överlämnat en motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Ett av fritidsnämndens strategiska områden är en jämställd fritid för barn och unga. Fakta om flickors och pojkars nyttjande av anläggningar samlas därför regelbundet in och används i arbetet med utveckling och planering av framtida idrott- och fritidsanläggningar. I kultur- och fritidsenhetens årliga kapacitetsutredningar för idrotts- och fritidsanläggningar beaktas jämställdhetsperspektivet.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 140




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 140

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

#### Beslut i fritidsnämnden den 27 augusti 2015 § 75

Fritidsnämnden föreslog kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige noterar att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad. Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Christina (NL) och Sidney Holm (MP) bifall till motionens förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag

## Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Reservationer

Khashayar Farmanbar (S), Helena Westerling (S), Kaj Nyman (S) och Maria Lähetkangas (S) reserverade sig mot beslutet.




Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet.

## Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Nackalistan är positiv till denna motion mot bakgrund av att det fortfarande finns en ojämlikhet som behöver överbryggas mellan pojkars och flickors fritidsaktiviteter. Jämför bara vad man satsar på ett elitlags anläggning som den kvinnliga handbollen i elitserien, Skuru IK och fotbollen. Det behövs satsas mer överhuvudtaget på idrott i Nacka men då är det viktigt att se till att det blir en rättvis fördelning mellan könen. Därför kan denna motion påverka utvecklingen i gynnsam riktning.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Fritidsnämnden

§ 75

FRN 2015/76-820  
KFKS 2015/235-820

## Jämställda fritidsanläggningar

Motion den 19 mars 2015 av Martin Hellströmer (S), Khashayar Farmanbar (S), Majvie Swärd (S) och Helena Westling (S)

### Beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Fritidsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

### Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har överlämnat en motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Ett av fritidsnämndens strategiska områden är en jämställd fritid för barn och unga. Fakta om flickors och pojkars nyttjande av anläggningar samlas därför regelbundet in och används i arbetet med utveckling och planering av framtida idrott- och fritidsanläggningar. I kultur- och fritidsenhetens årliga kapacitetsutredningar för idrotts- och fritidsanläggningar beaktas jämställdhetsperspektivet.

### Handlingar i ärendet

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 11 augusti 2015  
Bilaga 1 Motionen

### Yrkanden

Andrea Amigo (S) yrkade bifall till motionen.


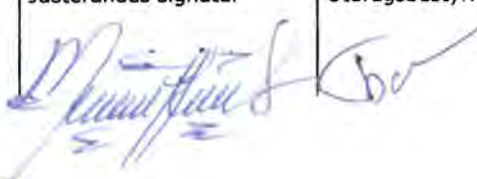
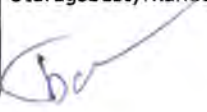
Ordförande Richard Wendt (M) yrkade bifall till förslag till beslut.

### Beslutsgång

Fritidsnämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-08-11

TJÄNSTESKRIVELSE  
FRN 2015/76-820

Fritidsnämnden

## Jämställda fritidsanläggningar

Motion den 19 mars 2015 av Martin Hellströmer (s) Khashayar Farmanbar (s) Majvie Swärd (s) och Helena Westling (s)

### Förslag till beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har överlämnat en motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Ett av fritidsnämndens strategiska områden är en jämställd fritid för barn och unga. Fakta om flickors och pojkars nyttjande av anläggningar samlas därför regelbundet in och används i arbetet med utveckling och planering av framtida idrott- och fritidsanläggningar. I kultur- och fritidsenhetens årliga kapacitetsutredningar för idrotts- och fritidsanläggningar beaktas jämställdhetsperspektivet.

### Förslagen i motionen

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt den 12 maj 2015 att överlämna motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Motionärerna föreslår följande:

En aktiv, tillgänglig och stimulerande fritid är en förutsättning för hög livskvalité och världens bästa vardag. I takt med att vi blir fler i Nacka ökar behovet av att fritidsanläggningar och idrottsytor planeras in och ingår i exploatering och detaljplaner. Vi vill ge alla världens bästa vardag runt knuten.

Rätten till en meningsfull fritid delas av alla och det är viktigt att ge killar och tjejer lika stora möjligheter till ett rikt fritidsutbud. Till exempel vet vi att de fritidsytor som byggs av kommuner till 74 procent besöks av killar och till endast 26 procent av tjejer. Vi vill skapa



förutsättningar för att så många som möjligt ska kunna utöva sina intressen och få tillgång till fritidsinfrastruktur inom kommunen.

Socialdemokraterna föreslår att

- kommunen i ett tidigt skede i detaljplaneprocessen gör en jämställdhetsanalys på vilka fritidsanläggningar och idrottsytor som ska ritas in i området
- behovet av olika anläggningar analyseras utifrån ett jämställdhetsperspektiv

## **Kultur – och fritidsenhetens utredning och bedömning**

Nämnden har vid sammanträdet den 9 december 2014, i samband med intern budget för 2015, fastställt nyckeltal och strategiska områden. Ett av nämndens strategiska områden är jämställd fritid för barn och unga. Resurser som fördelas av nämnden för barn och ungdomar ska fördela så att flickor och pojkar ges samma möjlighet att utöva sina fritidsintressen.

Över tid förändras barn och ungas och pojkars och flickors fritidsvanor. Förändringar analyseras av enheten bland annat ur ett jämställdhetsperspektiv och påverkar planering av olika idrott- och fritidsanläggningar.

Kultur- och fritidsenhetens gör kapacitetsutredningar som rör idrott- och fritidsanläggningar där jämställdhetsperspektivet beaktas. För att skapa en bild av hur anläggningarna används gör enheten löpande undersökningar av pojkars och flickors utnyttjande av sport- och fritidsanläggningar. Vid nämndsammanträdet den 14 april 2015 presenterades en redovisning av andel flickor respektive pojkars som deltar i olika fritidsaktiviteter.

Enheten verkar i interna processer för att påverka planprocesserna i olika typ av frågor bland annat med hänsyn till jämställdhet. Med hjälp av de undersökningar som görs kommer fördjupande fakta fram som gör det möjligt att ha konkret information om brister i jämlikhet. Detta skapar en bra grund för att påverka framtida planer på idrott- och fritidsanläggningar.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget föranleder inga konsekvenser för barn.

## **Bilaga**

1. Motionen
2. Protokoll från KSAU

Nadia Izzat  
Enhetschef  
Kultur- och fritidsenheten

Susanne Broman Kjulsten  
Samhällsplanerare  
Kultur- och fritidsenheten



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

## Jämställda fritidsanläggningar

### *Motion till kommunfullmäktige*

En aktiv, tillgänglig och stimulerande fritid är en förutsättning för hög livskvalité och världens bästa vardag. I takt med att vi blir fler i Nacka ökar behovet av att fritidsanläggningar och idrottsytor planeras in och ingår i exploateringen och detaljplanerna. Vi vill ge alla världens bästa vardag runt knuten.

Rätten till en meningsfull fritid delas av alla och det är viktigt att ge killar och tjejer lika stora möjligheter till ett rikt fritidsutbud. Till exempel vet vi att de fritidsytor som byggs av kommuner till 74 procent besöks av killar och till endast 26 procent av tjejer. Vi vill skapa förutsättningar för att så många som möjligt ska kunna utöva sina intressen och få tillgång till fritidsinfrastruktur inom kommunen.

Socialdemokraterna föreslår att

- kommunen i ett tidigt skede i detaljplaneprocessen gör en jämställdhetsanalys på vilka fritidsanläggningar och idrottsytor som ska ritas in i området
- behovet av olika anläggningar analyseras utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Nacka den 19 mars 2015

*Martin Hellströmer (S) Khashayar Farmanbar (S) Majvie Swärd (S) Helena Westerling (S)*

28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 231

Dnr KFKS 2015/347-808

## Cykelutbildning för vuxna

Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Motionären föreslår att kommunen ska initiera ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Förslaget bedöms inte föranleda någon åtgärd då det finns strukturer i kommunen för att stötta en förening som vill bedriva cykelutbildning för vuxna.

