Utskicksdatum 2016-11-01

NACKA KOMMUN

KALLELSE

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 14 november 2016
Tid	**Kl. 09.00 OBS TIDEN**
	Lunch serveras kl. 13.00 - 13.40, middag kl. 18.00 – 18.40
Plats	Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande	Lars Stenholm

OBS! Om reservdagen måste tas i anspråk hålls sammanträdet tisdagen den 15 november kl. 18.00 i Nacka stadshus, Nackasalen.

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Val av justeringsman	
3.	**Upprop**	
	Valärenden	
4.	Val av ny deltidsengagerad förtroendevald (V) för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt i KF 17/10-16	
5.	Val av ny ersättare (KD) i natur- och trafiknämnden för tiden intill utgången av 2016 Bordlagt i KF 17/10-16	
6.	Begäran om entledigande från uppdrag som ledamot (S) i natur- och trafiknämnden samt val av ny ledamot för tiden intill utgången av 2016	
	Beslutsärenden	
7.	Överlåtelse av fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB inklusive åtagande för köparen om utveckling av några fastigheter	
8.	Tertialbokslut 2 2016 Nacka kommun	

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Mål och budget 2017-2019 inklusive - Investeringsbeslut och -sammanställning tertial 2 år 2016, - taxor samt motioner om - Kollektivtrafikkörfält på Saltsjöbanan; S Holm (MP) - 100-klubben för nyanlända invandrare, M Raner m fl (S) - Kommunalt bostadsbolag, R Wasteson och C Carlberg (V) - Musikskola för alla, M Qvarsell m fl (S) - Kulturskola med dataspelsutveckling, M Qvarsell (S) - Kontaktperson för nyanlända, L Ollivier (MP) ensamkommande barn - Handlingsplan för ökat cyklande, S Holm (MP) - Kretsloppspark på västra Sicklaön, R Bydler (MP) - Kulturkurser för nyanlända, C Carlberg m fl (V) - Stöd till föreningar med verksamhet för nyanlända, M Hellströmer m fl (S) - Utvecklingsplan för ridsporten, M Hellströmer m fl (S) - Rättighet för äldre att flytta till vård- och omsorgsboende, M Swärd och M Raner(S) - Klotterskydd vid Henriksdalsberget, E Myrin och D Bergqvist (SD)	
10.	Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Saltsjöbaden	
11.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50	
12.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83- industri, oljehamn vid Bergs gård	
13.	Kommunfullmäktiges reglemente för medelsförvaltning	
14.	Program för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken	
15.	**Eventuella enkla frågor**	

	Interpellationer	
16.	Interpellation – Handlingsplan för personal som arbetar med nyanlända barn och ungdomar *Interpellation den 17 oktober 2016 av Camilla Carlberg (V)*	
17.	Interpellation – Registrering av inkommande mejl *Interpellation den 17 oktober 2016 av Louise Ollivier (MP)*	
18.	Interpellation – Hyresrätter i Nacka *Interpellation den 17 oktober 2016 av Sidney Holm (MP)*	
19.	Interpellation – Rutiner för svar till medborgare *Interpellation den 17 oktober 2016 av Christina Ståldal (NL)*	
20.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
21.	Anmälningar från revisorerna	
22.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	

§ 291

Dnr KFKS 2016/639

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

Beslut

1.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

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

2.
Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

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

Ärendet

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

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 oktober 2016
Överlåtelseavtal med tillhörande bilaga 1.1
Översikt marknadsvärdering
Förteckning interna hyresgäster
Förteckning externa hyresgäster
Principer (generell) för nya hyresavtal inklusive särskilda bestämmelser, gränsdragningslista, metod för hyresberäkning och projektgenomförandebilaga

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 4 oktober 2016 § 173
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen till protokollet.

Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), Gunilla Grudevall-Steen (L) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till stadsledningskontorets förslag.

Rolf Wasteson (V) yrkade att ärendet avslås.

Khashayar Farmanbar (S) meddelade att Socialdemokraterna ej deltar i beslutet.

Christina Ståldal (NL) meddelade att hon ej deltar i beslutet.

Sidney Holm (MP) meddelade att Miljöpartiet ej deltar i beslutet.

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Hans Peters yrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är principiellt emot att kommunen säljer av sitt fastighetsbestånd. På kort sikt kan det se fördelaktigt ut men på längre sikt är det självklart en förlustaffär för kommunen tillsammans med att flexibilitet och rådighet över fastigheterna förloras. Visserligen kan den nya fastighetsägaren medge att förändringar av fastigheternas disposition ändra och att ny- och tillbyggen görs men då finns ju inga regler om kostnaderna för kommunen.

Att sälja av fastighetsbeståndet, det handlar om att kommunen gör sig av med den gemensamma egendom som medborgarna medverkat till att bygga upp.”

- - - - -

2016-10-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/639

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

1.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

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

2.
Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

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

Sammanfattning

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

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

Ärendet

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

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

Stadsledningskontoret vill lyfta följande, inledande kommentarer till förslaget.

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

Så har förslaget arbetats fram

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

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

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

Innehåll i tjänsteskrivelsen

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

Fastighetsstrategiskt vägval till grund för förslaget

I den starka tillväxtfas som Nacka kommun befinner sig i ökar behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande. Kommunfullmäktige antog i april 2016 ett program för markanvändning som anger grunden för vilka fastigheter kommunen ska äga och hur kommunen överlåter eller upplåter fastigheter. Den sedan tidigare antagna fastighetstrategin[1] anger att kommunen ska säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd.

[1] Kommunstyrelsens beslut den 27 oktober 2014, § 224

Befolkningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030. I det så kallade tunnelbaneavtalet[2] har Nacka kommun åtagit sig att se till att det byggs 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Dessutom utvecklas kommunens lokala centra, vilket innebär en stor tillkomst av bostäder också i övriga Nacka. Det betyder fler invånare och växande behov av kommunal service. Stadsledningskontoret har tidigare redovisat[3] att omkring 11 miljarder kronor behöver investeras i ökad kapacitet av samhällsfastigheter i Nacka kommun kommande 15 års period. Investeringsvolymen avser Nacka kommun som helhet, oavsett vem som är fastighetsägare och byggherre, och är indikativ. En mycket översiktlig och indikativ bedömning är att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 25 procent av detta, vilket i genomsnitt skulle motsvara ca 2-300 mnkr/år.

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

Omfattning på överlåtelsen

Fastigheterna omfattar totalt ca 25 200 kvadratmeter fördelat enligt följande:

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

Försäljningen omfattar följande objekt:

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

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

[3] Kommunstyrelsen den 9 maj 2016.

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

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

De föreslagna avtalens innehåll

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

Fastighetsöverlåtelseavtalet

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

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

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

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

Hyresavtal med särskilda bestämmelser, gränsdragningslista och investeringsbilagor för tillkommande projekt

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

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

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

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

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

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

Särskild reglering för fastigheter som ska utvecklas för sina välfärdsändamål

För tre av de ingående skolfastigheterna finns redan idag en prioriterad behovsbild för skola och fritid och där genomförandeplaneringen ligger inom perioden 2017-2021.[4] Dessa tre större projekt är särskilt beaktade i överlåtelseavtalet och i de kommande hyresavtalen mellan kommunen och Hemsö. Avtalen reglerar både hur samverkan ska ske under uppstart och genomförande, hur ny hyra ska beräknas samt hur konsekvenser av investeringarna ska hanteras. En övergripande beskrivning av behoven för de tre skolfastigheterna nedan.

Stavsborgsskolan, fastigheten Älta 14:97

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

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

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

Sågtorpsskolan, fastigheterna Mensättra 1:19, 1:157, 1:168
Denna skola är idag en kommunalt driven skola som byggts ut i omgångar med både permanenta lokaler och paviljong med tidsbegränsat bygglov samt en äldre gymnastikhall. Skolbyggnader behöver struktureras om genom ut- och ombyggnation samt med inriktningen att ersätta tidigare gymnastikhall med en sporthall/bollhall. Inriktningen är att det ska vara färdigställt till höstterminen 2020. Hösten 2016 genomförs ett projekt för utökad parkering på angränsande fastigheter.

Ektorps skola, fastigheten Sicklaön 351:1
Även detta är idag en kommunalt driven skola, som byggts ut i omgångar och som har plats för cirka 250 elever. För en följsamhet med verksamheten och modernisering behöver en förstudie genomföras för att se vilket behov av utveckling och ombyggnation som finns på fastigheten.

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

Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd och verksamheterna som hyresgäster

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

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

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

Ökade möjligheter till utvecklad förvaltning

Att ta ställning till att sälja en del av sitt innehav på totalt 231 000 kvadratmeter yta för förskolor, skolor, och sporthallar, är ett sätt att arbeta för att uppnå det som fastighetsstrategin syftar till. Nacka kommuns verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. Kommunens program för markanvändning[5] ger ledning kring kommunens fastighetsinnehav. Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet. En försäljning syftar till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med kapacitet för att utveckla och utöka antalet lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

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

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

Konsekvenser för medarbetare inom lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling

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

Hemsö – äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter

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

[5] Beslutades av KF den 18 april 2016.

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

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

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

Erfarenheter från försäljningen till Rikshem

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

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

Liknande försäljningar i andra delar av landet

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

År/ tkr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	summa
Alternativ äga	-37 602	-38 354	-39 121	-120 653	-75 907	-76 176	-76 459	-76 758	- 77 072	-77 403	- 695 505
Alternativ sälja	-23 600	-43 044	-43 905	-154 124	-65 406	-66 715	-68 049	-69 410	- 70 798	-72 214	- 677 266

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

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

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

Utgångspunkter för risk- och konsekvensanalysen

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

Risk och konsekvensanalys; generella risker

Affärens utformning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs

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

Minskade möjligheter i stadsplanering

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

Risk och konsekvensanalys; risker kopplat till överlåtelseavtalet

Omfattade faktaunderlag

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

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

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

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

Samlad bedömning utifrån risk- och konsekvensanalysen

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

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

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

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Bilaga 1.1 - Fastigheterna

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

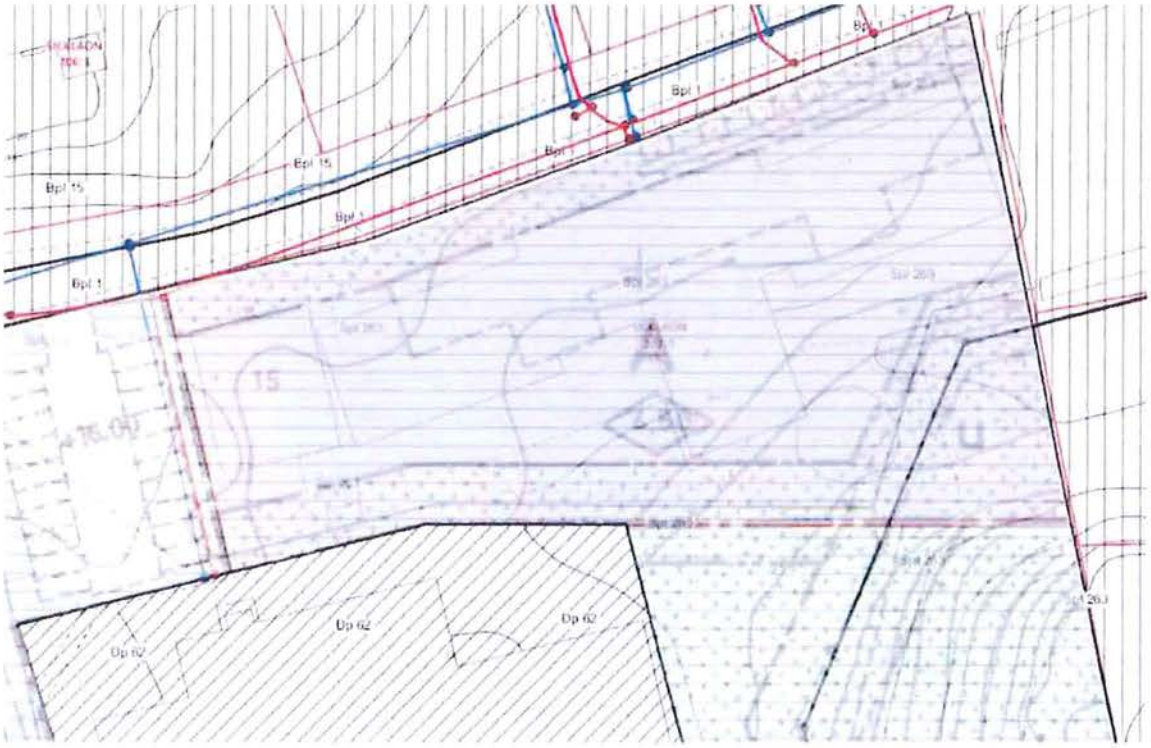
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I NACKA KOMMUN
2016 -03- 15
Dnr

Ansökan om lantmäteriförrättning

Sicklaön 207:7

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

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



Dag Björklund

Nacka Vatten AB

A1

Lantmäterimyndigheten
I NACKA KOMMUN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA KOMMUN
2016 -05- 26
Dnr. AB167590

ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING
Aktbilaga A1

Instruktion för blanketten finns på sista sida

1) Önskad åtgärd

☒ Avstyckning ☐ Den nya fastigheten/fastigheterna önskas fria från inteckningar
☒ Fastighetsreglering ☐ Sammanläggning ☐ Klyvning ☒ Ledningsförrättning
☒ Anläggningsförrättning ☐ Fastighetsbestämning ☐ Särskild gränsutmärkning
☐ Annat,

2) Området skall användas till

☐ Helårsbostad ☐ Fritidsbostad ☐ Kontor ☐ Industri ☐ Jord- och skogsbruk
☒ Annat,

3) Fastighetsbeteckningar för berörda fastigheter

Mensättra 2:1, Solsidan 2:1, 32:1, Sicklaön 351:1, Tattby 2:6, 38:1, Mensättra 1:1, 1:157, Mensättra 1:84, Älta 14:97, 14:101