Cykelutbildning för vuxna är dock positivt då det stödjer fritidsnämndens väsentliga område, att bredda Nackas fritidsutbud, främjar folkhälsan och bidrar till en ökad integration.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 141

Fritidsnämndens protokollsutdrag den 27 augusti 2015 § 74

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse 4 augusti 2015

Motion

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 141




Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

#### Beslut i fritidsnämnden den 27 augusti 2015 § 74

Fritidsnämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

## Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till motionens förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade arbetsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Reservationer

Khashayar Farmanbar (S) reserverade sig mot beslutet.

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet.



## Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Kultur- och fritidsenheten bedömer att en cykelutbildning för vuxna inte är en verksamhet som fritidsnämnden ska vara producent för. Detta är inte heller någonting som föreslås i motionen. I motionen föreslås att kommunen ska initiera ett samarbete med cykelfrämjandet. Det är sedan Cykelfrämjandet som med stöd från kommunen tar hand om själva utbildningen på samma sätt som de gör i Järfälla, Lidingö, Solna, Sundbyberg och Tyresö. Eftersom det idag endast är Cykelfrämjandet som bedriver denna typ av utbildning är det irrelevant om vi i kommunen har föreningar som skulle kunna bedriva den verksamheten eftersom ingen av föreningarna gör det.

Cykeln som transportmedel har en given plats i ett hållbart transportsystem och är en viktig del i en hållbar framtid i Nacka. Resor med cykel ska år 2030 utgöra minst 20 procent av alla huvudresor i stockholmsregionen enligt Regional cykelplan för Stockholms län. I stadsnära kommuner som Nacka bör andelen rimligtvis vara högre. När motionen slutligen ska behandlas av kommunfullmäktige hoppas vi att politikerna där har mer insikt än de i kommunstyrelsen och inser att cykla är mer än en bara en fritidssysselsättning.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Fritidsnämnden

§ 74

FRN 2015/75-812  
KFKS 2015/347-808

## Cykelutbildning för vuxna

Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

### Beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Fritidsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

### Ärendet

Motionären föreslår att kommunen ska initiera ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Förslaget bedöms inte föranleda någon åtgärd då det finns strukturer i kommunen för att stötta en förening som vill bedriva cykelutbildning för vuxna.

Cykelutbildning för vuxna är dock positivt då det stödjer fritidsnämndens väsentliga område, att bredda Nackas fritidsutbud, främjar folkhälsan och bidrar till en ökad integration.

### Handlingar i ärendet



Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse 4 augusti 2015  
Bilaga Motion

### Beslutsgång

Fritidsnämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2015-08-04

**TJÄNSTESKRIVELSE**

FRN 2015/75-812

KFKS 2015/347-808

Fritidsnämnden

## Cykelutbildning för vuxna

Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

### Förslag till beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Motionären föreslår att kommunen ska initiera ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Förslaget bedöms inte föranleda någon åtgärd då det finns strukturer i kommunen för att stötta en förening som vill bedriva cykelutbildning för vuxna.

Cykelutbildning för vuxna är dock positivt då det stödjer fritidsnämndens väsentliga område, att bredda Nackas fritidsutbud, främjar folkhälsan och bidrar till en ökad integration.

### Förslagen i motionen

Motionären föreslår

- att kommunen initierar ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

### Enhetens utredning och bedömning

Kultur- och fritidsenheten bedömer att en cykelutbildning för vuxna inte är en verksamhet som fritidsnämnden ska vara producent för. Enheten gör också bedömningen att det redan finns befintliga strukturer i kommunen för att föreningar som vill ska kunna starta och driva liknande utbildningar i Nacka. Enheten har varit i kontakt med Cykelfrämjandet, för att undersöka deras utbildningar som bedrivs på många håll i landet och ser att detta mycket väl skulle kunna drivas i kommunen om en förening önskar det. Det finns cykelförening i kommunen.



Kultur- och fritidsenheten är positiv till en cykelutbildning för vuxna i föreningsdriven regi, då man i fritidsnämndens mål och budget för 2015-2017 ringar in som väsentliga områden att främja inflytande för god livsmiljö där fritid ska ses som en drivkraft till en hållbar utveckling samt förbättrad folkhälsa. Kultur- och fritidsenheten gör bedömningen att förslaget svarar mot detta. Enheten gör också bedömningen att en utbildning även svarar bra gentemot den nyligen framtagna fritidsstrategin där tillgänglighet och delaktighet är två prioriterade områden.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Förslaget ger inga ekonomiska konsekvenser.

### **Bilagor**

1. Motion

Nadia Izzat  
Enhetschef  
Kultur- och fritidsenheten

Anna Kristiansson  
Föreningsstrateg  
Kultur- och fritidsenheten



## Låt alla vuxna lära sig cykla

*Motion till Nacka kommunfullmäktige 2015-04-14*

*Lisskulla Zayane*

*Miljöpartiet de gröna*

### **Att kunna cykla som vuxen är inte en självklarhet**

Idag finns många vuxna som inte kan cykla i vårt samhälle. Många tycker att det är pinsamt att inte kunna cykla och det finns inte ett naturligt sätt att lära sig cykla som vuxen. Anledningar till varför människor vill cykla är naturligtvis olika men det kan exempelvis handla om behov av att pendla till jobbet eller skolan eller att man vill ta en cykeltur med familj och vänner på sin fritid.

Nacka kommun borde ha ett stort intresse att fler invånare kan cykla av både hälso- och miljöskäl. Om fler väljer att cykla ökar framkomligheten i trafiken och cykling är även ett bättre alternativ för privatekonomin och kan bidra till ökad integration.

Cykelfrämjandet har tagit fram en mycket uppskattad cykelutbildning för vuxna som genomförs i Järfälla, Lidingö, Solna, Sundbyberg och Tyresö med framgång.

Miljöpartiet föreslår att:

- Kommunen initierar ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Lisskulla Zayane

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 260

Dnr KFKS 2015/444-409

## Ökat kollektivtrafikåkande

Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till att arbete redan pågår hos trafikenheten i denna fråga.

### Ärendet

Lisskulla Zayane (MP) yrkar på att Nacka kommun i likhet med Tyresö kommun ska erbjuda Nackas vanebilister ett gratis SL-kort under två veckor för att locka bilister över till kollektivtrafiken. Trafikenheten har sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som kunde erbjuda de anställda ett gratis SL-kort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver Trafikförvaltningens medverkan.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 159

Natur- och trafiknämnden den 22 september 2015 § 240

Trafikenhetens tjänsteskrivelse den 8 september 2015

Motion




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 159

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till att arbete redan pågår hos trafikenheten i denna fråga.

#### Beslut i natur- och trafiknämnden den 22 september 2015 § 240

Natur- och trafiknämnden föreslog att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till ett arbete redan pågår hos trafikenheten i denna fråga.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), Rolf Wasteson (V) och Mikael Carlsson (NL), bifall till motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holm yrkande beslutade kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Reservationer




Sidney Holm reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Att fler väljer bort bilen och åker kollektivt är nödvändigt för att kommunen ska nå upp till sina egna miljömål, men även som bidrag till att det övergripande globala klimatmålet nås. Minskad privatbilism är också en av de viktigaste byggklossarna när vi nu ska förtäta och samtidigt bygga ett hållbart Nacka. Enligt tjänsteskrivelsen har Trafikenheten sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt och det ska de ha beröm för. Miljöpartiet vill dock inte stanna vid att bara notera att en dialog pågår. Vi vill bifalla motionen så att tillräckliga resurser sätts in för att genomföra förslaget.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet sympatiserar med förslagen i motionen. Biltrafiken i Stockholmsregionen, och särskilt då i Nacka, måste minska för att vi ska kunna uppnå miljömålen och göra vår del i att rädda klimatet. Därför är det angeläget att på olika sätt arbeta för att dagens bilåkare istället väljer att åka kollektivt. En utbyggnad av kollektivtrafiken, dess kvalitet och kapacitet är viktigast men det är också viktigt att arbeta med attityder och vanor, vilket motionens förslag är ett exempel på.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-09-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 240

NTN 2015/776

## Ökat Kollektivtrafikåkande

Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

### Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till ett arbete redan pågår hos trafikenheten i denna fråga.

### Ärendet

Lisskulla Zayane (MP) yrkar på att Nacka kommun i likhet med Tyresö kommun ska erbjuda Nackas vanebilister ett gratis SL-kort under två veckor för att locka bilister över till kollektivtrafiken. Trafikenheten har sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som kunde erbjuda de anställda ett gratis SL-kort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver Trafikförvaltningens medverkan.

### Förslagen i motionen




Miljöpartiet yrkar på att:

Nacka kommun i likhet med Tyresös lyckade projekt erbjuder Nackas vanebilister ett busskort under en två veckors period i enlighet med förslaget i motionen.

### Enhetens utredning och bedömning

Trafikenheten för sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som tillsammans med trafikförvaltningen kunde erbjuda de anställda i kommun ett gratis kollektivtrafikkort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver dock Trafikförvaltningens medverkan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-09-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

### Förslagets ekonomiska konsekvenser

Tidigare projekt har delats upp så att Trafikförvaltningen har bekostat SL-korten och kommunikationsmateriel medan kommunen bekostat de enkäter och uppföljningar som krävs.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 20150908

Bilaga Motion ökat kollektivtrafikresande, 20150615

### Yrkanden




Per Chrisander (MP) yrkade att nämnden tillstyrker motionen i sin helhet.

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Peter Zethraeus (M), bifall till förslag till beslut.

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens bifallsyrkande med avslag på Per Chrisanders yrkande.

-----

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

2015-09-08

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/444-409  
NTN 2015/776-519

Natur- och trafiknämnden

## Ökat kollektivtrafikåkande

Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

### Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till ett arbete redan pågår hos Trafikenheten i denna fråga.

### Sammanfattning

Lisskulla Zayane (MP) yrkar på att Nacka kommun i likhet med Tyresö kommun ska erbjuda Nackas vanebilister ett gratis SL-kort under två veckor för att locka bilister över till kollektivtrafiken. Trafikenheten har sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som kunde erbjuda de anställda ett gratis SL-kort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver Trafikförvaltningens medverkan.

### Förslagen i motionen

Miljöpartiet yrkar på att:

Nacka kommun i likhet med Tyresös lyckade projekt erbjuder Nackas vanebilister ett busskort under en två veckors period i enlighet med förslaget i motionen.

### Enhetens utredning och bedömning

Trafikenheten för sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som tillsammans med trafikförvaltningen kunde erbjuda de anställda i kommun ett gratis kollektivtrafikkort under två veckor.





Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver dock Trafikförvaltningens medverkan.

## **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Tidigare projekt har delats upp så att Trafikförvaltningen har bekostat SL-korten och kommunikationsmateriel medan kommunen bekostat de enkäter och uppföljningar som krävs.

## **Bilaga**

Motion ökat kollektivtrafikresande

Mikael Ranhagen  
Enhetschef  
Trafikenheten

Marianne Areskog  
Projektledare hållbart resande  
Trafikenheten

*Motion till Nacka kommunfullmäktige 2015-06-15*  
*Lisskulla Zayane*  
*Miljöpartiet de gröna*

## **Vanebilister**

Om fler reser kollektivt minskar trängseln på vägarna och med det även mindre utsläppen från bilarna. Nacka växer och med den också trafiken. För att locka vanebilister i Nacka att välja kollektivtrafiken vill vi att kommunen under en period erbjuder vanebilister ett busskort på två veckor. Vår grannkommun Tyresö har ett lyckat projekt under hösten 2014 och har därför utökat projektet denna vår.

Resultat visar att

- 82 procent använde SL-korten under testperioden
- 15 procent tyckte det var enklare att åka kollektivt än förväntat
- 80 procent rekommenderar SL efter provperioden
- 29 procent ökade sitt bussresande efter provperioden

Miljöpartiet yrkar på att:

Nacka kommun i likhet med Tyresös lyckade projekt erbjuder Nackas vanebilister ett busskort under en två veckors period i enlighet med förslaget i motionen.

.....

Lisskulla Zayane



23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 294

Dnr KFKS 2014/604-734

## Vård- och omsorgsboende i Älta

Motion den 16 juni 2014 av Gunnel Nyman Gräff (S) och Birgitta Norström (S)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige noterar att det antagna detaljplaneprogrammet för Älta centrum inrymmer ett särskilt boende för äldre.
2. Kommunfullmäktige avslår motionens två förslag som rör trygghetsboende. Kommunstyrelsen noterar att det nuvarande särskilda boendet i Älta centrum inte är lämpligt att omvandlas till trygghetsboende. Bedömningen är att förslaget är förenat med alltför höga kostnader för respektive hyresgäst.
3. Därmed är motionen färdigbehandlad.

### Ärende

Gunnel Nyman Gräff (S) och Birgitta Norström (S) föreslår i en motion att det kommande planarbetet för Älta centrum ska inrymma ett vård- och omsorgsboende. Vidare föreslår de att det nuvarande särskilda boendet ska omvandlas till ett trygghetsboende. Den service som trygghetsboendet erbjuder skulle kunna utnyttjas av de som bor i seniorlägenheterna i samma hus.




Motionen har hanterats i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och i äldrenämnden och båda nämnderna föreslår kommunfullmäktige att avslå förslagen i motionen.

Den samlade bedömningen är att kommunfullmäktige bör avslå samtliga förslag i motionen. Förslaget om att planarbetet ska inrymma ett vård- och omsorgsboende är inte längre aktuellt eftersom det antagna programmet har planerat för ett sådant. Vidare bedöms det nuvarande boendet olämpligt för omvandling till trygghetsboende. Men med en åldrande befolkning behöver behovet av alternativa boenden för äldre och kostnader kopplade till detta utredas vidare. Detta arbete görs inom ramen för sociala kvalitetsenhetens uppdrag.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 november 2015 § 173

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 14 oktober 2015

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag ÄLN 2015/148, § 71  
Tjänsteskrivelse ÄLN, Nytt äldreboende i Älta centrum  
Protokollsutdrag MSN 2014/137-219, § 330  
Tjänsteskrivelse MSN, Bygg nytt äldreboende i Älta centrum  
Motion, Bygg nytt äldreboende i Älta centrum

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 november 2015 § 173

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige noterar att det antagna detaljplaneprogrammet för Älta centrum inrymmer ett särskilt boende för äldre.
2. Kommunfullmäktige avslår motionens två förslag som rör trygghetsboende.  
Kommunstyrelsen noterar att det nuvarande särskilda boendet i Älta centrum inte är lämpligt att omvandlas till trygghetsboende. Bedömningen är att förslaget är förenat med alltför höga kostnader för respektive hyresgäst.
3. Därmed är motionen färdigbehandlad.

### Beslut i äldrenämnden den 17 juni 2015 § 71




Äldrenämnden föreslog kommunfullmäktige att bifalla att-sats 1 av motionens förslag.

Äldrenämnden föreslog kommunfullmäktige att avslå motionens förslag vad gäller att-sats 2 och 3. Detta då det ökande framtida behovet av trygghets- och servicebostäder innebär att fler av dessa bostadsformer behöver byggas i Nacka. Äldrenämnden ansåg att kommunen behöver intensifiera arbetet för att olika alternativa boendeformer för äldre ska etableras, även i centrala delar av Älta. Att peka ut att just Älta seniorcenter skall omvandlas till trygghetsboende är inte ett bra alternativ eftersom antalet lägenheter skulle bli för få för att uppnå en skälig hyresnivå med gemensamhetslokaler inkluderade. Dessutom är det i dagsläget inte aktuellt för Älta seniorcenter att byta lokaler.

### Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2014 § 330

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut i den del motionen avser miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde.