4) Närmare beskrivning av åtgärden och andra upplysningar

Se bilaga 1

5) Bifogade handlingar

☐ Skiss eller karta ☐ Köpehandlingar, original/bestyrkt kopia
☐ Gåvobrev, original/bestyrkt kopia ☐ Bouppteckning, original/bestyrkt kopia
☐ Överenskommelse, original/bestyrkt kopia ☐ Fullmakt, original/bestyrkt kopia
☐ Registreringsbevis ☐ Samfällighetsförenings stämmoprotokoll
☐ Förhandsbesked bygglov ☐ Beviljat bygglov ☐ Strandsskyddsdispens
☒ Annat, Bilaga till ansökan med skisser

6) Ange kontaktuppgifter till fastighetsägare samt ev. köpare, ombud och berörda rättighetshavare

Fastighet 1, fastighetsbeteckning:
Namn:
Adress: E-post:
Telnr:

Fastighet 2, fastighetsbeteckning:
Namn: E-post:
Adress: Telnr:

Fastighet 3, fastighetsbeteckning:
Namn: E-post:
Adress: Telnr:

Fastighet 4, fastighetsbeteckning:
Namn: E-post:
Adress: Telnr:

Om fler fastigheter/kontaktpersoner är berörda ange använd även sidan 3

7) Förrättningskostnaden betalas av

Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten markgruppen, ansvar 20130, ref Linda Lövkvist

8) Aktmottagare, namn samt adress om det saknas ovan

Nacka kommun, Linda Lövkvist, 131 81 NACKA

Lantmäterimyndigheten
I NACKA KOMMUN

Underskrifter fastighet 1:

9)

Datum	Fastighet
2016-05-25	Mensättra 2:1 mfl
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande Linda Lövkvist	Namnförtydligande

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

10)

Tel dagtid	Tel bostad ☐ tel som ovan
Adress	☐ adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 2:

9)

Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

10)

Tel dagtid	Tel bostad ☐ tel som ovan
Adress	☐ adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 3:

9)

Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

10)

Tel dagtid	Tel bostad ☐ tel som ovan
Adress	☐ adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 4:

9)

Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

10)

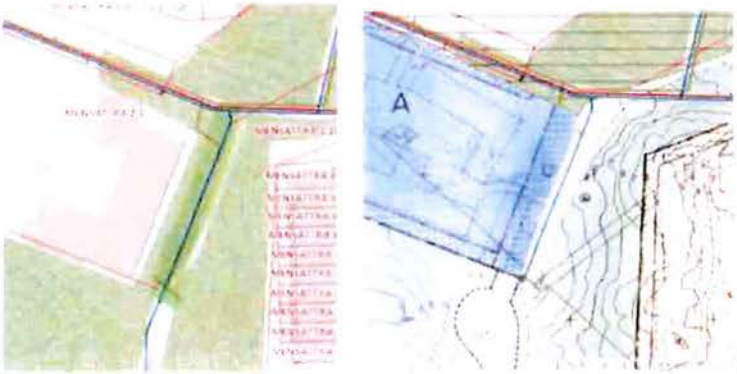
Tel dagtid	Tel bostad ☐ tel som ovan
Adress	☐ adress som ovan
E-postadress	

Bilaga ansökan om fastighetsbildning

Avstyckning från Mensättra 2:1

Ändamål: Förskola

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



Ledningar och u-område

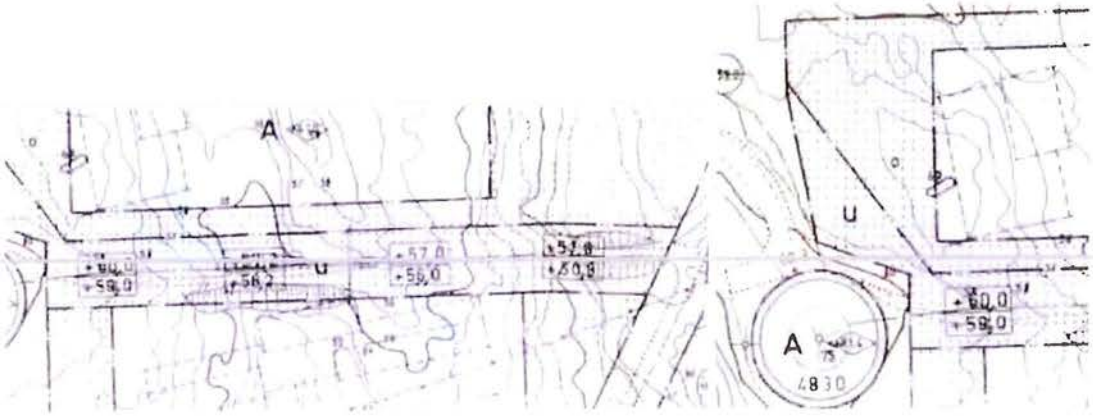
Avstyckning från Mensättra 2:1

Ändamål: Förskola

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

Ledningsrättsåtgärd berörande Sicklaön 351:1

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



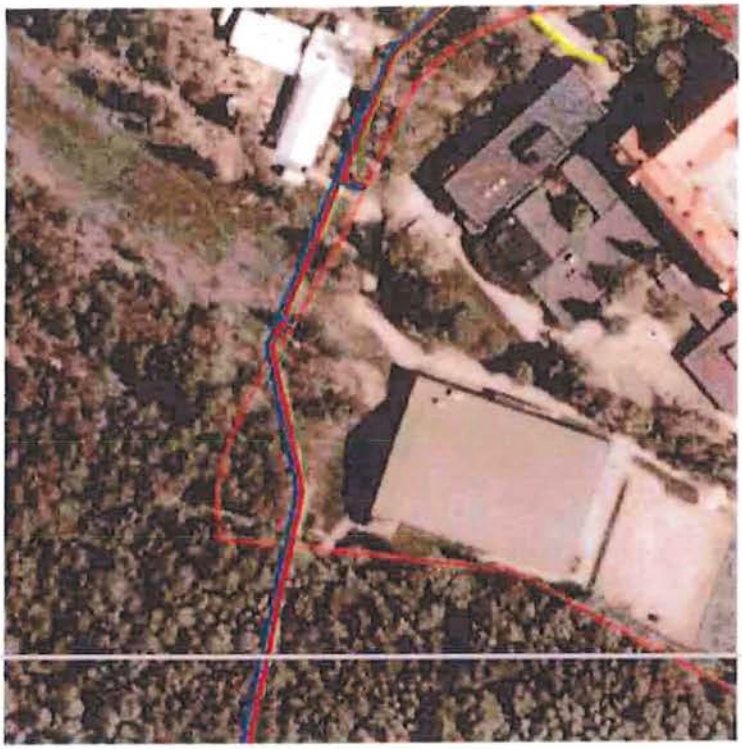
Avstyckning från Tattby 2:6

Ändamål: Förskola

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

Ledningsrättsåtgärd berörande Tattby 38:1

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

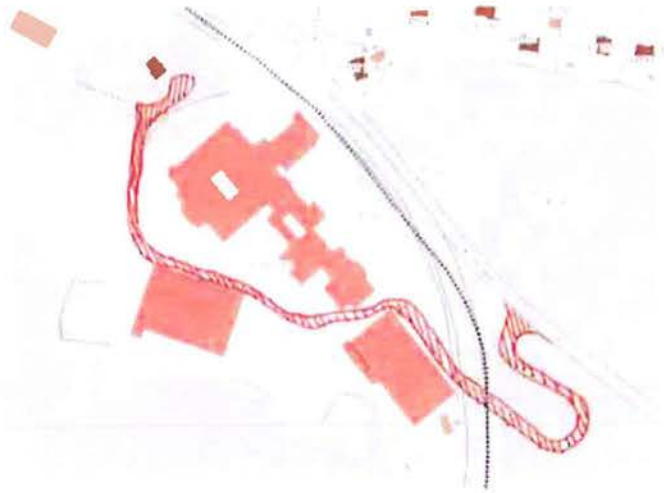


Anläggningsåtgärd berörande Tattby 2:6, avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1

Gemensamhetsanläggning 1

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensamma körytor.

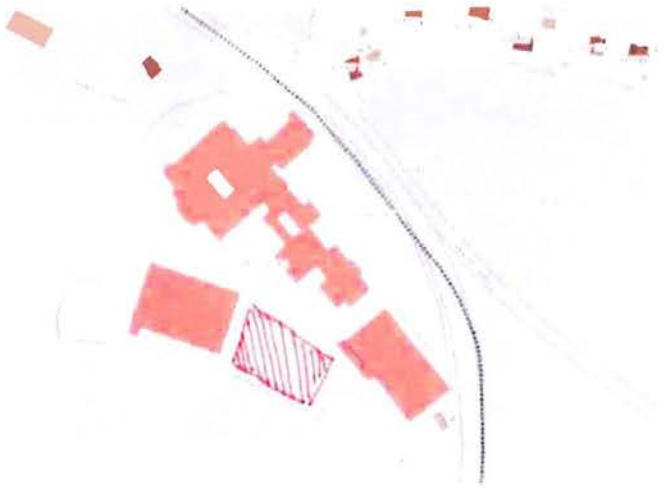
Deltagande fastigheter: Tattby 2:1, avstyckningslott från Tattby 2:6 och Tattby 38:1.



Gemensamhetsanläggning 2

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensam parkering.

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



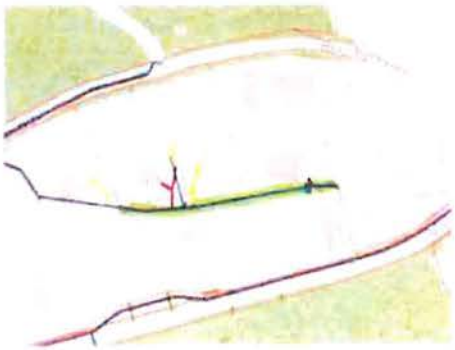
Gemensamhetsanläggning 3

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för pelletsanläggning.

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

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

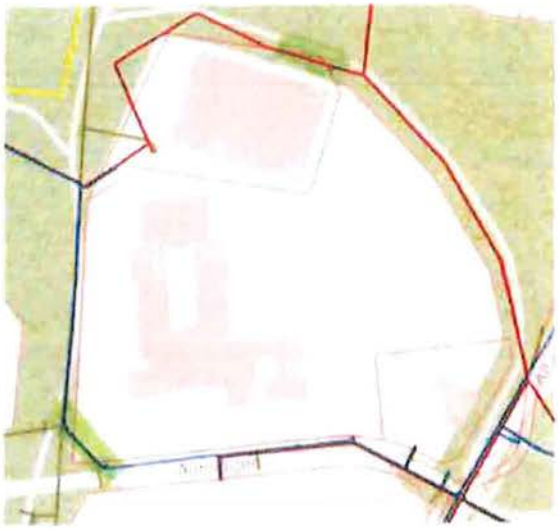
Överföring av två skrafferade områden på kartskisser nedan från Mensättra 1:157 till Mensättra 1:1. Ingen ersättning ska utgå för de överförda områdena.

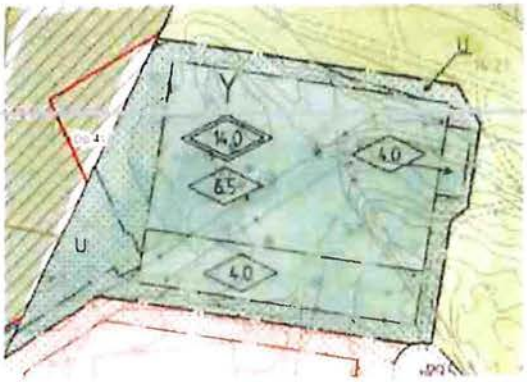


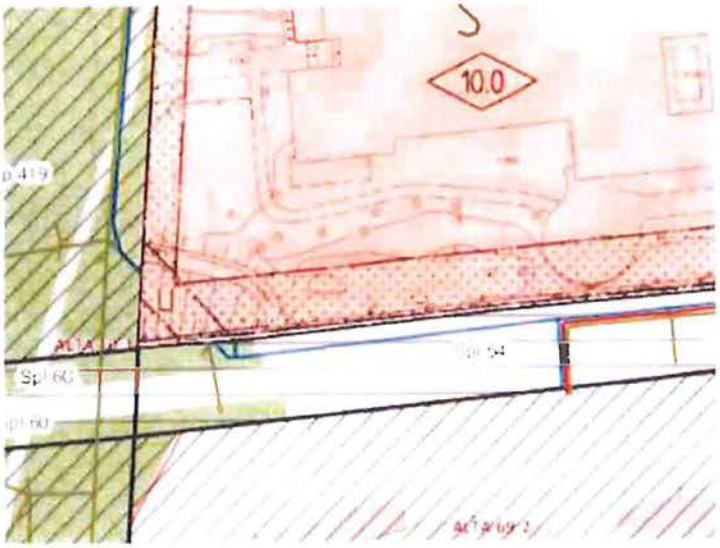
Ledningsrätt ska upplåtas för befintliga kommunala vatten- och spillvattenledningar inom Mensättra 1:157.

Ledningsrättsåtgärd berörande Älta 14:97 och 14:101

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







Komplettering ärende AB167590

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

Linda Lövkvist

2016-09-14

TNACKA KOMMUN
2016 -09- 14
Dnr

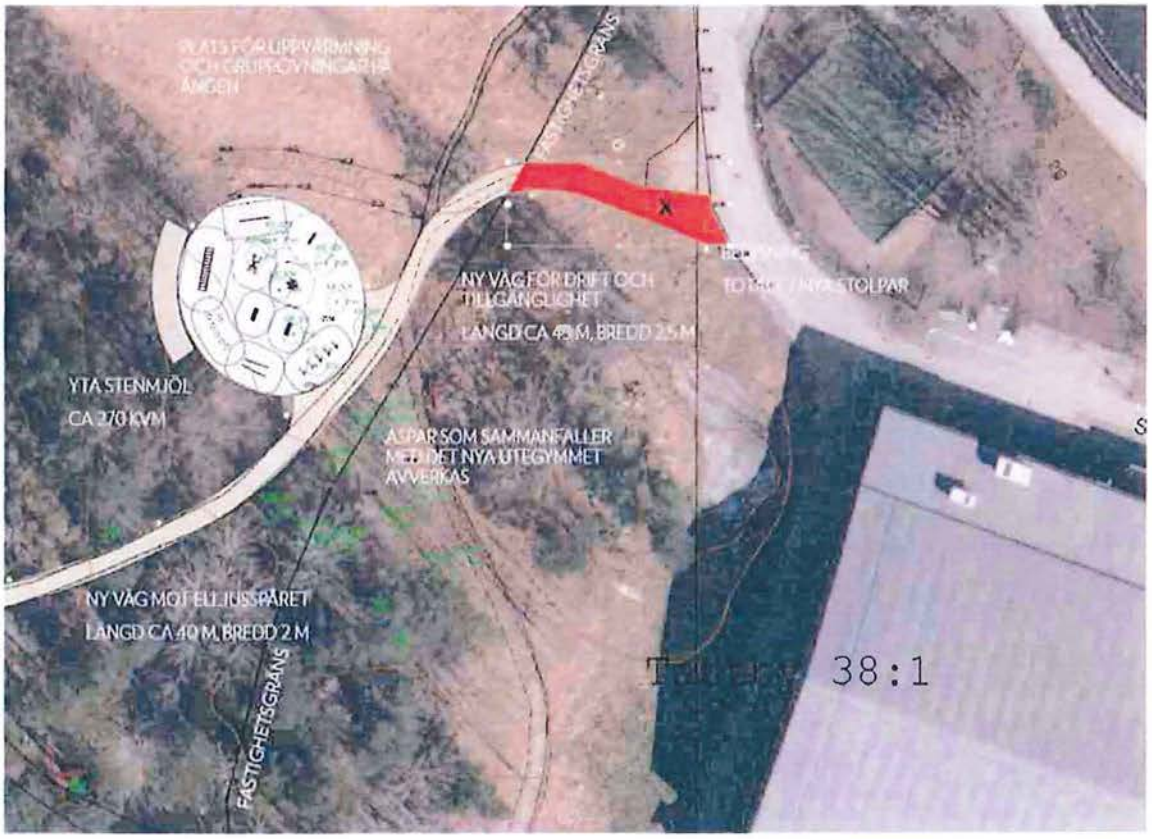
Komplettering ärende AB167600

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

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

Nytt servitut:

Servitut ska upplåtas med rätt att anlägga, använda och underhålla väg inom rött område markerat med x på kartskiss nedan.
Till förmån för: Tattby 2:6
Belastande: Tattby 38:1



Linda Lövkvist

2016-09-14

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I NACKA KOMMUN

2016 -09- 14

Dnr.....

Komplettering ärende AB167601

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

Linda Lövkvist

2016-09-14

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I NACKA KOMMUN
2016 -09- 14
Dnr.....

Komplettering ärende AB167590

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

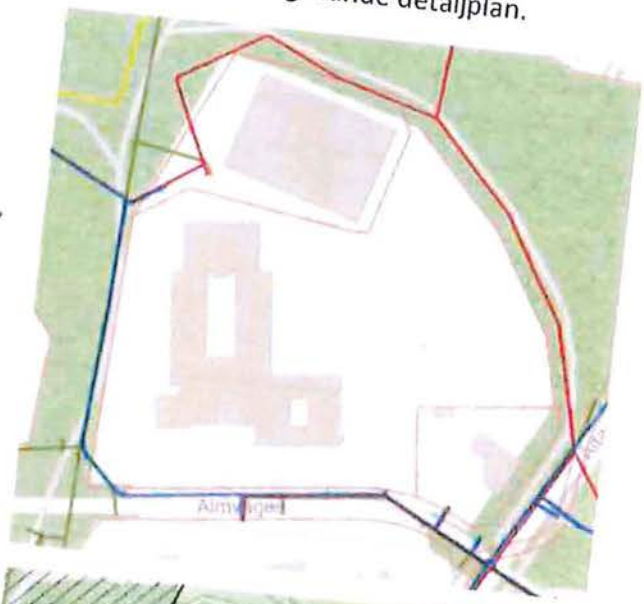
Linda Lövkvist

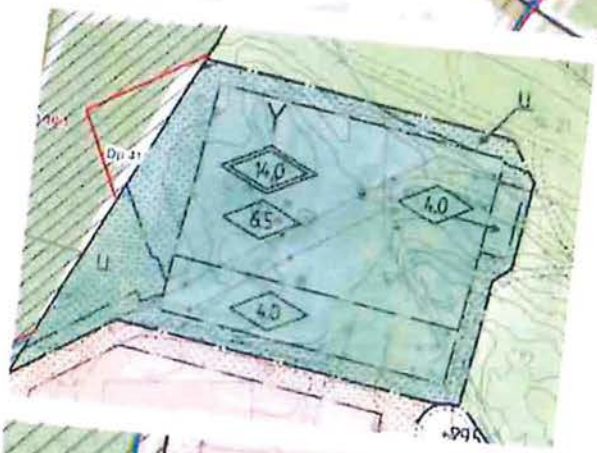
2016-09-14

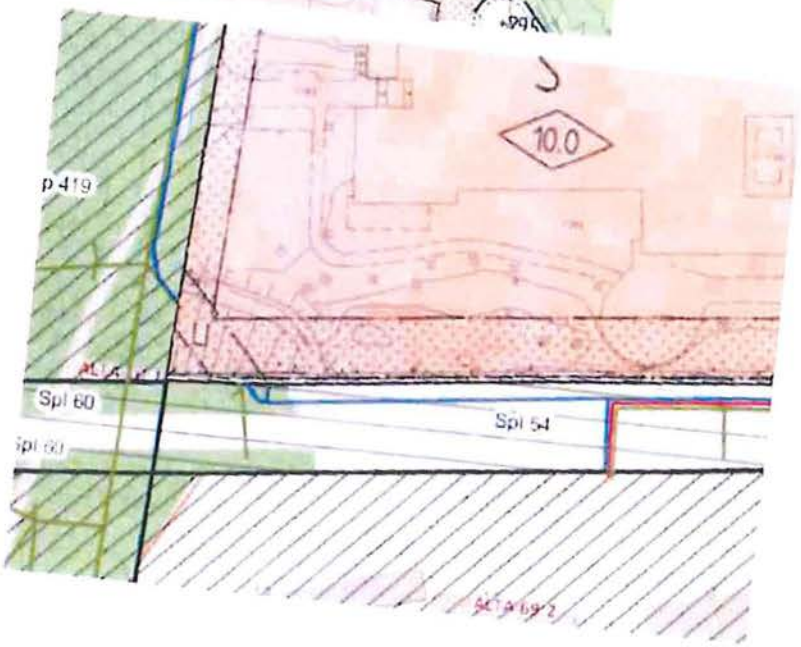
Ledningsrättsåtgärd berörande Älta 14:97 och 14:101

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

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I NACKA KOMMUN
2016 -06- 01
Dnr.....







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

Gemensamhetsanläggning 1

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensamma körytor.

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

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I NACKA KOMMUN
2016 -06- 01
Dnr.....

Gemensamhetsanläggning 2

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för pelletsanläggning.

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

Aktbilaga YR1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I NACKA KOMMUN
2016 -07- 08
Dnr... AB.167600...

Komplettering ärende: AB 167600

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

Linda Lövkvist

2016-07-08

§ 293

Dnr KFKS 2016/300

Tertialbokslut 2 för år 2016 för Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 2 för 2016.

Ärende

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari till augusti 2016. Det ekonomiska utfallet var 142 miljoner kronor, vilket var 89 miljoner kronor bättre än budget, och årsprognosen för 2016 är 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor bättre än budget. Prognosen för skatteintäkterna har försämrats sedan tertialbokslut 1 och är 14 miljoner kronor lägre än budget. Nämnderna lämnar en sammantagen årsprognos som överstiger budgeten med 50 miljoner kronor. Investeringstakten är fortsatt låg och kommunens låneskuld har under perioden minskat med 150 miljoner kronor och uppgick i slutet av augusti till 550 miljoner kronor. Kommunens verksamhetsresultat bedöms som bra. Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare under perioden var 6 procent, vilket var 0,7 procentenheter högre än samma period 2015.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 september 2016
Rapport Tertialbokslut 2 2016 för Nacka kommun

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2016 § 160

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 2 för 2016.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

- - - - -

2016-09-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/300

Kommunstyrelsen

Tertialbokslut 2 för år 2016 för Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 2 för 2016.

Sammanfattning

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari till augusti 2016. Det ekonomiska utfallet var 142 miljoner kronor, vilket var 89 miljoner kronor bättre än budget, och årsprognosen för 2016 är 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor bättre än budget. Prognosen för skatteintäkterna har försämrats sedan tertialbokslut 1 och är 14 miljoner kronor lägre än budget. Nämnderna lämnar en sammantagen årsprognos som överstiger budgeten med 50 miljoner kronor. Investeringstakten är fortsatt låg och kommunens låneskuld har under perioden minskat med 150 miljoner kronor och uppgick i slutet av augusti till 550 miljoner kronor. Kommunens verksamhetsresultat bedöms som bra. Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare under perioden var 6 procent, vilket var 0,7 procentenheter högre än samma period 2015.

Ärendet

I detta ärende beskrivs kommunens ekonomiska utfall och resultat i verksamheterna för perioden januari till augusti samt lämnas en årsprognos för det ekonomiska utfallet för helåret 2016. Ärendet innehåller också en kortfattad beskrivning när det gäller utveckling av sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare.

Stärkt ekonomi

Läget bedöms sammantaget som bra. Kommunens ekonomi har på flera sätt stärkts, såväl i jämförelse med läget vid tertial 1 som vid årsbokslutet för 2015. Trots att årsprognosen för kommunens skatteintäkter sänkts så har prognosen för helåret stärkts. Prognosen för helåret är ett årets resultat på 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor över budget. Den positiva avvikelsen beror framför allt på ett relativt stort sammantaget överskott för nämnderna – 50 miljoner kronor – där socialnämnden och natur- och trafiknämnden står för nästan 40 miljoner kronor. Överskotten beror bland annat på inflyttning i gruppbostad

som försenats, på lägre kostnader för vinterunderhåll än budgeterat och på att planerade investeringar skjutits framåt i tiden och kapitalkostnaderna därmed blivit lägre. Tre nämnder lämnar mindre negativa årsprognoser.

Kommunens realisationsvinster avviker också positivt mot budget, med 24 miljoner kronor. Det beror till största delen på försäljning av gamla Makaronifabriken på Kvarnholmen, som genomfördes under tertial 2.

Det prognostiserade resultatet innebär att kommunens nettokostnadsandel, d.v.s. kostnadernas andel av skatteintäkter och utjämning, kommer att uppgå till 97,4 procent 2016. Det är bättre nivå än 2015 och i linje med budget och målet för nyckeltalet, som är att nettokostnadsandelen ska vara lägre än 97,5 procent.

Investeringstakten är lägre än budgeterat. Nettoinvesteringarna uppgick för perioden januari till augusti till 347 miljoner kronor, vilket är 42 procent av den planerade investeringsnivån under 2016. Kommunens låneskuld är fortsatt låg, 550 miljoner kronor, en minskning med 150 miljoner kronor sedan ingången av 2016. Prognosen för kommunens soliditet vid årets slut är att den kommer att uppgå till 40,1 procent, vilket är en förbättring med 1,7 procentenheter sedan 2015.

En del av de prognostiserade överskotten beror på förseningar av olika slag, vilket kan ha negativa effekter på kommunens service till medborgarna. Under ett flertal år har investeringstakten legat betydligt lägre än den planerade och beslutade investeringsnivån och fokus framöver bör vara att minska gapet mellan planerad och faktiskt investeringstakt.

Verksamhetsresultat

Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som bra. Mycket positivt är att Nacka år 2016 hamnade på tredje plats i Svenskt näringslivs kommunrankning av företagsklimat, efter Solna och Sollentuna.

De elever som gick ut årskurs nio vårterminen 2016 hade genomsnittligt meritvärde på 264, vilket innebär ytterligare förbättring jämfört med 2015, då meritvärdet i Nacka var högst i landet.

Det pågår ett mycket intensivt arbete med att ta fram bostäder för nyanlända personer som kommer till Nacka. Arbete sker med parallella spår, såväl kommunala som privata alternativ. I dagsläget saknas bostäder till 150 nyanlända som Nacka ska ta emot under november och december.

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare fort-sätter att öka. Den totala sjukfrånvaron var 6,0 procent under perioden januari-juli 2016. Ökningen jämfört med samma period 2015 var störst när det gäller långtidssjukfrånvaron, och ökningen var större för kvinnor än

för män. Den högsta sjukfrånvaron, inom de större yrkesgrupperna, finns som tidigare inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete.

Bilagor

Rapport Tertialbokslut 2 2016 för Nacka kommun

Eva Olin
Ekonomidirektör

Lisa Ståhlberg
Strateg

NACKA KOMMUN

Tertialbokslut 2 2016 för Nacka kommun

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

Läget i korthet

Hög tillväxt i riket men försvagad skatteprognos

Den svenska ekonomin befinner sig i en högkonjunktur. Ekonomin utvecklades mycket starkt under 2015. Utvecklingen var något svagare under första halvan av 2016, men nedgången bedöms vara tillfällig och högkonjunkturen fortsätter sannolikt under resterande 2016 och under 2017. Den senaste prognosen från SKL är att BNP kommer att öka med 3 procent under 2016. I den senaste skatteprognosen från Sveriges kommuner och landsting gjordes dock en ganska kraftigt nedskrivning av skatteprognosen, vilken beror på att lönesumman utvecklas svagare än vad man tidigare trott. Antalet arbetade timmar står sig dock. För Nacka kommuns del innebär det att prognosen för skatteintäkter och utjämning för 2016 är 14 miljoner kronor lägre än budgeterat, och 24 miljoner lägre än vad som prognostiserades i samband med bokslutet för tertial 1 2016.