Kommunfullmäktige noterar att det pågående arbetet med detaljplaneprogram och den kommande detaljplaneringen för Älta centrum kan medföra ytterligare äldreboenden i området, om och när behov uppstår. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP) bifall till motionens förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

## Reservationer

Khashayar Farmanbar (S) reserverade sig mot beslutet.

## Protokollsanteckningar

Monica Brohede Tellström lät anteckna följande för Liberalernas kommunstyrelsegrupp. I anteckningen instämde Moderaternas, Centerpartiets och Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupper.




"Antalet äldre i Älta ökar i framtiden, och där finns det behov av fler äldreboendestäder av olika kategorier. Ett nytt vård- och omsorgsboende kommer snart att byggas i Ältadalen, och i planprogrammet för Älta centrum ingår ytterligare ett vård- och omsorgsboende vilket blir aktuellt om några år. Först då vet vi om Nacka seniorcenter kommer lämna sina nuvarande lokaler för att flytta in i nya Älta centrum.

De lägenheter som avses i denna motion inrymmer Nacka seniorcenter Älta, och eftersom verksamheten kommer vara kvar i dessa lokaler de närmsta åren är det inte aktuellt att omvandla till Trygghetsboende.

I mål och Budget för 2016 har Äldrenämnden fått ett uppdrag att tillsammans med exploateringsenheten se till att trygghetsboende kommer att byggas i alla delar av kommunen, med blandade upplåtelseformer. Vi ser det som en självklar och viktig del i detta uppdrag att även Älta ska ha attraktiva trygghetsboende, och då är nya Älta centrum en bra plats. Detta kommer finnas med som en viktig del när detaljplanen tas fram."

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Vi kan konstatera att det inte finns någon konkret uppgift om vilken hyra som skulle gälla om det nuvarande särskilda boendet i Älta centrum i framtiden skulle omvandlas till ett trygghetsboende utan påståendet i tjänsteskrivelsen, citat "Lägenhetshyran för ett så litet trygghetsboende kommer att bli mycket hög då kostnaden för gemensamhetslokaler och personalbemanning belastar respektive hyresgäst" - slut citat - är taget ur en allmän

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

uppfattning som inte har bäring på någon uträkning. Inte heller har det påståendet tagit någon hänsyn till hur huset i övrigt ser, med +55-lägenheter i våningen under som också skulle ha nytta av faciliteterna. Man har också förutsatt att kostnader för t.ex. sjuksköterska skulle belasta de boende istället för att se det som en kommunal angelägenhet, precis som t.ex. omvårdnad inom hemtjänsten är.

Självklart anser inte S att det särskilda boendet ska läggas ner innan ett nytt finns i Älta centrum eller om arbetsmiljön inte är bra för de som arbetar i boendet.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-10-14

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2014/604-734

Kommunstyrelsen

## Vård- och omsorgsboende i Älta

Motion den 16 juni 2014 av Gunnel Nyman Gräff (S) och Birgitta Norström (S)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige noterar att det antagna detaljplaneprogrammet för Älta centrum inrymmer ett särskilt boende för äldre.
2. Kommunfullmäktige avslår motionens två förslag som rör trygghetsboende. Kommunstyrelsen noterar att det nuvarande särskilda boendet i Älta centrum inte är lämpligt att omvandlas till trygghetsboende. Bedömningen är att förslaget är förenat med alltför höga kostnader för respektive hyresgäst.
3. Därmed är motionen färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Gunnel Nyman Gräff (S) och Birgitta Norström (S) föreslår i en motion att det kommande planarbetet för Älta centrum ska inrymma ett vård- och omsorgsboende. Vidare föreslår de att det nuvarande särskilda boendet ska omvandlas till ett trygghetsboende. Den service som trygghetsboendet erbjuder skulle kunna utnyttjas av de som bor i seniorlägenheterna i samma hus.

Motionen har hanterats i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och i äldrenämnden och båda nämnderna föreslår kommunfullmäktige att avslå förslagen i motionen.

Den samlade bedömningen är att kommunfullmäktige bör avslå samtliga förslag i motionen. Förslaget om att planarbetet ska inrymma ett vård- och omsorgsboende är inte längre aktuell eftersom det antagna programmet har planerat för ett sådant. Vidare bedöms det nuvarande boendet olämpligt för omvandling till trygghetsboende. Men med en åldrande befolkning behöver behovet av alternativa boenden för äldre och kostnader kopplade till detta utredas vidare. Detta arbete görs inom ramen för sociala kvalitetsenhetens uppdrag.



## Förslagen i motionen

Gunnel Nyman Gråff (S) och Birgitta Norström (S) föreslår följande i en motion:

- Det fortsatta planarbetet i Älta centrum ska inrymma ett vård-och omsorgsboende.
- Det nuvarande särskilda boendet omvandlas till ett så kallat trygghetsboende när det nya vård- och omsorgsboendet är klart.
- Trygghetsboendets omsorg och restaurang kan användas av de boende i äldrelägenheterna i höghuset

## Enhetens utredning och bedömning

### Bakgrund

Det första förslaget i motionen remitterades till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och det andra och tredje förslaget remitterades till äldrenämnden. Motionen har varit uppe för beslut i respektive nämnder och båda nämnderna föreslår kommunfullmäktige att avslå förslagen i motionen.

### Detaljplanprogrammet inrymmer särskilt boende

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår förslagen i motionen och hänvisar i sitt förslag till beslut till det då pågående arbetet med detaljplanprogrammet för Älta centrum. Om behov av ett särskilt boende uppstår så kommer det att finnas utrymme för det i programmet (MSN 2014/137-219 §330).

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen detaljplanprogrammet för Älta centrum (KFKS 2012/696-214 § 235). Förslaget innebär en förtätning av Älta centrum. För att möjliggöra detta kommer omkring 1400 lägenheter byggas och den kommunala servicen kommer att kompletteras och utökas. Det antagna detaljplanprogrammet för Älta centrum inrymmer ett särskilt boende för äldre. Enligt programmet ska boendet vara placerat i det centrala centrumområdet, men den exakta placeringen kommer att utredas vidare i det kommande detaljplanarbetet.

### Omvandling av nuvarande boende till trygghetsboende

Det andra och tredje förslaget i motionen har hanterats av äldrenämnden (ÄLN 2015/148, §71). De avslår förslag 2 och 3 i motionen och hänvisar till att en omvandling av det nuvarande boende till ett trygghetsboende är förknippat med alltför höga kostnader för hyresgästerna.

Det finns särskilda villkor kopplade till utformning och byggnation av trygghetsboenden. Dessa villkor rör t.ex. gemensamma ytor och bemanning. Eftersom kostnaden för gemensamhetslokaler och personal belastar varje hyresgäst behöver boendet vara tillräckligt stort för att inte hyreskostnaderna ska bli alltför höga. Det nuvarande boendet i Älta centrum består av 18 lägenheter. Bedömningen är att det är för få lägenheter för att det ska bli en rimlig kostnad för varje hyresgäst.





## Enhetens bedömning

Nackas befolkning blir allt äldre och behovet av boenden anpassade till äldre kommer att öka i Älta och i resten av Nacka. Sociala kvalitetsenheten bedömer att det i Nacka behövs minst 500 platser fram till år 2030. Som ett led i arbetet med att skapa fler anpassade boenden för äldre i Älta planeras nu ett särskilt boende för äldre i Älta centrum. Förslaget om att planarbetet ska inrymma ett vård- och omsorgsboende är alltså inte längre är aktuell. Det nya boendet tillsammans ett planerat boende i Ältadalen beräknas täcka behovet i Älta fram till 2030.

Med fler äldre kommer även kraven öka på att utveckla olika typer av boenden för äldre eftersom behov och önskemål hos de som behöver särskilt boende varierar. Det nuvarande särskilda boendet i Älta centrum är inte lämpligt för ombyggnation. För att äldre personer i Älta ska ha tillgång till ett varierat utbud av boendeformer behöver behovet av t.ex. trygghetsboenden och kostnader kopplat till dessa fortsätta att utredas. Detta arbete görs inom ramen för sociala kvalitetsenhetens uppdrag.