Något lägre befolkningstillväxt än prognos

Folkmängden i Nacka ökade från 98 000 vid årsskiftet 2015/16 till ungefär 98 800 personer i slutet av augusti. Det är en något svagare tillväxt en prognostiserat och folkmängden kommer med största sannolikhet inte att passera 100 000 invånare under 2016, som tidigare prognostiserat. Enligt byggplanerna kommer dock många nya bostäder bli inflyttningsklara i slutet av året och en stor del av folkökningen under 2016 beräknas därmed ske i slutet av året. Exempelvis kommer bostäder i flerbostadshus att färdigställas i Finnboda, Ältadalen, Tollare och Orminge centrum.

Bostäder till nyanlända en utmaning

Bedömningen av hur många asylsökande personer som väntas komma till Sverige under 2016 har sänkts kraftigt, sedan den nya lagen om begränsade uppehållstillstånd infördes. Tidigare prognos på 100 000 asylsökande 2016 har sänkts till 34 500. Nacka har till och med den 15 augusti i år tagit emot 45 personer på anvisning från Arbetsförmedlingen och 29 kvotflyktingar på anvisning från Migrationsverket, totalt 73 personer. Totalt under 2016 kommer Nacka att ta emot ungefär 360 personer som flytt från krig och konflikter och som beviljats permanent uppehållstillstånd. Det är en stor utmaning att finna boendelösningar för dessa personer, en utmaning som Nacka delar med många av länets kommuner. Under januari-augusti tog Nacka emot sex ensamkommande barn. Nu ansvarar kommunen för 328 ensamkommande barn.

Ekonomi i balans

Trots den försämrade prognosen när det gäller kommunens skatteintäkter 2016 så har prognosen för kommunens resultat förbättrats sedan bokslutet för tertial 1. Utfallet för perioden januari-augusti var 142 miljoner kronor, vilket var 89 miljoner kronor bättre än budget. Årsprognosen för kommunen är ett resultat på 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronor högre än budget. Det som främst bidrar till budgetavvikelsen är att flera nämnder lämnar prognoser på överskott. Den sammantagen avvikelse för nämnderna är 50 miljoner kronor, där socialnämnden och natur- och trafiknämnden står för nästan 40 miljoner kronor. Överskotten beror bland annat på inflyttning i gruppbostad som försenats, på lägre kostnader för vinterunderhåll än budgeterat och på att planerade investeringar skjutits framåt i tiden och kapitalkostnaderna därmed blivit lägre. Tre nämnder lämnar mindre negativa årsprognoser.

Kommunens realisationsvinster avviker också positivt mot budget, med 24 miljoner kronor. Det beror till största delen på försäljning av gamla Makaronifabriken på Kvarnholmen, som genomfördes under tertial 2.

Det prognostiserade resultatet innebär att kommunens nettokostnadsandel, d.v.s. kostnadernas andel av skatteintäkter och utjämning, kommer att uppgå till 97,4 procent. Det är bättre nivå än 2015 och i linje med budget och målet för nyckeltalet, som är att nettokostnadsandelen ska vara lägre än 97,5 procent.

Investeringstakten är lägre än budgeterat. Nettoinvesteringarna uppgick för perioden januari till augusti till

327 miljoner kronor, vilket är 42 procent av den planerade investeringsnivån under 2016. Kommunens låneskuld är fortsatt låg, 550 miljoner kronor, en minskning med 150 miljoner kronor sedan ingången av 2016.

Verksamhetsresultat

Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som bra. Mycket positivt är att Nacka år 2016 hamnade på tredje plats i Svenskt näringslivs kommunrankning av företagsklimat, efter Solna och Sollentuna. Syftet med rankningen är att visa var i landet det är bäst att starta och driva företag. Rankingen innehåller totalt 18 faktorer som viktas olika tungt.

De elever som gick ut årskurs nio vårterminen 2016 hade genomsnittligt meritvärde på 264, vilket innebär ytterligare förbättring jämfört med 2015, då meritvärdet i Nacka var högst i landet. Andelen elever som fick sitt förstahandsval till skola hösten 2016 var 87 procent, vilket är under målnivån, och arbete pågår med att hitta sätt att förbättra situationen.

Det pågår ett mycket intensivt arbete med att ta fram bostäder för nyanlända personer som kommer till Nacka. Arbete sker med parallella spår, såväl kommunala som privata alternativ. I dagsläget saknas bostäder till 150 nyanlända som Nacka ska ta emot under november och december.

Resultat från nationella brukarundersökningen inom äldreomsorgen som har publicerats under perioden visade att 92 procent är nöjda med hemtjänsten i sin helhet. Nacka kommun rankas nr 100 av 261 kommuner. När det gäller särskilt boende är 88 procent nöjda, vilket rankar Nacka kommun nr 42 av 261 kommuner.

God ekonomisk hushållning

Kommunen bedöms ha en fortsatt god ekonomisk hushållning. Verksamhetsresultaten är fortsatt goda. Endast två nämnder lämnar ekonomiska årsprognoser på mindre underskott, vilket är mycket positivt och visar på en ökade ekonomisk medvetenhet och kostnadskontroll i många av kommunens verksamheter. Låneskulden är fortsatt låg och viktiga finansiella nyckeltal såsom nettokostnadsandelen och soliditet utvecklas i en positiv riktning.

En del av de prognostiserade överskotten beror dock på förseningar av olika slag, vilket kan ha negativa effekter på kommunens service till medborgarna. Det handlar exempelvis om inflyttning i en gruppbostad för personer med funktionsnedsättning som inte blivit av som planerat och investeringar som inte gjorts i den takt som planerat. Under ett flertal år har investeringstakten legat betydligt lägre än den planerade och beslutade investeringsnivån och fokus framöver bör vara att minska gapet mellan planerad och faktiskt investeringstakt.

Det finns ett antal risker när det gäller kommunens resultat. Antalet hushåll med ekonomiskt bistånd ökar och likaså kostnaderna per hushåll. Vidare är det ett fortsatt högt och stigande antal äldre personer från andra kommuner som ansöker om plats i Nackas särskilda boenden. Inom gymnasieskolan har kostnaderna för de nyanlända eleverna som går språkintroduktionsprogram ökat och kommunen får inte full kostnadstäckning via statsbidrag för det.

Den 11 juni invigdes Kvarnholmförbindelsen, ett viktigt steg för att knyta ihop Nacka stad. Den 21 juni öppnades bron för gång-, cykel- och motortrafik. Invigningsdagen inleddes med Kvarnholmsrännet - barnen blev först över bron och in i tunneln. Drygt 300 barn med spring i benen deltog i loppet.

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare fortsätter att öka. Den totala sjukfrånvaron var 6,0 procent under perioden januari-juli 2016. Ökningen jämfört med samma period 2015 var störst när det gäller långtidssjukfrånvaron, och ökningen var större för kvinnor än för män. Den högsta sjukfrånvaron, inom de större yrkesgrupperna, finns precis som tidigare inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete.

Åtgärder för att sänka sjukfrånvaron

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

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

	Jan-april 2016	Jan-april 2015	Förändring (i %-enheter)
Total sjukfrånvaro	**6,0**	**5,3**	**0,7**
kvinnor	*6,8*	*5,9*	*0,9*
män	*3,9*	*3,6*	*0,3*
Korttidssjukfrånvaro	3,8	3,4	0,4
kvinnor	*4,1*	*3,7*	*0,4*
män	*2,7*	*3,0*	*-0,3*
Andel långtidssjukfrånvaro av total sjukfrånvaro	37,9	36,6	1,3
kvinnor	39,5	37,6	1,9
män	29,4	31,3	-1,9

Fler åtgärder med fokus på effektiv rehabilitering, minskad korttidssjukfrånvaro och hälsoinspiration lanseras successivt under året och planeras tillsammans med kommunens huvudskyddsombud och fackliga företrädare. Ett utvecklingsarbete drivs även av kommunens HR-specialister för att utveckla chefsstödet vid rehabilitering och kvalitetssäkra de åtgärder i rehabiliteringsprocessen som chefer ansvarar för att driva med fokus på målinriktad och effektiv rehabilitering. För att understödja utveckling av attraktiva enheter med god och hälsosam arbetsmiljö, ett hållbart medarbetarengagemang, hälsa och låga sjuktal satsar kommunen fr om i höst på en ny arbetsmiljöutbildning som riktas till chefer och skyddsombud. Utbildningen har utvecklats av Sunt arbetsliv på uppdrag av SKL och de fackliga organisationerna och har stöd i forskning. Utbildningen vidareutvecklas och genomförs av kommunens HR-utvecklare i samverkan med huvudskyddsombud och fackliga företrädare.

Nacka relativt låga sjuktal jämfört med andra

De senaste sju åren har Nacka kommun haft näst lägst total sjukfrånvaro i länet. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 5,4 procent 2015. Motsvarande siffra för länet är 7,2 procent. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron uppgick till 35,3 procent 2015. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron i länet uppgick till 48,8 procent 2015. Utvecklingen i Nacka i jämförelse med länet 2016 redovisas i årsbokslutet.

Sjukfrånvaro större yrkesgrupper

	Jan-april 2016	Jan-april 2015	Förändring %-enheter
Total sjukfrånvaro för:			
medarbetare inom vård och omsorg	8,1	8,4	-0,3
medarbetare inom förskola och skola	6,2	5,6	0,6

Ekonomisk analys

Utfall för perioden

Utfallet för perioden januari-augusti 2016 var 142 miljoner kronor, vilket var 89 miljoner kronor bättre än budget för perioden som uppgår till 52 miljoner kronor.

Verksamhetens intäkter

Verksamhetens intäkter avviker positivt för perioden med 30 miljoner, vilket är 3 procent bättre än budget. I jämförelse med samma period förra året är intäkterna 257 mnkr högre. Att intäkterna är så mycket högre än föregående år beror främst på statsbidragsersättningar från Migrationsverket för flyktingmottagande. Avvikelsen jämfört med budget beror främst på högre intäkter från försäljningar av mark och byggnader än budgeterat. I övrigt är det inga större skillnader jämfört med budget.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader är 48 miljoner eller en procent lägre jämfört med budget men 8 procent högre om man jämför med samma period förra året. Lägre kostnader finns för vinterunderhåll eftersom det var en mild vinter, underhåll av parker och vägar har blivit försenade och därmed inte kostat så mycket som beräknat. Det är också lägre kostnader inom socialnämndens område eftersom ett planerat gruppboende inte öppnat som planerat. Tills skillnad från tidigare år har kostnader för insatser inom socialnämndens verksamheter varit något lägre än beräknat. Kostnader för flyktingmottagandet är lägre än budgeterat.

Den största kostnadsposten i kommunen är lönekostnaden som uppgår till 1,1 miljarder kronor vilket är 4 miljoner kronor lägre än budget. Lönekostnader har ökat med 66 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år vilket är en ökning med drygt sex procent.

Skatteintäkter, generella statsbidrag och utjämning

Skatteintäkter och generella statsbidrag och utjämning var under januari-augusti cirka 9 miljoner kronor lägre än budgeterat, varav skatteintäkter -11,9 miljoner kronor och generella statsbidrag +2,6 miljoner kronor. Skatteprognosen har försämrats sedan tertial 1, då periodens resultat var +4 miljoner kronor. Efter att 98,7 procent av deklarationerna för 2015 är granskade prognostiseras nu slutavräkningen för 2015 bli 7,6 miljoner kronor lägre än i tertialrapport 1, vilket till fullo påverkar skatteintäkterna för innevarande period. Även 2016 års slutavräkning är nedskriven – med drygt 16 miljoner kronor – vilket påverkar periodens resultat med cirka 11 miljoner kronor.

Årsprognosen för skatter och generella statsbidrag är ett underskott jämfört med budget på 10 miljoner kronor och har därmed försämrats med 24 miljoner kronor jämfört med tertial 1.

Skatteintäkterna beräknas bli 4,98 miljarder kronor, vilket är 14 miljoner kronor lägre än budget. Enligt den senaste prognosen från Sveriges kommuner och landsting (SKL) minskar skatteunderlaget, trots att antalet timmar ligger i linje med tidigare prognos. Det beror på att timlönerna inte ökat i den omfattning som tidigare beräknats.

Resultaträkning

		Januari-augusti 2016			Helår 2016		
Mnkr	Not	Utfall	Budget	Avvikelse	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter		965	936	30	1 421	1 401	20
Verksamhetens kostnader		-3 905	-3 953	48	-5 911	-5 927	17
Avskrivningar		-142	-155	13	-215	-232	17
Verksamhetens nettokostnader		-3 082	-3 173	91	-4 705	-4 759	53
Skatteintäkter	1	3 315	3 327	-12	4 976	4 990	-14
Generella statsbidrag och utjämning	2	-68	-71	3	-102	-106	4
Finansiella intäkter	3	-1	2	-3	20	25	-4
Finansiella kostnader	4	-22	-33	11	-37	-50	13
Årets resultat		**142**	**52**	**89**	**152**	**100**	**52**

De generella statsbidraget ger en positiv avvikelse på drygt 4 miljoner kronor jämfört med budget. Det generella statsbidraget för flyktingmottagande bidrar till den positiva avvikelsen medan främst kostnadsutjämningen, men även fastighetsavgiften, medför en negativ avvikelse.

Samlad årsprognos för kommunen

Den samlade årsprognosen för kommunen uppgår till 152 miljoner kronor, vilket är 52 miljoner kronoror bättre än budget. De allra flesta nämnder och verksamheter har en ekonomi i balans med budget. Några nämnder har stora prognosticerade överskott, socialnämnden 19 miljoner kronor som avser lägre kostnader för gruppboende LSS och lägre kostnader för individ och familjeomsorgen för vuxna. Några dyrare placeringar är avslutade och placeringar inom institutionsvård har blivit färre.

Utfall och årsprognos per verksamhet/nämnd

Mnkr		Utfall 2016-08	Budget 2016-08	Avvikelse	Avvikelse årsprognos T2/årsbudget
Kommunstyrelsen totalt	●	-50	-88	38	11
Kommunfullmäktige (KS)	●	-3	-4	1	0
varav revision	●	*-1*	*-1*	*0*	*0*
Kommunstyrelsen (KS)	●	-37	-42	5	10
varav tunnelbanan	●	*-3*	*-13*	*10*	*10*
Stadsledning & stödenheter (KS)	●	-64	-61	-4	0
Södertörnsbrandförsvar (KS)	●	-12	-12	0	0
Fastighetsutveckling (KS)	▲	2	2	0	-11
Lokalenheten (KS)	●	33	15	18	13
M&H enheter (KS)	●	4	0	4	0
Välfärd skola (KS)	●	11	1	10	0
Välfärd samhällsservice (KS)	●	0	0	0	-1
Arbets- och företagsnämnden	▲	-120	-119	-1	-3
Fritidsnämnden	●	-89	-93	4	4
Kulturnämnden	▲	-86	-86	-1	-2
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	●	-20	-21	1	0
Natur- och trafiknämnden	●	-130	-152	22	18
Socialnämnden	●	-445	-457	12	19
Utbildningsnämnden	●	-1 716	-1 722	6	2
Äldrenämnden	●	-482	-478	-4	2
Överförmyndarnämnden	●	-5	-5	0	0
Finansförvaltningen (skatter, finans, pensioner, reavinster)	●	3 312	3 298	14	1
Summa Nacka kommun	●	**142**	**52**	**89**	**52**

● Årsprognos i linje med eller bättre än budget

▲ Negativ årsprognos jfr budget

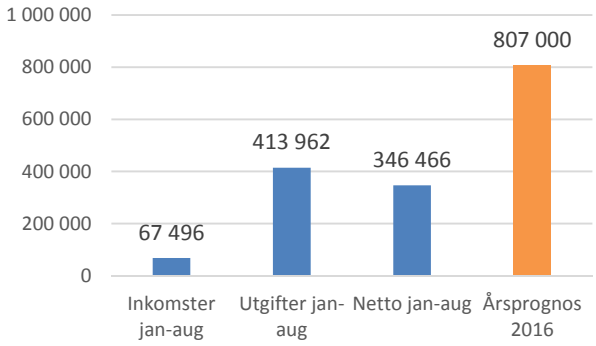
Natur- och trafiknämndens årsprognos på +18 miljoner kronor avser lägre avskrivningskostnader eftersom planerade investeringar inte blivit av eller är förskjutna framåt i tiden. Även kostnaderna för underhållsarbete på vägar och parker har blivit lägre på grund av förseningar. Sammantaget är årsprognoserna för nämnder och verksamheter 50 miljoner kronor bättre än budget.

Endast ett fåtal nämnder och verksamheter ser ut att få underskott. Inom fastighetsutveckling finns ett befarat underskott på 11 miljoner kronor som avser saneringskostnader som en följd av ombyggnationen av vägar i området där Tvärbanans förlängning till Sickla byggs. Kulturnämndens årsprognos på -2 miljoner kronor avser högre efterfrågan på musikskola. Arbets- och företagsnämndens årsprognos på -3 miljoner kronor avser högre kostnader för ekonomiskt bistånd.

Investeringsverksamheten

Under perioden januari till augusti uppgick nettoinvesteringarna till 346 miljoner kronor, med inkomster på 68 miljoner kronor och utgifter på 414 miljoner kronor. Det motsvarar 43 procent av den preliminära årsprognosen på 807 miljoner kronor, som nämnderna lämnat.

Utfall och årsprognos för nettoinvesteringar (Tkr)



Fastighetsområdet, natur- och trafiknämnden och exploateringsverksamheten tillsammans står för 324 miljoner kronor, 94 procent av det totala utfallet. Motsvarande period föregående år uppgick nettoinvesteringarna totalt till 387 miljoner kronor då stora inkomster (gatukostnadsersättningar) på 81 miljoner kronor för Älgö påverkade det låga utfallet.

Det låga investeringsnettot finns främst inom fastighetsområdet och inom natur och trafiknämnden. Förklaringen från dessa verksamheter är att det saknas resurser för både personal och maskiner för att genomföra årets investeringar i den takt som planerad. Inom fastighetsområdet finns flertal mindre projekt som har förskjutits, till exempel projekt för byte av oljeeldade värmeanläggningar för 10 miljoner kronor och ombyggnad av tillfälliga bostäder på Kockstorpsvägen på 5 miljoner kronor som inte kunnat genomföras i år som planerad.

Inom natur- och trafiknämnden på vägenheten har Tattbybron på 12 miljoner kronor och ombyggnad av Kvarnholmsvägen med 10 miljoner kronor blivit försenade. Inom park och natur har investeringsprojektet som omfattar strandpromenaden mellan Marinstaden och Nacka båtklubb senarelagts på grund av att servitutsavtal inte kunnat tecknas mellan Nacka kommun och Skanska/HSB.

Utepaket med lekplatser har förskjutits något i tid, dock beräknas alla delprojekt vara klara inom den utsatta tidsperioden till och med år 2018. Älta strandnära park etapp 2 skjuts upp till 2017 i avvaktan på förstärkning av projektledarresurser. Utepaket närid-rottsplatser 2016-2018, på sex miljoner kronor, har ännu inte påbörjats. En samordning mellan huvudmännen för kvartersmark och allmän platsmark är nödvändig för ett bra genomförande av projektet.

Utepaket Konstgräs Fisksätra är planerad att genomföras under 2017 på befintlig grusplan i gröna dalen. Utepaket konstgräs bollplaner 2016-2018, på tre miljoner kronor, har påbörjats i liten skala.

Stora investeringar under 2016

Fastighetsområdet redovisar ett utfall på 123 miljoner kronor. Största investeringsutgifterna under året avser anskaffning av bostäder för sociala behov samt om- tillbyggnad av skolor och förskolor, exempelvis:

- Kommunalvägen 7, tillfälliga bostäder, 12 miljoner kronor
- Kummelnäs 6:22 inlösen av mark, 9 miljoner kronor
- Förvärv av bostadsrätter för sociala ändamål, 7 miljoner kronor
- Förvärv av villafastighet för sociala ändamål, 5 miljoner kronor
- Lotsens förskola, Galärvägen, 11 miljoner kronor, med budget på 65,5 miljoner kronor och totalt upparbetat 70 miljoner kronor. Boo gårds nya förskola öppnades hösten 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå silver.
- Myrsjöskolans ombyggnad, 10 miljoner kronor med budget på 166 miljoner kronor. Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska

ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden

byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018.

- Utskogens förskola nybyggnation, 6 miljoner kronor, med budget på 65 miljoner kronor. Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.
- Strandparkens förskola lokalanpassning, 5 miljoner kronor
- Långsjöns förskola, återuppbyggnad, 3 miljoner kronor

Konvertering av värmeanläggningar och energibesparingsåtgärder har investerats med 7 miljoner kronor respektive 4 miljoner kronor. Anskaffning om drift-övervakningssystem finns utgifter om 7 miljoner kronor.

Exempel färdigställt projekt inom fastighetsområdet

Myrsjöskolan kök med budget på 15 miljoner kronor och utfall på 16 miljoner kronor. Myrsjöskolans elevantal har ökat mycket de senaste åren och köket och matsalen behövde därför en upprustning. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1 400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering.

Natur- och trafiknämnden har ett utfall på 56 miljoner kronor för perioden. De största utgifterna finns i

- reinvesteringar i vägledningar med 11 miljoner kronor (vatten-och avlopp)
- ombyggnation av pumpstationer, t.ex. i Fannydal och vid Bastusjön, 7 miljoner kronor (vatten- och avlopp)
- reinvesteringar för vägnät och gatubelysning 5 miljoner kronor vardera
- konstruktionsbyggnader för broar 4 miljoner kronor
- tillgänglighet och iståndsättning parkmark 3 miljoner kronor.
- tillbyggnad återvinningscentral om 3 miljoner kronor (Avfallsverket)
- lekplatser 1 miljon kronor

Vatten och avlopp

Totalprognosen under 2016 för VA-verksamheternas investeringar är nu nere i 57,5 miljoner kronor, vilket är ca 17,2 miljoner kronor lägre än i T1. Detta är drygt 20 miljoner kronor högre än föregående års prognos i T2. Ansvaret och uppföljningen av dessa investeringar har från 1 september övergått till Nacka vatten AB enligt beslut i kommunfullmäktige.

Avfall

Avfallsverket investeringsprognos är relativt osäker. Bedömningen är att 2 av projekten kommer att genomföras under 2016, till en kostnad av 9,7 miljoner kronor. En viss osäkerhet finns i båda ÅVC-projekten. Mini-ÅVC Älta kan komma att senareläggas beroende på bygglovshantering, bedömning av arkitektoniska och estetiska krav. Bedömningen är att arbetet inte kommer kunna komma igång förrän tidigast i december 2016. Projektet tillfällig ÅVC:s tillfälliga bygglov för ÅVC i Boo har nu vunnit laga kraft. Markarbeten har påbörjats och en smidigare konstruktion utan permanenta byggnationer har tagits fram. Alla delar kommer att kunna flyttas vilket leder till förenkling att återställa marken och till lägre kostnader. Tidsprognosen är fortfarande osäker, men bedömningen är att anläggningen ska vara klar i slutet av 2016. Ansvaret och uppföljningen av dessa investeringar har från 1 september övergått till Nacka vatten AB enligt beslut i kommunfullmäktige.

Exploateringsverksamheten sluter perioden med utfall på 145 miljoner kronor. De största utgifterna finns för

- Kvarnholmsförbindelsen 46 miljoner kronor, upparbetad totalt 201 miljoner kronor
- Norra Skuru med 15 miljoner kronor, upparbetad totalt 41 miljoner kronor
- Området Sickla samt upphöjning av Saltsjöbanan 6 miljoner kronor vardera.
- Områden kring Ältadalen och i Ältacentrum etapp A och B 5 miljoner kronor
- Orminge området med 2 miljoner kronor

Stora inkomster i form av gatukostnadsersättningar och anslutningsavgifter finns för Södra Hedvikslund, 13 miljoner kronor, Områden i Älta, 7 miljoner kronor och Finnboda varv 5 miljoner kronor.

Preliminär årsprognos 2016 totalt för kommunen

Den preliminära årsprognosen för nettoinvesteringarna från nämnderna är 807 miljoner kronor, vilket är 154 miljoner kronor lägre än årsprognosen vid tertial 1. Den lägre prognosen beror på att flera av de pågående projekten har senarelagts till kommande år på grund av resursbrist både på personal och på maskiner. Prognoserna fördelar sig på fastighetsområdet 352 miljoner kronor, natur- och trafiknämnden 117 miljoner kronor, exploateringsverksamheten 300 miljoner kronor, och övriga verksamheter 38 miljoner kronor. Den årsprognosen för nettoinvesteringar som nämnderna inlämnat ligger betydligt högre än genomsnittet för de senaste fem åren om 600 miljoner kronor. En övergripande sammanvägd bedömning är att investeringarna kommer att landa runt 650 miljoner kronor vid årets slut.

Kommunens helägda aktiebolag

Kommunen har fyra helägda dotterbolag, som ingår i stadshuskoncernen. Det ekonomiska utfallet för koncernens bolag jämfört med budget visas i tabellen nedan. Utfallet avser rörelseresultatet före skatt.

Kommunens bolag (tusentals kronor)	Utfall jan-aug 2016	Årsbudget 2016	Årsprognos 2016
Nacka Energi AB	23 400	30 500	30 500
Nacka Stadshus AB	0	0	0
Nacka Vatten AB	0	0	0
Nysätra Fastighets AB	1 500	1 500	1 500

En fortsatt aktiv finansförvaltning

Kommunen fortsätter under 2016 sitt aktiva arbete med att utveckla finansförvaltningen. Finansgruppen, där ekonomidirektör, budgetchef, controller redovisning och kassafunktionen deltar, träffas minst en gång i månaden för genomgång av kommande likviditetsbehov. Med utgångspunkt från likviditetsprognosen, till stor del baserad på information från verksamheten, beslutas vilka upplåningar eller placeringar som ska genomföras för perioden. Under perioden januari till augusti har kommunen vid åtta tillfällen gjort certifikatupplåning med elva affärer som följd samt två placeringar. Samtliga upptagna certifikatlån är en refinansiering för lån som förfallit, medan placeringar är en utökning. Ingen obligationsupplåning har genomförts.

Under hösten 2015 genomförde revisorerna (Ernst & Young) en granskning av finanshanteringen. De noterade särskilt att processen för att bedöma prognostiserade likviditetsflöden har förbättrats väsentligt under senare tid, men pekade på andra utvecklingsområden. Vissa åtgärder har genomförts såsom uppdatering av delegationsordning, rutiner för delegationsbeslut samt utveckling av säkringsredovisning, medan arbetet kring uppdatering av reglementet kring medelsförvaltning pågår.

Finansiella nyckeltal

De fyra finansiella nyckeltal som kommunen följer för att utvärdera god ekonomisk hushållning är nettokostnadsandelen, soliditet, självfinansieringsgrad av investeringar samt låneskulden. Nyckeltalen utvecklas i huvudsak positivt. Med det prognostiserade resultatet för 2016 kommer nettokostnadsandelen – d.v.s. kommunens kostnader i relation till skatteintäkter och utjämning – vara 97,4 procent. Det ligger i nivå med målet (97,5 procent) och är en förbättring sedan 2015.

Prognosen för kommunens soliditet är att den kommer att uppgå till 40,1 procent vid årets slut, vilket är en förbättring sedan årsbokslutet för 2015 då den uppgick till 38,4 procent. Även soliditet inklusive ansvarsförbindelser förbättras, från 15,9 till 18,3 procent. Självfinansieringsgraden av investeringar förväntas bli 48,7 procent, vilket är en något lägre nivå än målsättningen och också lägre än 2015. Då uppgick den till 80 procent. Den höga nivån 2015 berodde på att kapitalinkomsterna då var ovanligt höga.