Den samlade bedömningen är därför att föreslå att samtliga förslag i motionen avslås.

## Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser.

## Bilagor

1. Protokollsutdrag ÄLN 2015/148, § 71
2. Tjänsteskrivelse ÄLN, Nytt äldreboende i Älta centrum
3. Protokollsutdrag MSN 2014/137-219, § 330
4. Tjänsteskrivelse MSN, Bygg nytt äldreboende i Älta centrum
5. Motion, Bygg nytt äldreboende i Älta centrum

Kersti Hedqvist

Jessica Röök

Enhetschef Förnyelseenheten

Förnyelseenheten



17 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Äldrenämnden

§ 71

ÄLN 2015/148, KFKS 2014/604

## Motion från (S) om nytt äldreboende i Älta Centrum

### Beslut

Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att bifalla att-sats 1 av motionens förslag.

Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionens förslag vad gäller att-sats 2 och 3. Detta då det ökande framtida behovet av trygghets- och servicebostäder innebär att fler av dessa bostadsformer behöver byggas i Nacka. Äldrenämnden anser att kommunen behöver intensifiera arbetet för att olika alternativa boendeformer för äldre ska etableras, även i centrala delar av Älta. Att peka ut att just Älta seniorcenter skall omvandlas till trygghetsboende är inte ett bra alternativ eftersom antalet lägenheter skulle bli för få för att uppnå en skälig hyresnivå med gemensamhetslokaler inkluderade. Dessutom är det i dagsläget inte aktuellt för Älta seniorcenter att byta lokaler.

### Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har överlämnat en motion om Vård- och omsorgsboende i Älta till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Valfärd samhällsservice för utredning och förslag till beslut.


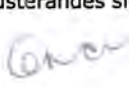
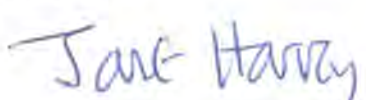
Motionen har lämnats av Gunnel Nyman Gräff och Birgitta Norström (S) och innehåller förslag att

1. det fortsatta planarbetet i Älta centrum ska inrymma ett vård-och omsorgsboende.
2. det nuvarande särskilda boendet omvandlas till ett så kallat trygghetsboende när det nya vård- och omsorgsboendet är klart.
3. Trygghetsboendets omsorg och restaurang kan användas av de boende i äldrelägenheterna i höghuset.

Att-sats 1 i förslaget besvaras av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och att-sats 2 och 3 av äldrenämnden och Valfärd samhällsservice.

Behovet av alternativa boendeformer som trygghets- och servicebostäder kommer att öka i takt med den växande äldre befolkningen.

Valfärd samhällsservice ansvarar idag för det särskilda boendet i Älta centrum som består av 18 lägenheter. Sociala kvalitetsenheten bedömer att det nuvarande boendet i Älta inte lämpar sig för att omvandlas till ett trygghetsboende. Lägenhetshyran för ett så litet trygghetsboende kommer att bli mycket hög då kostnaden för gemensamhetslokaler och personalbemanning belastar respektive hyresgäst. Enheten ställer sig dock positiv till att utreda behovet av ett trygghetsboende i Älta.

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



17 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Äldrenämnden

## § 71 (forts)

**Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteskrivelse från stadsledningskontoret, 2015-05-29
2. Motion från (S), 2014-06-16
3. Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokollsutdrag § 106, 2014-08-19

**Yrkanden**

Monica Brohede Tellström yrkade, med instämmande av Eivor Örenmark (M) och Anders Tiger (KD) att äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå förslagen i att-sats 2 och 3 i motionen. Detta då det ökande framtida behovet av trygghets- och servicebostäder innebär att fler av dessa bostadsformer behöver byggas i Nacka. Äldrenämnden anser att kommunen behöver intensifiera arbetet för att olika alternativa boendeformer för äldre ska etableras, även i centrala delar av Älta. Att peka ut att just Älta seniorcenter skall omvandlas till trygghetsboende är inte ett bra alternativ eftersom antalet lägenheter skulle bli för få för att uppnå en skälig hyresnivå med gemensamhetslokaler inkluderade. Dessutom är det i dagsläget inte aktuellt för Älta seniorcenter att byta lokaler.

Gunnel Nyman Gräff (S) yrkade bifall till att-sats 1, 2 och 3 i motionen. Åsa Nyberg (SD) instämde i yrkandet.

Eva Hellung-Strohl (MP) yrkade, med instämmande av Monica Brohede Tellström (FP), att äldrenämnden bifaller att-sats 1 i motionen.

Eva Hellung-Strohl (MP) yrkade på återremiss avseende att-sats 2 och 3 i motionen för att ytterligare utreda behovet av trygghetsboende.

**Beslutsgång****Att-sats 1 i motionen**

Äldrenämnden beslutade i enlighet med Gunnel Nyman Gräffs (S), Eva Hellung-Strohls (MP) och Monica Brohede Tellströms (FP) yrkande avseende att-sats 1 i motionen.

**Att-sats 2 och 3 i motionen**

Ordförande ställde först frågan om nämnden skulle bifalla Eva Hellung-Strohls (MP) yrkande om återremiss gällande att-sats 2 och 3 eller avslå den. Ordförande Monica Brohede Tellström fann att nämnden avtog Eva Hellung-Strohls (MP) yrkande.

Ordförande ställde därefter sitt eget yrkande om avslag på att-sats 2 och 3 mot motionens förslag. Med avslag på Gunnel Nyman Gräffs (S) motion och yrkande beslutade äldrenämnden i enlighet med Monica Broström Tellströms yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		Jane Harvey



17 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Äldrenämnden

§ 71 (forts)

### Protokollsanteckningar

*Gunnel Nyman Gräff (S) lät anteckna följande för Socialdemokraterna:*

Vi kan konstatera att det inte finns någon konkret uppgift om vilken hyra som skulle gälla om det nuvarande särskilda boendet i Älta centrum i framtiden skulle omvandlas till ett trygghetsboende utan påståendet i tjänsteskrivelsen, citat "Lägenhetshyran för ett så litet trygghetsboende kommer att bli mycket hög då kostnaden för gemensamhetslokaler och personalbemanning belastar respektive hyresgäst" - slut citat - är taget ur en allmän uppfattning som inte har bäring på någon uträkning. Inte heller har det påståendet tagit någon hänsyn till hur huset i övrigt ser, med +55-lägenheter i våningen under som också skulle ha nytta av faciliteterna. Man har också förutsatt att kostnader för t.ex. sjuksköterska skulle belasta de boende istället för att se det som en kommunal angelägenhet, precis som t.ex. omvårdnad inom hemtjänsten är.

Självklart anser inte S att det särskilda boendet ska läggas ner innan ett nytt finns i Älta centrum eller om arbetsmiljön inte är bra för de som arbetar i boendet.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		JANE HARVEY



10 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 330

Dnr MSN 2014/137-219

## Bygg nytt äldreboende i Älta centrum

Motion den 16 juni 2014 från Gunnel Nyman Gräff (S) och Birgitta Norström (S).

### Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut i den del motionen avser miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde.

Kommunfullmäktige noterar att det pågående arbetet med detaljplaneprogram och den kommande detaljplaneringen för Älta centrum kan medföra ytterligare äldreboenden i området, om och när behov uppstår. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärendet

I ett utvecklat Älta centrum ska det bland mycket annat finnas en mångfald av bostäder och upplåtelseformer. Det pågående arbetet med detaljplaneprogram ger möjlighet för den utveckling av boende för äldre som motionen avser. Var exakt ett sådant boende skulle kunna placeras framöver är en fråga för den kommande detaljplaneringen.