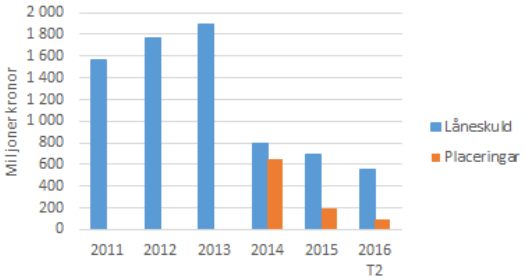
Finansrapport

Kommunens hade ett negativt saldo på likvidkontona den 31 augusti 2016, på 3,8 miljoner kronor samt en

checkkredit på 1 miljard kronor. I syfte att diversifiera låneportföljen har kommunen tillgång till flera lånealternativ såsom ett obligationsprogram (Medium Term Note program) som uppgår till 1 miljard kronor, varav 300 miljoner nyttjats, och ett certifikatprogram som uppgår till 1 miljard kronor, varav 250 miljoner har nyttjats. Genom att fortfarande vara aktiv och närvarande på marknaden säkerställer Nacka att investerarna fortsätter att ha intresse av att finansiera kommunens verksamhet till bästa villkor.

Kommunens överskottslikvid på 100 miljoner kronor den sista augusti var placerad hos Swedbank i deposit med förfall om 6 månader (september med ränta 0,12 procent). Placeringar har minskats med 150 miljoner jämfört med tertial 1. Enligt plan skulle likvida medel från de placeringar som faller ut under året finansiera planerade investeringar. Investeringstakten har dock varit lägre än planerat, vilket medfört överskottslikviditet. Överskottslikviditet är i nuläget inte längre möjligt att placera till positiv ränta i de finansiella marknaderna till den risknivå som kommunen fastställt i sitt reglemente. Kommunens låneskuld har i stället minskats med 150 miljoner jämfört med tertial 1 och låg i slutet av tertial 2 på 550 miljoner kronor. Detta har möjliggjorts genom att swappar stängts med motsvarande belopp för att på så vis bibehålla balansen mellan låne- och derivatvolym. Swapparna uppgår nu till 550 miljoner kronor.

Utveckling av kommunens låneskuld



Kommunens låneskuld är nu den lägsta på mer än 5 år. Under 2014 genomfördes en fastighetsförsäljning vilket medförde en kraftig sänkning av låneskulden. Överskottslikvid uppstod, vilket placerades kortsiktigt för att användas vid investeringar i stället för upplåning. Låneskulden har fortsatt att minska ytterligare under 2015 och 2016 och uppgår nu till 550 miljoner kronor. Den låga låneskulden är en god plattform inför framtiden, då lånebehovet återigen förväntas öka till följd av kommunens ökade befolkningstillväxt.

I februari sänkte Riksbanken reporäntan till den historiskt lägsta nivån, -0,5 procent. Först under andra halvåret av 2017 bedömer nu Riksbankens direktion (mötet från i början av september) att det är lämpligt att långsamt börja höja räntan. Stressen på de finansiella marknaderna (Brexit m.m.) pressade räntorna till ännu mer extrema nivåer i början av sommaren.

Kommunens certifikatupplåningar under sommaren har skett till än mer negativ ränta genom att såväl stibor som marginalerna fallit. Marginalerna (0,17 procent) har minskat jämfört med årsskiftet (0,27 procent) och ligger även något under motsvarande period förra året (0,19 procent).

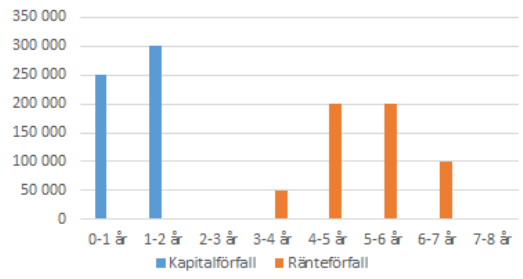
Nuvarande externa skuldsättning (exkl. utnyttjandet av checkkrediten hos Nordea)

	Policy	31/8 2016	30/4 2016	31/12 2015	31/8 2015
Nettoskuld (tkr)		550 000	700 000	700 000	700 000
Derivatvolym (% av skuld)		100%	100%	100%	100%
Ränta		2,55%	2,45%	2,46%	2,27%
Marginal		0,17%	0,21%	0,27%	0,19%
Ränterisk (12 mån, tkr)		0	0	0	0
Räntekostnad (12 mån, tkr)		14 270 625	17 606 000	17 688 350	16 317 000
Räntebindningstid (år)	1-5 år	4,90	4,75	5,05	5,46
Räntebindning (<1 år)	Max50%	0%	0%	0%	0%
Kapitalbindningstid (år)		0,65	0,79	0,84	0,99
Kapitalbindning (<1 år)	Max50%	45%	57%	57%	57%
Antal lån		5	6	8	6
Största långivare		Danskebank	Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank
Största långivare (andel)	Max50%	64%	50%	63%	63%
Störta derivatmotpart		Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Största derivatmotpart (andel)		64%	57%	57%	57%

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,55 procent, vilket är högre än motsvarande period förra året.

Det som drar upp snitträntan är främst de utestående ränteswapparna som uppgår till totalt 550 miljoner kronor. Exkluderas dessa skulle den genomsnittliga räntan varit -0,06 procent vilket är något lägre än i tertial 2 (-0,05 procent). Placeringarna har skett till positiv ränta. Att Nacka kan finansieras sig billigt på kapitalmarknaden är viktigt för framtiden då kommunen, för att klara framtida investeringsbehov till följd av den ökade tillväxten av kommunens befolkning, åter förväntas öka sin skuldsättning. Den kraftiga minskningen av låneskulden under det senaste 1-2 åren medför att portföljen bidrar till att andelen långivare ligger utanför ramarna (max 50 procent), en lägre upplåningsvolym gör att varje upplåning påverkar i högre grad.

Danske bank är på balansdagen störst långivare (64 procent) vilket överstiger ramarna, upphandlingen styrs av lägsta räntevillkor. Räntebindningstiden låg, som vid årsskiftet, något över ramarna 1-5 år, faller nu inom 4,9 år. Andelen certifikatlån har sedan tertial 1 minskats och bidrar till att kapitalbindning nu hamnar inom ramarna. I följande diagram framgår fördelningen mellan ränte- och kapitalbindning det vill säga när nästa ränteomsättning respektive kapitalförfall sker.



Kapitalbindningen ligger inom 1-2 år vilket är naturligt då stor delar av portföljen är finansierat kort (3 månader) via certifikatprogrammet samt övrig finansiering på 300 miljoner kronor är obligation som har drygt 1 år i återstående löptid. Räntebindningen har skapats med hjälp av ränteswappar, totalt 550 miljoner kronor, som innebär att en fast ränta betalas med löptider till 2022. Jämfört med tertial 2 har swappar (150 miljoner) som förfallit närmast i tid stängts.

Nacka tillämpar säkringsredovisning och erforderlig dokumentation är framtagen vilken beskriver strategier, säkringsrelationer och effektivitetsmätning. Säkringen i låneportföljen har effektivitetstestats och bedöms vara uppfylld.

Vi ser ett fortsatt stort intresse från investerarna när det gäller placering i kommunpapper. Emissioner av certifikat har sänkt finansieringskostnaderna väsentligt för kommunen och vi ser fortsatt ett mycket stort intresse. I kapitalmarknaden, har den stibor som fixas gällt, vilket innebär att Nacka i flera emissioner har finansierat sig till negativ ränta. I utestående obligationslån betalas emellertid marginalen på 0,19 procent givet att stibor är fastställt till 0 procent.

Motpartsfördelning

Kommunen har arbetat aktivt med alla banker för att säkerställa en god spridning av krediterna. I nuläget kvarstår enbart kapitalmarknadsfinansiering fördelat på följande motparter. I augusti har såväl lånevolymen minskat och swappar stängts med 150 miljoner kronor.

Motpartstabell (Tkr)	Nominellt (lån)	Relativt (lån)	Antal	Nominellt (derivat)	Relativt (derivat)	Antal
Danske bank	350 000	50%	3			
Handelsbanken	275 000	39%	2	100 000	14%	1
Nordea				400 000	57%	4
SEB				100 000	14%	1
Swedbank	75 000	11%	1	100 000	14%	1
Summa	700 000	100%	6	700 000	100%	7

Nämndernas analys

I detta avsnitt sammanfattas nämndernas tertialbokslut och nämndernas samlade bedömning av verksamhetsresultaten och insatta resurser redovisas.

Kommunstyrelsen

Verksamhet *Utmärkt* ●

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

Under 2016 har Nackas nya webbplats lanserats, Platina har införts som ärende- och dokumenthanteringssystem och det nya ekonomisystemet Business World ska vara infört till årsskiftet.

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

Riskanalys T-baneavtalet

Uppföljning av risk- och väsentlighetsanalys följs upp löpande. Inga förändringar av lägesbedömningen har gjorts sedan årsbokslut och uppföljning vid tertial 1. Planeringen av tunnelbanan till Nacka har nu kommit så långt att Landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana i höst planerar ett samråd för järnvägsplanen där ett förslag på färdig anläggning kommer att presenteras. Samtidigt fortsätter projekteringen och flera olika sorters undersökningar genomförs, bl.a. kompletterande provborrningar längs sträckan. Byggstarten är planerad till 2018/19 med en byggtid på 7-8 år.

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

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

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Bra* ■

För årets första åtta månader redovisar kommunstyrelsen ett ekonomiskt överskott på 38 miljoner kronor jämfört med budgeten. Årsprognosen för 2016 är en positiv avvikelse jämfört med budget på 11 miljoner kronor. Den positiva avvikelsen beror främst på lägre KPI-uppräkning för kommunens åtaganden i tunnelbaneavtalet och fortsatt förbättrat resultat inom lokalenheten.

Verksamhet inom fastighetsområdet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna.

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

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

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

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

Välfärd samhällsservice

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

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

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

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Det ekonomiska utfallet för perioden var -0,1 mnkr. Årsprognosen för 2016 är ändrad till -0,5 mnkr. Till stor del beror nedskrivningen av årsprognos på omsorgens dagliga verksamhet som skrivit ner sin årsprognos till -3,5 mnkr. Intensivt analysarbete pågår för att hitta lämpliga åtgärder.

Välfärd skola

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

Nacka kommun placerar sig på plats 3 i Sveriges kommuner och landstings skolranking ”Öppna jämförelser grundskola 2016”. Placeringen är en förbättring från plats 8 föregående år. När vi urskiljer de kommunala skolorna placerar sig Välfärd skola på plats 6 i landet, en förbättring från plats 21 förra året. Vid jämförelse med större kommuner med ca 100000 invånare är Nacka kommun bästa kommun i landet.

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

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Välfärd skola omsätter 1,9 miljarder kronor och visar för perioden jan-aug 2016 ett ackumulerat utfall om 11,5 miljoner kronor. Perioden visar en positiv avvikelse mot budget på 1,2 miljoner kronor. Prognosen för året är en budget i balans. Välfärd skola har ett budgeterat överskottsmål om +9,2 miljoner kronor för 2016 (0 mnkr 2015) vilket motsvarar ca 0,5 procent av omsättningen.

Arbets- och företagsnämnden

Verksamhet *Bra*

Under perioden fick 54 personer egen försörjning efter insats från kommunen, vilket är en minskning med 13 personer i förhållande till föregående tertial. Nacka har till och med den 15 augusti i år tagit emot 45 personer på anvisning från Arbetsförmedlingen och 29 kvotflyktingar på anvisning från Migrationsverket, totalt 73 personer.

Bostäder till nyanlända är en utmaning för kommunen

För närvarande finns det inte tillräckligt med bostäder för de nyanlända som kommer under november och december 2016. Kommunen arbetar med parallella spår, såväl kommunala som privata alternativ. I dagsläget saknas dock bostäder för cirka 150 nyanlända som kommunen ska ta emot i november och december. Det finns flera andra kommuner i länet som står inför en situation där det saknas bostäder för mottagandet av nyanlända under 2016.

Minskat mottagande av ensamkommande barn till kommunen

Hittills i år har Nacka tagit emot sex ensamkommande barn. Totalt ansvarar kommunen för 328 ensamkommande barn varav 24 flickor. Totalt är 263 asylsökande och 65 har permanent uppehållstillstånd. 135 barn bor i Nacka och övriga i andra kommuner.

Nytt ersättningssystem för mottagandet av ensamkommande barn och unga

Arbetsmarknadsdepartementet har tagit fram ett förslag till nytt system för ersättning till kommunerna för mottagande av ensamkommande barn och unga. En viktig skillnad mot dagens system är att ersättningen för boendeplatser för ensamkommande barn kommer att schabloniseras i större utsträckning. Det nuvarande systemet med ersättningen för boendeplatser med 1 600 kronor för obelagd plats respektive 1 900 för belagd plats inom överenskommelse och för plats på HVB-hem utanför överenskommelse sänks till 1 350 kronor per boendeplats oavsett boendeform. Förslaget innebär kraftiga nettokostnadsökningar från och med nästa år.

Förbättrade resultat och ökad kvalitet via verksamhetsdialoger

Länets kommuner, under ledning av Kommunförbundet Stockholms län, genomför årligen elevundersökning bland alla elever inom vuxenutbildningen i länet. Åter visar det sig att Nackas elever är mer nöjda med sin skola än genomsnittet av länets elever. I stort sett samtliga av Nackas skolor inom vuxenutbildningen får ett omdöme som ligger på 4 – 5, där 5 är högsta omdömet. Tre av länets fem skolor som bedriver vuxenutbildning, som får högst omdömen av eleverna, finns i Nackas vuxenutbildning.

Ekonomiskt utfall för perioden och årsprognos

Insatta resurser *Bra*

Utfallet för perioden var en negativ avvikelse på 1 miljon kronor och årsprognosen är en avvikelse på 3 miljoner kronor. Kostnaderna för ekonomiskt bistånd avvek negativt med 5,7 miljoner kronor, jämfört med budget. Orsaken är en ökning av antalet hushåll – prognosen är en ökning med fem procent under året, till 940 hushåll. Ökningen består av hushåll med personer med utrikes bakgrund och som är nyanlända. Även kostnaderna per hushåll ökar.