### Förslagen i motionen

Gunnel Nyman Gräff (S) och Birgitta Norström (S) har lämnat in en motion till kommunfullmäktige. I denna yrkar de följande:

1. Det fortsatta arbetet i Älta centrum ska inrymma ett vård- och omsorgsboende
2. Det nuvarande särskilda boendet omvandlas till ett s.k. trygghetsboende när det nya vård- och omsorgsboendet är klart
3. Trygghetsboendets omsorg och restaurang kan användas av de boende i de äldre lägenheterna i höghuset.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat förslaget i punkten 1 till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### Planenhetens utredning och bedömning

Planenhetens utredning avser den del av förslagen i motionen som har remitterats till miljö- och stadsbyggnadsnämnden; frågan om att det fortsatta arbetet i Älta centrum ska inrymma ett vård- och omsorgsboende.

Under december kommer ett förslag till program för Älta centrum att skickas ut på samråd. I enlighet med stadsbyggnadsstrategin ”utveckling av våra lokala centra” ska även Älta förtätas och på sikt bli mer av stad än förort. För att möjliggöra detta är det bl.a. tänkt att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



10 december 2014

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

centrumet ska flyttas närmare Ältavägen, att ca 1 400 bostäder tillkommer och att den kommunala servicen kompletteras och utökas.

För att reda ut hur behovet av ett äldreboende i Älta centrum ser ut har planenheten i detta ärende samverkat med sociala kvalitetsenheten. I de kontakterna har följande information framkommit:

Pensionärsföreningarna i Älta har sedan flera år tillbaka drivit frågan om ett nytt särskilt boende i Älta C. De önskar att de boende ska ha närhet till all service som finns i centrum, butiker restauranger m.m. Tyvärr har de personer som flyttar till ett särskilt boende för äldre ofta inte förmågan kvar att nyttja olika typer av serviceutbud. De flesta som flyttar in i särskilda boenden idag är dementa och/eller har ett stort omvårdnadsbehov.

Välfärd samhällsservice ansvarar idag för ett boende med 18 lägenheter i Älta C. Personal och nuvarande hyresgäster ställer sig positiva till det planerade särskilda boendet i Ältadalen. Där finns en helt annan utemiljö och närhet till naturen jämfört med omgivningen i direkt anslutning till Älta C.

Det är alltså i dagsläget svårt att veta om och när ytterligare ett särskilt boende i själva Älta C kommer behövas. Av majoritetsprogrammet framgår att äldrenämnden ska verka för att fler boenden för äldre byggs, både för personer med och utan vårdbehov. Det kan handla om fler särskilda vårdboenden med olika inriktning, d.v.s. trygghetsboenden och seniorlägenheter med både hyres- och bostadsrätter. Den kommande planeringen kan möjliggöra sådana boenden om behov uppstår.

Planenheten föreslår mot denna bakgrund att fullmäktige föreslås notera att det pågående arbetet med detaljplaneprogram och den kommande detaljplaneringen för Älta centrum kan medföra ytterligare äldreboenden i området, om och när behov uppstår och att motionen med den noteringen kan anses färdigbehandlad.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna av förslagen i motionen är svåra att överblicka i detta skede.

### **Konsekvenser för barn**




Att beskriva konsekvenser för barn är inte relevant i det här sammanhanget.

### **Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-11-26.

Bilagor:

1. Motion till kommunfullmäktige från (S) om nytt äldreboende i Älta centrum.

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



10 december 2014

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslaget till beslut.

Helena Westerling (S) yrkade att nämnden skulle avslå förslaget till beslut och istället besluta i enlighet med förslaget i motionen.

### Beslutsgång

Ordförande Cathrin Bergensträhle (M) ställde sitt eget bifallsyrkande mot Helena Westerlings avslagsyrkande och fann att nämnden hade beslutat i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

### Reservationer

Helena Westerling (S) och Maria Lähetkangas (S) reserverade sig emot nämndens beslut och anser att nämnden borde ha bifallit motionen.




Vi anser att det finns behov av att inrätta ett vård- och omsorgsboende, särskilt då det nuvarande ska flytta till Ältadalen. Även om människorna i denna typ av boende har stort omvårdnadsbehov betyder inte det att de med hjälpmedel som t.ex. rullator inte kan ta sig kortare sträckor och i en miljö som ett centrum erbjuder. Placeras dessa boenden ute i periferin av våra stadsdelar har de ingen möjlighet alls.

### Protokollsanteckningar

Thomas Josefsson (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Jag delar den uppfattning som Helena Westerling och Maria Lähetkangas ger uttryck för i sin reservation. Jag vill också peka på motionens skrivningar att det vård- och omsorgsboende som idag finns i Älta centrum inte är ändamålsenligt, att dess arbetsmiljö är bristfällig, att hygienutrymmena är för små samt att möjligheten till utevistelse är begränsad. Det finns således redan idag ett behov av ett nytt vård- och omsorgsboende.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

## Bygg nytt äldreboende i Älta centrum

*Motion till kommunfullmäktige i Nacka*

Höghuset i Älta centrum (Ältavägen 202) innehåller 55 seniorlägenheter för 55+ ända upp till de två sista våningarna, där det finns ett vård- och omsorgsboende. Det är en klok variant av boende – en hel del av servicen kan samutnyttjas: de som bor längre ner kan komma och äta på vård- och omsorgsboendet och steget är heller inte så stort att ”flytta upp” när orken tryter. Allt är hemvant och personalen känd.

Tyvärr är vård- och omsorgsboendet inte ändamålsenligt. Arbetsmiljön brister och hygienutrymmena är för små. Möjligheten till utvistelse är begränsad. Fler platser behövs också. En fördel är läget i centrum med nära till vårdcentral, bibliotek, kulturlokaler, butiker och restauranger och möjlighet att möta andra människor.

Nu har en tomt längre bort, vid Storkällans begravningsplats, vikts åt ett nytt boende. Men – de som mest berörs, och de som vet hur de vill ha det, är inte alls nöjda med placeringen. De vill att boendet byggs i anslutning till centrum. Både för att de som bor där ska kunna dra nytta av allt som finns i ett centrum, enkelt träffa andra människor och så vidare, men även att make/maka och andra anhöriga enkelt ska kunna hälsa på i ett centralt kollektivtrafikläge.

Vi socialdemokrater vill därför att man i det pågående och fortsatta planarbetet för Älta centrum arbetar in plats för ett nytt vård- och omsorgsboende i marknivå. Det ”gamla” särskilda boendet högst upp i höghuset görs om till ett så kallat trygghetsboende, där man kan bo med lite omsorg av till exempel sjuksköterska och med gemenskap och matsservering. Då kan också de som bor i lägenheterna i höghuset ha glädje av dessa nyttigheter.

Vi yrkar att

- det fortsatta planarbetet i Älta centrum ska inrymma ett vård- och omsorgsboende
- det nuvarande särskilda boendet omvandlas till ett så kallat trygghetsboende när det nya vård- och omsorgsboendet är klart
- trygghetsboendets omsorg och restaurang kan användas av de boende i äldrelägenheterna i höghuset

Nacka den 12 juni 2014

*Gunnel Nyman Gräff (S)*

*Birgitta Norström (S)*



23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 295

Dnr KFKS 2015/445-799

## Motion om våldsbejakande extremism

Motion den 2015-06-15 av Khashayar Farmanbar, Zakia Mirza, Ella Tegsten, Majvie Swärd, Maria Lähetkangas (S) och Rolf Wasteson (V)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige noterar att ansvaret för att arbeta förbyggande mot våldsbejakande extremism ligger inom berörda nämnders ansvar, och uttalar vikten av att arbetet bedrivs i samverkan mellan nämnderna och med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna.
- Kommunfullmäktige noterar att brottsförebyggande rådet kommer att ta fram ett styrdokument för ett tryggt och säkert Nacka, där arbetet mot våldsbejakande extremism bör utgöra en del.
- Kommunfullmäktige beslutar att motionen därmed färdighandlad.

### Ärende

I en motion från (S) och (V) föreslås att kommunen tillsammans med civilsamhället, där inberäknat lokala föreningar, tar initiativ till konkret arbete som förebygger att unga ansluter sig till våldsbejakande extremism. Förslaget ligger i linje med de erfarenheter som finns för hur man ska arbeta förbyggande mot våldsbejakande extremism.

Brottsförebyggande rådet har gjort flera insatser för att skaffa sig kunskap, sprida kunskap och stödja det förebyggande arbetet. Ansvaret för detta arbete ligger på ansvariga nämnder, och arbetet behöver ske i samverkan med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna. Brottsförebyggande rådet har frågan om våldsbejakande extremism som en prioriterad fråga, och kommer att ta fram ett styrdokument för det brottsförebyggande arbetet.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 november 2015 § 174

Brottsförebyggande rådet den 8 september 2015 § 1

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 september 2015




Uttalande från Fisksättras föreningsråd den 17 mars 2015

Motion

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 november 2015 § 174

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

- Kommunfullmäktige noterar att ansvaret för att arbeta förbyggande mot våldsbejakande extremism ligger inom berörda nämnders ansvar, och uttalar vikten av att arbetet bedrivs i samverkan mellan nämnderna och med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna.
- Kommunfullmäktige noterar att brottsförebyggande rådet kommer att ta fram ett styrdokument för ett tryggt och säkert Nacka, där arbetet mot våldsbejakande extremism bör utgöra en del.
- Kommunfullmäktige beslutar att motionen därmed färdighandlad.

**Beslut i brottsförebyggande rådet den 8 september 2015 § 1**

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd föreslog kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige noterar att ansvaret för att arbeta förbyggande mot våldsbejakande extremism ligger inom berörda nämnders ansvar, och uttalar vikten av att arbetet bedrivs i samverkan mellan nämnderna och med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna.
- Kommunfullmäktige noterar att brottsförebyggande rådet kommer att ta fram ett styrdokument för ett tryggt och säkert Nacka, där arbetet mot våldsbejakande extremism bör utgöra en del.
- Kommunfullmäktige beslutar att motionen därmed färdighandlad.

**Yrkanden**

Tobias Nässén (M) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Khashayar Farmanbar (S), bifall till arbetsutskottets förslag.

**Beslutsgång**




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

**Protokollsanteckningar**

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Extremistiska miljöer finns tyvärr av olika slag. Denna motion är redan passerad av den senaste tidens händelseutveckling i Europa och världen. Det är positivt att ett arbete bedrivs av kommunen i nämnder och i lokala organisationer, att brottsförebyggande rådet ska ta fram ett styrdokument där arbetet mot våldsbejakande extremism utgör en del. Nackalistan anser att kommunen snarast ska ta fram en mycket konkret handlingsplan mot rekryteringen av unga personer till IS och liknande organisationer och stöder motionens innehåll.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

8 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Brottsförebyggande rådet

§ 1

KFKS 2015/445-799

## Våldsbejakande extremism

Motion den 15 juni 2015 av Khashayar Farmanbar, Zakia Mirza, Ella Tegsten, Majvie Swärd, Maria Lähetkangas (S) och Rolf Wasteson (V).

### Beslut

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige noterar att ansvaret för att arbeta förbyggande mot våldsbejakande extremism ligger inom berörda nämnders ansvar, och uttalar vikten av att arbetet bedrivs i samverkan mellan nämnderna och med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna.
- Kommunfullmäktige noterar att brottsförebyggande rådet kommer att ta fram ett styrdokument för ett tryggt och säkert Nacka, där arbetet mot våldsbejakande extremism bör utgöra en del.
- Kommunfullmäktige beslutar att motionen därmed är färdighandlad.

### Ärendet

I en motion från (S) och (V) föreslås att kommunen tillsammans med civilsamhället, där inberäknat lokala föreningar, tar initiativ till konkret arbete som förebygger att unga ansluter sig till våldsbejakande extremism. Förslaget ligger i linje med de erfarenheter som finns för hur man ska arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism. Brottsförebyggande rådet har gjort flera insatser för att skaffa sig kunskap, sprida kunskap och stödja det förebyggande arbetet. Ansvaret för detta arbete ligger på ansvariga nämnder, och arbetet behöver ske i samverkan med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna. Brottsförebyggande rådet har frågan om våldsbejakande extremism som en prioriterad fråga, och kommer att ta fram ett styrdokument för det brottsförebyggande arbetet.

### Handlingar i ärendet

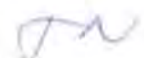

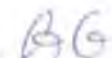
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 september 2015  
Motion

### Yrkanden

Ordförande Tobias Nässén (M) yrkade bifall till förslag till beslut.

### Beslutsgång

Brottsförebyggande rådet beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

8 september 2015




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Brottsförebyggande rådet

### Protokollsanteckningar

Inger Davidson (KD), Tobias Nässén (M) och Lena Rönnerstam (S) lät anteckna följande till protokollet.

”Vi önskar att det i den fortsatta behandlingen av frågan också lyfts fram att föreningar och andra parter i det civila samhället fortsätter att tas med i arbetet. Konkret vill vi lyfta fram att tjänsteskrivelsen på sid 4 efter ”Stadsledningskontoret menar...” i uppräknigen av aktörer kompletteras med ”församlingar, fastighetsägare m fl”.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2015-09-02

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/445-779

Brottsförebyggande rådet

## Motion om våldsbejakande extremism

Motion den 2015-06-15 av Khashayar Farmanbar, Zakia Mirza, Ella Tegsten, Majvie Swärd, Maria Lähetkangas (S) och Rolf Wasteson (V).

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige noterar att ansvaret för att arbeta förbyggande mot våldsbejakande extremism ligger inom berörda nämnders ansvar, och uttalar vikten av att arbetet bedrivs i samverkan mellan nämnderna och med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna.
- Kommunfullmäktige noterar att brottsförebyggande rådet kommer att ta fram ett styrdokument för ett tryggt och säkert Nacka, där arbetet mot våldsbejakande extremism bör utgöra en del.
- Kommunfullmäktige beslutar att motionen därmed färdighandlad.

### Sammanfattning

I en motion från (S) och (V) föreslås att kommunen tillsammans med civilsamhället, där inberäknat lokala föreningar, tar initiativ till konkret arbete som förebygger att unga ansluter sig till våldsbejakande extremism. Förslaget ligger i linje med de erfarenheter som finns för hur man ska arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism. Brottsförebyggande rådet har gjort flera insatser för att skaffa sig kunskap, sprida kunskap och stödja det förebyggande arbetet. Ansvaret för detta arbete ligger på ansvariga nämnder, och arbetet behöver ske i samverkan med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna. Brottsförebyggande rådet har frågan om våldsbejakande extremism som en prioriterad fråga, och kommer att ta fram ett styrdokument för det brottsförebyggande arbetet.

### Förslagen i motionen

Khashayar Farmanbar, Zakia Mirza, Ella Tegsten, Majvie Swärd, Maria Lähetkangas (S) och Rolf Wasteson (V) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 15 juni 2015 en motion med förslag om att Nacka kommun tillsammans med civilsamhället, där inberäknat



lokala föreningar, tar initiativ till konkret arbete som förebygger att unga ansluter sig till våldsbejakande extremism. Motionen har remitterats till brottsförebyggande rådet.

## Enhetens utredning och bedömning

Brottsförebyggande rådet har som ett av sina prioriterade områden att arbeta med frågan om våldsbejakande extremism. Stadsledningskontoret prioriterar även frågan i sitt arbete. Chefen för JK-enheten är utsedd som kontaktperson för regeringens samordnare. Information som kommer från regeringens samordnare skickas vidare till brottsförebyggande rådet, stadsdirektörens ledningsgrupp och ansvarig personal som arbetar med frågor kopplade till våldsbejakande extremism. I våras träffade ordförande i brottsförebyggande rådet och en grupp ansvariga tjänstemän två representanter från regeringens samordnare. De ville ta del av hur läget ser ut i Nacka, hur kommunen hitintills arbetat med frågan samt delgav kommunen goda exempel på hur arbetet mot våldsbejakande extremism kan bedrivas bäst.