Kostnaderna för arbetsmarknadsinsatser och vuxenutbildning är lägre än budget, vilket bland annat beror på en senareläggning av mottagandet av nyanlända Nackabor. Sammantaget för nämnden lämnas en årsprognos på -2,5 miljoner kronor jämfört med budget.

Jag vill dela!

Nu söker vi bostäder till nyanlända Nackabor.

Kommunens kampanj Jag vill dela! fortsätter. Den syftar till att fånga upp det engagemang som finns bland Nackaborna och deras vilja att bidra till att nyanlända personer får en bra start i Sverige och i Nacka.

Fritidsnämnden

Verksamhet *Bra*

Nästan 8 miljoner kronor i lokalt aktivitetsstöd och administrationsbidrag har fördelats till 75 föreningar under 2016. Av dessa är 64 barn- och ungdomsföreningar som organiserar 22 497 medlemmar i åldrarna 4-20 år, varav 45 procent flickor och 55 procent pojkar. Lokalt aktivitetsbidrag på 2,3 miljoner kronor har betalts ut till 68 föreningar i Nacka. Utbetalningen grundar sig på antal sammankomster som föreningarna anordnat. Fördelningen har varit 59 procent i ersättning för sammankomster till pojkar och 41 procent i ersättning för sammankomster till flickor.

Extra sommarlovsaktiviteter för alla

En extra satsning utöver fritidsnämndens ordinarie sommaraktiviteter genomfördes med stöd av MUCF (myndigheten för ungdoms och civilsamhällesfrågor) i samverkan arbets- och företagsnämnden. Drygt tio fritids- och kulturföreningar fick bidrag för att genomföra kostnadsfri verksamhet för barn och unga i åldrarna 6-15 år, syftet var att stimulera både flickors och pojkars deltagande, främja integration och skapa nya kontaktytor mellan barn med olika sociala bakgrund.

Utvecklingsområden och nya anläggningar

För att utöka säsongen och utbudet av verksamheter för föreningslivet och medborgarna har det beslutats att isolera Björknäs islada, vilket också innebär energibesparingar och minskat störande buller för boende i närmiljön.

Fritidsnämnden initierade under 2015 ett arbete för att tillgängliggöra parkplaner genom att belägga vissa planer med konstgräs. Arbetet fortskrider men har fördröjts på grund av en överklagan.

I samverkan med Nacka vattenskidklubb har en brygga anlagts, i Järlasjön, som bidrar till en ökad tillgänglighet för både föreningen och allmänheten.

Ett utvecklingsområde är att se över hur kommunen kan stötta föreningar som idag bedriver verksamhet i egna anläggningar som inte är kommunalt finansierade och där behov finns att rusta lokalerna, flera förfrågningar har inkommit om anläggningsstöd bland annat från scoutkårer.

Dialog för ett levande friluftsliv

Under våren har dialog förts med friluftsföreningar och andra berörda parter, som verkar i bland annat Nyckelviken och Velamsund, för att kartlägga behov och önskemål. En stor medborgarundersökning ska genomföras i höst och förslag på en friluftsstrategi för kommunen beräknas presenteras för nämnden i början av 2017.

Hållbart arbete med konstgräs och dess miljöpåverkan

Ett internt arbete har inletts för att kartlägga utbredningen av mikroplaster orsakade av konstgräs och för att ta fram en handlingsplan för att minska spridningen och minimera utsläpp av plastprodukter i miljön. I arbetet tas även en långsiktig planering fram för hållbara investeringar samt hur hantering av konstgräsplaner ska ske framöver.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Bra*

Utfallet för perioden var en positiv avvikelse på 3,7 miljoner kronor jämfört med budget. Årsprognosen är en positiv avvikelse på 3,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror på hyror som inte kunnat debiteras p.g.a. att projekt inte färdigrapporterats, bland annat för Myrsjö IP och Björknäs IP.

Under perioden färdigställdes den efterlängtade aktivitetsgård Solfjädern, vid Björknäs skola. Där alla kan leka, oavsett funktionsvariationer. I parken finns genomtänkta markunderlag och speciell lekutrustning. Parken invigdes i september.

Kulturnämnden

Verksamhet *Bra*

Musik- och kulturskolans barn och unga mycket nöjda

95 procent av barnen i Nacka är nöjda med sin musik/kulturskola. Årets kundundersökning inom samarbetet Våga visa kulturskola där åtta kommuner i Stockholms län ingår, visar att musik- och kulturskolan i Nacka håller lika hög nivå gällande nöjdhet som övriga kommuner.

Kulturpeng för skola och förskola

Under vårterminen har 93 procent av Nackas grundskolor bedrivit någon form av kulturverksamhet i Kulturhuset. 20 897 elever har besökt Kulturhuset Dieselverkstaden. Totalt har 61 skolbiooföreställningar och 5 scenkonstföreställningar visats. Vidare har 282 pedagogledda verkstäder genomförts inom ramen för samtida konst, lokalhistoria samt tematiskt kulturskapande. Utöver detta har tre Skapande-skola projekt genomförts, samt 6-årskören med i år 1 250 deltagare.

Nya former av kulturstöd öppnar upp för fler

Nya riktlinjer för fördelning av kulturstöd har antagits av kulturnämnden för att stimulera kulturlivet i Nacka. Fler tillfällen att ansöka om kulturstödet har införts och fler organisationsformer än tidigare är berättigade att söka. Kulturfinansiering genom crowdfunding, har introducerats. Lansering av de nya stödformerna har pågått under sommaren bland annat har kulturverksamma bjudits in till workshops.

I samverkan med Statens kulturråd har informationsmöten hållits under vår och sommar i Nacka för att väcka intresse och sprida information om regeringens satsning, ”Äga rum”, på konst och kultur i vissa bostadsområden. Satsningen utgår från de boendes behov, engagemang och delaktighet. Syftet är bland annat att stärka kulturlivet och få en större spridning av kulturell verksamhet.

Ansökningsprocessen för Peng direkt har under våren digitaliserats, en e-tjänst har färdigställts, och är nu i drift. De informationsåtgärder som genomfördes under början av året har bland annat gett resultatet att fler kulturområden nu finns representerade bland ansökningarna. Ansökningarna har under våren spänt mellan att spela in film, göra dansworkshops till att arrangera utomhusbio. Ytterligare information och marknadsföringsinsatser planeras under hösten.

App i mobilen för nya vandringar i Nackas kulturhistoria

Nu finns kulturpromenader digitalt i appen Nackas naturkarta. Appen ska locka fler att röra på sig och presenterar natur- och friluftsområden, badplatser, vandringsleder, motionsspår och sedan i juni även kulturpromenader. Hittills har kulturpromenaderna för Nyckelviken, Sicklasjön runt, Nacka ström och Skogsö lagts in i appen.

Bibliotekens verksamhet är fortsatt mycket efterfrågad

För att stimulera läsandet har totalt 327 arrangemang, babygung, rapp för barn, dramatiserat berättande och författarbesök med mera, erbjudits på biblioteken. Under perioden minskade utlånen något totalt medan antal nyförvärv ökade med 24 procent jämfört med samma period 2015. Historiskt finns det en tydlig koppling under sommarmånaderna mellan fint väder och minskade besök på biblioteken. I år har besöken under juli-augusti minskat med 8 procent. Under september ska bibliotekens nya webb lanseras.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Har brister* ▲

Utfallet för perioden var en negativ avvikelse med 0,5 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosen för helåret är en negativ avvikelse på 2,2 miljoner kronor. Avvikelsen avser musikskolan och beror på att det är fler barn som går musikskola än prognostiserat.

En av Nackas kulturpromenader går i Nyckelviken. Promenaden erbjuder vidsträckta sjövyer, utsiktsberg, kulturlandskap, parkmiljöer, historiska byggnader, fornlämningar och trolska skogsmarker.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Verksamhet *Bra*

Handläggningstider

Att effektivisera handläggningsprocesserna och korta handläggningstiderna för ärendehanteringen inom nämndens ansvarsområde är mycket viktigt. Därför följs handläggningstiderna för ett antal centrala områden så som bygglov, fastighetsbildning och detaljplaner upp kontinuerligt.

Medianhandläggningstiden för bygglovsärenden från inkommen ansökan till beslut är för tertial 2 ca 7 veckor. Detta är en ökning jämfört med föregående tertial. Handläggningstiden för normala planer var 28 månader. Trenden är en kortare medianhandläggningstid för normala planer, undantaget s.k. förnyelseplaner, jämfört med tidigare. Utfallet är fortfarande något längre än målsättningen om 24 månader. Att målvärdet uppfylls är viktigt för att kommunens övergripande mål om bostäder och nya arbetsplatser ska kunna uppnås.

Nu fullt bemannad lantmäteriverksamhet

Under en lång period har den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) i Nacka haft utmaningar att bemanna och nyrekrytera. Det är brist på förrätningslantmätare. Att verksamheten är fullt bemannad sedan april har medfört en positiv utveckling trots att antal inkomna ärenden hittills i år är den högsta sedan 2011. Medianhandläggningstiden av fastighetsbildningsärenden för perioden är 203 dagar att jämföra med utfallet för tertial 1 2016 som var 341 dagar.[1]

Antal ärenden i kö utan att det varit möjligt att utse en handläggare har sjunkit till ett fåtal. I nuläget väntar sju ärenden på att tilldelas en handläggare. Vid motsvarande tidpunkt 2015 var antalet ärenden 40. Även tiden som ärenden får vänta på en handläggare har minskat. Vid tertialavstämningen i augusti 2015 fick prioriterade ärenden i snitt vänta sex månader. I nuläget är väntetiden i de flesta fall mindre än en månad.

Av de detaljplaner som antagits hittills i år har flera rört verksamheter vilket i förlängningen kommer bidra till det övergripande målet om nya arbetsplatser i kommunen. Under tertial 1 och 2 är det totalt antalet planlagda bostäder 88. Flera ärenden rörande detaljplaner med bostäder kommer hanteras av nämnden under tertial 3. Prognosen är att antal planlagda bostäder i nya detaljplaner kommer att vara ca 1000 för året.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Bra*

Resultatet för perioden är -19 663 tkr, en positiv avvikelse från årsbudgeten med 1 321 tkr. Avvikelsen beror i huvudsak på att kostnaderna för projektverksamheten är lägre än vad som budgeterats för perioden. Handläggningstiderna är överlag korta inom nämndens ansvarsområde och måluppfyllelsen god för perioden. Bedömningen är att verksamheten löper enligt plan. Någon justering av årsprognosen är inte aktuell i nuläget.

[1] Fastställande av preliminärbeslut ej med i statistiken.

Natur- och trafiknämnden

Verksamhet *Bra*

Gator, vägar och trafik

När det gäller drift- och underhållsåtgärder av gator och vägar har fokus varit att göra iordning diken och dagvattenanordningar och att hantera växtlighet inom vägområdet. Under 2016 planeras det att göras underhåll på 28 broar runtom i Nacka samt en akut åtgärd efter en bilbrand i en gångtunnel i Fisksätra. Det kommer att kosta uppskattningsvis 339 tusen kronor.

De har gjorts många felanmälningar kring gatubelysning under slutet av förra året och under året, och entreprenören har haft svårt att hinna med att åtgärda fel inom avtalad tid. Även återkoppling till medborgarna har tagit för lång tid. Åtgärder har vidtagits och antalet fel bedöms minska framöver.

Framkomligheten har ökat avsevärt och tillgång till parkering ökat efter införandet av P-avgifter på västra Sicklaön. Ett arbete med att titta på ett utökat avgiftsområde har påbörjats.

Aktiviteter för att få fler att lämna bilen hemma

Mycket arbete pågår för att öka andelen Nackabor som går och cyklar till skola, arbete, o.s.v. Projekt cykelvänlig arbetsplats har lanserats under perioden och det förbereds för Projekt vintercyklist som lanseras till hösten. Projektet Gå och cykla till skolan (tidigare Säkra skolvägar) fortgår med bl.a. bilfria veckan, och en resevaneundersökning genomfördes i maj. Flera cykelmätare har köpts in och placerats ut i kommunen för att få ytterligare data så att utvecklingen kan följas bättre.

Bra vattenkvalitet på badplatserna

Resultaten av vattenprover vid Nackas badplatser visade att vattenkvaliteten är bra. Vid Fisksätrabadet har en utökad kontroll gjorts som visade fortsatt förekomst av kemikalier, som visserligen inte är farliga för människors hälsa men som påverkar det marina livet. Fortsatt provtagning av vattnet är nödvändig för att säkerställa vattenkvaliteten.

I slutet av augusti visade provtagning av dricksvattnet ”otjänligt dricksvatten” vid två provpunkter i Saltsjö-Boo, som resulterade i kokningsrekommendation i berört geografiskt område. Området har successivt kunnat minskas ner och berör i mitten av september drygt 500 hushåll. Orsaken till problemet är fortfarande okänt.

Boo återvinningscentral har blivit fördröjd och kommer tidigast att invigas omkring årsskiftet 2017. Inget bygglov har fåtts för att etablera en återvinningscentral i Älta och därför kommer inte någon ÅVC kunna öppna där under 2016. Förstudien om kretsloppspark i Kil, tillsammans med Värmdö kommun, pågår enligt plan.

Från och med 1 september 2016 har ansvaret för vatten och avfall övergått till Nacka vatten AB, i enlighet med beslut i kommunfullmäktige.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Utmärkt*

Det ekonomiska utfallet för perioden för gata, väg park och natur var en positiv budgetavvikelse på 21,7 miljoner kronor. Ungefär 8 miljoner kronor av överskottet förklaras av lägre kapitalkostnader än budgeterat, då investeringar senarelagts. Drygt 4 miljoner kronor beror på att kostnaderna för vinterunderhållet blev lägre än budgeterat eftersom vintern var mild. Överskottet beror också på högre intäkter inom väg och trafik. Prognosen för helåret är ett överskott på 17,8 miljoner kronor.

De stora planerade ledningsarbetena i samband med utbyggnaden av tvärbanan är inne i en intensiv genomförandefas.