Den lägesbild som förmedlades, och som fortfarande kvarstår, är att ett mindre antal yngre män från Nacka åkt till Syrien och anslutit sig till Islamiska staten (IS). Två har avlidit i Syrien, och en har återvänt. På frågan om kommunens sett några tendenser till höger- eller vänsterextremism var svaret att det inte är fallet. När det gäller framgångsrika metoder att arbeta med frågan framfördes från företrädarna för den nationella samordnaren, att man behöver arbeta med kunskapsuppbyggnad i frågan samt få de kommunala verksamheter som arbetar med ungdomar och unga vuxna som kan vara i riskzonen att samverka i arbetet. Detta arbete bör ske i samverkan för organisationer som verkar i lokalsamhällena.

Brottsförebyggande rådet genomför möten med lokala företrädare i alla kommundelar. Rådet prioriterade att ha ett möte i Fisksätra, och i det medverkade många av de lokala föreningar som är verksamma i Fisksätra. Imamen från en av de två muslimska församlingarna var också med, liksom representanter för Stena fastigheter. Två poliser från säkerhetspolisen deltog i mötet. Vid mötet diskuterades hur läget var och vilka insatser som gjordes och planerades. Säkerhetspolisen bidrog på ett positivt sätt med kunskaper och erfarenheter.

Brottsförebyggande rådet hade möte med lokala företrädare i Älta i maj för att få en bild av hur läget är. Rådet kommer att träffa lokala företrädare i Boo respektive på Sicklaön i början av september..

För att bidra till ökad kunskap i frågan anordnade brottsförebyggande rådet en utbildningsdag i maj. På eftermiddagen var det ett möte för de som arbetar med ungdomar och unga vuxna för att både öka kunskapen och ge förutsättningar för samverkan. Även företrädare för lokala föreningar var med. På seminariet föreläste en representant för regeringens samordnare och en från försvarshögskolan samt imamen för den ena islamiska församlingen. Sen eftermiddag anordnades ett kortare seminarium för alla som var intresserade av att veta mer. Utvärdering av seminariet visar att det var bra.



Det kan även noteras att kommunen tillsammans med föringarna i Fisksätra föringråd undertecknat ett upptalande mot våldbejakande extremism.

Redovisningen visar att det gjorts en hel del kopplat till frågan om våldsbejakande extremism. Därmed är det inte sagt att arbetet är klart. Stadsledningskontoret menar att det fortsatta arbetet bygger på de delar av kommunens verksamheter som arbetar med ungdomar och unga vuxna behöver samverka i arbetet förebygga att ungdomar och unga vuxna ansluter sig till våldsbejakande extremism, och att detta arbete måste ske tillsammans med organisationer och föreningar i lokalsamhället. Det överensstämmer med det som motionärerna föreslår. Motionärerna pekar på att kommunen behöver bidra med engagemang, kompetens och resurser för att man ska nå goda resultat. Stadsledningskontoret delar denna uppfattning och menar att det ligger i ansvariga nämnders uppdrag att verka för att kommunen bidrar med detta. Även om det redan ligger i nämndernas uppdrag och inom den budgetram nämnderna har att arbeta med denna fråga, menar stadsledningskontoret att det kan förstärkas genom att fullmäktige påtalar vikten av att det förebyggande arbetet bedrivs i samverkan mellan nämnderna och tillsammans med lokala organisationer som arbetar med ungdomar och unga vuxna.

I det brottsförebyggande arbetet har brottsförebyggande rådet rollen att i dialog med medborgare och företrädare för olika organisationer verka för att Nacka är en trygg och säker kommun. Det görs genom att föra dialog, stimulera och följa upp vad som görs. Utifrån lokala problembilder avser rådet att ta fram ett styrdokument för arbetet med en trygg och säker kommun. Det förbyggande arbetet mot våldsbejakande extremism utgöra en del i detta dokument.

## **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Arbetet med att arbeta mot våldbejakande extremism ligger inom nämndernas budgetram. Brottsförebyggande rådets arbete bedrivs inom kommunstyrelsens budgetram.

## **Konsekvenser för barn**

Ungdomar och unga vuxna som väljer att ansluta sig till våldsbejakande extremism är knappast några barn. Dock kan de värderingar och tankesätt som dessa förmedlar ha direkt påverkan på barn och ungdomar, som kan leda till att fler ansluter sig till våldsbejakande extremism. Därför är det förebyggande arbete som bedrivs i skolor, på fritidsgårdar och i andra sammanhang där barn och ungdomar finns med av yttersta vikt. Motionen pekar på hur framgångsrikt arbete kan ske, och av svaret framgår att arbetet bedrivs så och ska utvecklas än mer.

## **Bilaga**

Motion

Mats Bohman  
Stadsledningskontoret

### **Uttalande från Fisksättras Föreningsråd**

I det svenska samhället har alla människor rätt att välja, uttrycka och praktisera sin religion. Det är en rätt som vi vill slå vakt om.

Här i Fisksätra tar vi ansvar för det demokratiska samhällets värderingar och därför samlas, troende såväl som icke-troende, för att tillsammans försvara religions- och trosfrihet i vårt land. Vi tar avstånd från allt våld i religionens namn samtidigt som vi betonar religionens betydelse för samhällets kulturella och politiska utveckling. Religionen ska inte marginaliseras eller förbjudas, utan skall vara ett verkningsfullt bidrag till att främja det gemensamma bästa. Vi känner oro inför aktiviteter som förekommer i vår stadsdel och som syftar till rekrytering av ungdomar till terroristgrupper i utlandet. Genom samverkan mellan de religiösa samfundet, Guds Hus, Fisksätra Folkets Hus, Råd och Stödcentret Källan och andra föreningar vill vi motverka främlingsfientligheten i samhället och istället förstärka social sammanhållning, integration och solidaritet.

Denna text är antagen av Fisksättras Föreningsråd.  
Fisksätra, den 17 mars 2015

Underskrifter



## Bekämpa våldsbejakande extremism

### *Motion till kommunfullmäktige*

Den ökade extremismen i samhället är oroande. Det gäller grupper som hyllar och bejakar våld som Daesh (IS) eller de nazistiska organisationerna. Dessa lockar unga från hela Sverige att ansluta sig till deras våldsbejakande extremism. Nyligen kunde vi se hur även ungdomar från Nacka har rekryterats till Daesh med fatala följder.

Rekryteringar till extrema grupper är ett samhällsproblem som är oroande och en utveckling som måste motverkas.

Regeringen har utsett samordnare för arbetet mot våldsbejakande extremism. Staten har ett ansvar som den jobbar med. Däremot kan inte hela ansvaret endast läggas där. Det är våra grannar, våra kommuninvånare och medmänniskor som rekryteras. Den cyniska radikaliseringsen och rekryteringen sker på lokal nivå i våra bostadsområden i Nacka. Därför anser vi socialdemokrater och vänsterpartister att kommunen aktivt tillsammans med civilsamhället måste arbeta förebyggande. Det krävs att de goda krafterna går samman för att förhindra att unga ansluter sig till terrorism.

Det finns idag begynnande insatser från civilsamhället, lokala i föreningarna i bl.a. Fisksätra och Fryshuset, som kompletterar det nationella arbetet med välbehövliga lokala insatser. Det är glädjande att våra kommuninvånare tar detta steg, och för att få goda resultat behöver även kommunen bidra med engagemang, kompetens och resurser.

Socialdemokraterna och Vänsterpartiet i Nacka föreslår att

- Nacka kommun tillsammans med civilsamhället, där inberäknat lokala föreningar, tar initiativ till konkret arbete som förebygger att unga ansluter sig till våldsbejakande extremism

Nacka den 15 juni 2015

*Khashayar Farmanbar (S)*

*Zakia Mirza (S)*

*Ella Tegsten (S)*

*Majvie Swärd (S)*

*Maria Lähetkangas (S)*

*Rolf Wasteson (V)*