Socialnämnden

Verksamhet *Bra*

Antalet nya anmälda ärenden bedöms ha ökat jämfört med samma period föregående år. Den allra vanligaste anmälningsorsaken är våld i familjen. Barn med svåra funktionshinder, där skolan och föräldrarna inte kan samarbeta, är också en förekommande anmälningsorsak. Andelen unga med våldsproblematik har ökat jämfört med tidigare och likaså har antalet anmälningar från landstinget om oro för barn p.g.a. föräldrars depressioner ökat.

Det blir vanligare att barn och unga får fler insatser i kombination. Insatserna har ökat från 1,2 insatser per barn under 2015 till 1,5 insatser per barn under januari-augusti 2016. Målsättningen är att barnen så långt som möjligt ska kunna vara kvar i sina hem med föräldrarna, vilket ofta kräver att fler resurser sätts in.

Nya arbetsprocesser ska ge bättre service

Inom individ- och familjeomsorgen har beslut om nya arbetsprocesser fattats, som ska snabba upp processer och förenkla handläggning för brukaren, förbättra mottagandet, öka tiden med brukaren och minska kontaktytorna. Målsättningen är att den nya arbetsprocessen och organiseringen ska vara på plats vid årsskiftet 2016/2017 alt början av 2017.

Svårigheterna att rekrytera kvalificerade medarbetare fortsätter. En annonskampanj genomfördes under sommaren via tidningen Metro och i den senaste rekryteringen efter sommaren var det flera kvalificerade sökande till individ- och familjeomsorgen än tidigare.

Individ- och familjeomsorg	Utfall kvartal 1 och 2 2016	Utfall 2015
Antal aktualiseringar barn och unga	1219	2291
Antal barn och unga med öppna insatser	271	350
Antal barn och unga med insats Skolplacering med behandling	15	i.u.
Antal barn och unga stadigvarande placerade i samhällsvård	46	70
Antal aktualiseringar vuxna	614	986
Insatser till personer med funktionsnedsättning Antal personer med...		
personlig assistans	49	53
bostad med särskild service för vuxna	154	150
kontakperson	125	129
korttidsvistelse i det egna hemmet	131	122
avlösarservice i det egna hemmet	97	97
ledsagarservice	128	130
daglig verksamhet	261	248

Granskning av rättssäkerhet inom området funktionsnedsättning

Inom området LSS, d.v.s. insatser till personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, ges handläggarna juridisk handledning i syfte att göra besluten mer likriktade och därmed tydligare för medborgarna. En granskning av rättssäkerheten gjordes under våren som visade några förbättringsområden, bl.a. att det ibland är svårt att följa ärendets gång och att barn inte kommit till tals i alla ärenden och att det saknas journalanteckning om orsaken till det. En åtgärdsplan tas nu fram för att komma tillrätta med bristerna.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Utmärkt*

Periodutfallet är 18,9 mnkr bättre än periodens budget. Alla verksamheter med, undantag för socialpsykiatrin, har ett positivt resultat. Det beror t.ex. på att insatser inom individ- och familjeomsorgen har avslutats inför sommaren, kunder har semester eller inte accepterar att ta emot hjälp från en vikarie utan hellre avstår. Årsprognosen är en positiv avvikelse på 19,6 miljoner kronor jämfört med budgeten. Inom LSS beror avvikelsen bl.a. på gruppboendet som skulle starta i Tollare har fördröjts, vilket kommer att leda till avvikelse på uppskattningsvis 10,5 miljoner kronor. Det kan dock bli så att enheten tvingas söka andra boendelösningar för enstaka personer, vilket inte finns med i prognosen. Ytterligare en orsak till positiv budgetavvikelse är enhetens arbete med att anpassa biståndsbedömningen till gällande praxis.

Under våren förbättrades hemsidan så att det blivit enklare för medborgare att hitta vilket stöd och hjälp som finns och som man kan få utan biståndsbedömning.

Utbildningsnämnden

Verksamhet *Bra*

Meritvärdet för de elever som gick ut Nackas grundskolor i årskurs nio har förbättrats något och är i år 264. Meritvärdet ligger alltså kvar på samma höga nivå som föregående år, då det var högst i landet. Tre av fyra elever i årskurs tre klarade kravnivån för samtliga delprov i nationella proven i både svenska och matematik. Betygspoängen i årskurs sex har förbättrats i flera ämnen. I år blev 95 procent av niorna behöriga till gymnasieskolans yrkesprogram, 61 elever var obehöriga.

Utöver prov- och betygsresultat grundar sig flertalet nyckeltal som följs inom området på den enkätundersökning som elever och föräldrar gör årligen om hur de ser på verksamheten i förskolan och skolan. För förskolan är resultaten övervägande positiva. De flesta förskolor och skolor har en hög andel nöjda föräldrar och elever. På de fem förskolor, sex grundskolor och fyra gymnasieskolor som har mindre än 80 procent nöjda kommer särskild uppföljning att göras. Enkätsvaren för gymnasieskolan visar att eleverna i relativt hög grad är nöjda med sin skola men för områden som återkoppling, motivation att lära sig mer och inflytande är resultaten långt från målet och de har i en del fall försämrats.

Nackas grundskoleelever hör till de elever som lyckas bäst i hela landet. Det visar den årliga nationella rapporten, Öppna jämförelser, från Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Nackas skolor rankas högst vad gäller elevresultat i betyg och nationella prov läsåret 2014-2015. Av landets 290 kommuner kommer grundskolorna i Nacka på en tredjeplats.

Fler ska kunna få sitt förstahandsval av skola

87 procent av eleverna fick sitt förstahandsval av skola – 92 procent till förskoleklass och 79 procent till årskurs 7. Det är lägre än målnivån på 95 procent. Ett arbete har inletts för att optimera antagningsprocessen så att fler kan få sitt förstahandsval tillgodosett.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Utmärkt*

Utfallet för perioden var 1 716 miljoner kronor, vilket var 6 miljoner kronor bättre än budget. Prognosen för helåret är en positiv budgetavvikelse på 2 miljoner kronor. För förskolan prognostiseras ett överskott på 9 miljoner kronor, vilket beror på att antalet barn i förskola är mindre än budgeterat. För gymnasieskolan är prognosen en negativ avvikelse på 7,8 miljoner kronor. En orsak till det är att kommunen inte får full kostnadstäckning via statsbidrag för de nyanlända eleverna som går språkintroduktionsprogram.

Mått från nämndens resultatuppföljning	Mål	Utfall 2016
Meritvärde, 17 ämnen	252	264
Meritvärde för pojkar	244	251
Andel elever i årskurs tre som når kravnivån i NP i både sv och ma.	75	74
Genomsnittlig betygs-poäng för elever i årskurs sex.	15	14,8
Andel elever i årskurs nio som blir behöriga till gymnasieskolans yrkesprogram	100	95
Andel elever som lär sig nya saker varje dag i skolan.	90	78
Andel personal med pedagogisk högskoleutbildning i fritidshemmet.	36	27
Andel skolor med minst 80 procent nöjda elever.	100	83
Andel elever som anser att de har inflytande på skolarbetet.	75	69
Andel elever som anser att de får veta hur det går för dem i skolarbetet.	90	82
Andel elever som anser att de får vara med och bestämma på sitt fritidshem.	75	89

Äldrenämnden

Verksamhet *Bra*

Det sammantagna resultatet från Socialstyrelsens öppna jämförelser 2015 visar att 92 procent är nöjda med hemtjänsten i sin helhet, Nacka kommun rankas nr 100 av 261 kommuner. När det gäller särskilt boende är 88 procent nöjda vilket rankar Nacka kommun nr 42 av 261 kommuner.

Arbetet med att ta fram en ny förebyggande insats för äldre med psykisk ohälsa i form av ett stödprogram fortgår. Ett test av programmet kommer att genomföras senhösten 2016 – våren 2017 och programmet beräknas kunna vara i drift fr.o.m. hösten 2017. Inom ramen för detta arbete ingår att ta fram en ”Seniorguide” för Nacka kommun så att det ska bli lätt och överskådligt för seniorer att bland annat hitta till olika i aktiviteter. Arbetet kommer att fortgå under 2017.

Under våren har hemsidan förbättrats så att det blivit enklare för medborgarna att hitta vilken stöd och hjälp som finns och som kan erhållas utan biståndsbeslut.

Ekonomiskt utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Bra*

Periodutfallet för verksamheterna var7,4 miljoner kronor lägre än budgeten, men den sammantagna årsprognosen är en positiv budgetavvikelse på 2 miljoner kronor. För hemtjänst prognostiseras ett överskott på drygt 6 miljoner kronor, vilket beror på att antalet kunder minskat under perioden. En risk är dock att behovet av hemtjänst ökar om inte antalet särskilda boendeplatser inte täcker efterfrågan och kunder då i stället för särskilt boende erbjuds omfattande omsorg genom hemtjänsten. Vidare finns positiva avvikelser inom bostadsanpassning (3,9 miljoner kronor) och personlig assistans för personer över 65 år (5,2 miljoner kronor).

För särskilt boende är prognosen ett underskott på drygt 17 miljoner kronor. Antalet platser i särskilt boende är fler än prognostiserat. En orsak till volymökningen är att många äldre personer flyttar till Nackas särskilda boenden från andra kommuner. 17 personer som beviljades boende i Nacka under 2015 vilket medförde en nettokostnadsökning motsvarande cirka 10,2 miljoner kronor för helåret 2016. Ytterligare 11 boendeplatser ökar kostnaden med cirka 6,6 miljoner kronor. Om hälften av de som utreds och de som väntar på att utredas får bifall i samma utsträckning, och inga fler ansöker och får bifall, ökar kostnaden med ytterligare 6,6 mnkr. Då ökar nettokostnadsnivån för 2017 med cirka 23,4 mnkr för denna målgrupp jämfört med 2015.

Antalet personer som flyttade in i Villa Tollare var betydligt fler än vad som beräknades i prognosen i tertial 1, som var 19 personer (8,9 årsboenden) och en kostnad för året på cirka 7,3 mnkr. Hittills har 27 personer flyttat in och därför höjs prognosen till 17,1 årsboenden. Snittet i ersättningsnivåerna är däremot något lägre än i den ursprungliga kalkylen och den ingående kostnaden i prognosen stannar därför vid cirka 9,7 mnkr. Av de 16 personer som har tackat ja till en plats kommer 5 inflyttade från en annan kommun. Det motsvarar en ökad icke budgeterad kostnad på cirka 1,6 mnkr för 2016 (helårskostnad på cirka 2,8 mnkr baserad på genomsnittskostnaden för Tollare just nu).

Överförmyndarnämnden

Verksamhet *Bra*

Tillgången på gode män är god både för ensamkommande barn och andra huvudmän. Alla som har behov av god man får det inom utsatt tid. Granskningen av årsräkningar pågår enligt tidplan och följer samma arbetsmodell som tidigare år. Minst 90 procent av årsräkningar bedöms vara granskade till den 30 juni.

Ekonomist utfall och prognos för helåret

Insatta resurser *Bra*

Överförmyndarnämnden redovisar ett ekonomiskt resultat i balans efter årets första åtta månader. Kostnaderna för gode män är betydligt högre än budgeterat, men eftersom verksamheten kan återsöka pengar för arvoden för gode män från Migrationsverket är motsvarande belopp uppbokat i resultatet och effekten för nämnden blir noll. Övriga kostnader är i nivå med budget. Färre barn har fått permanent uppehållstillstånd, vilket ger lägre kostnader för nämnden än vad prognosen vid tertial 1 2016. När ett barn har fått permanent uppehållstillstånd ersätter Migrationsverket inte de kostnader för gode män som kommunen har.

NACKA KOMMUN

Resultaträkning

		Januari-augusti 2016			Helår 2016		
Mnkr	Not	Utfall	Budget	Avvikelse	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter		965	936	30	1 421	1 401	20
Verksamhetens kostnader		-3 905	-3 953	48	-5 911	-5 927	17
Avskrivningar		-142	-155	13	-215	-232	17
Verksamhetens nettokostnader		-3 082	-3 173	91	-4 705	-4 759	53
Skatteintäkter	1	3 315	3 327	-12	4 976	4 990	-14
Generella statsbidrag och utjämning	2	-68	-71	3	-102	-106	4
Finansiella intäkter	3	-1	2	-3	20	25	-4
Finansiella kostnader	4	-22	-33	11	-37	-50	13
Årets resultat		**142**	**52**	**89**	**152**	**100**	**52**

NACKA KOMMUN

Balansräkning

Mnkr	Not	Kommunen 2016-08	2015-12	Koncernen 2015	2014
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar					
Naturreservat Erstavik m.fl.	5	4	4	4	4
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	27	33	33	48
Materiella anläggningstillgångar					
Mark, byggnader och tekniska anläggningar	6	3 191	3 214	3 477	3 275
Maskiner och inventarier	7	115	133	143	169
Pågående investeringar	8	2 797	2 542	2 550	2 250
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristig utlåning	9	170	170	7	6
Värdepapper, andelar och bostadsrätter	10	74	67	51	51
Summa anläggningstillgångar		**6 378**	**6 162**	**6 264**	**5 804**
Bidrag till statlig infrastruktur	11	29	30	30	31
Omsättningstillgångar					
Förråd		3	3	3	4
Fordringar	12	571	387	400	354
Kortfristiga placeringar	13	100	200	200	650
Kassa och bank		-55	216	245	113
Summa omsättningstillgångar		**619**	**807**	**848**	**1 121**
Summa tillgångar		**7 026**	**6 998**	**7 142**	**6 956**
Eget kapital, avsättningar och skulder					
Eget kapital		2 828	2 687	2 764	2 657
Varav resultatutjämningsreserv		97	97	97	97
Varav årets resultat		141	91	107	437
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande		540	515	552	513
Övriga avsättningar		833	850	850	940
Skulder					
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	300	300	300	300
Övriga långfristiga skulder	15	1 554	1 506	1 506	1 195
Skuld sålda anläggningstillgångar		0	0	0	2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	250	400	400	503
Övriga kortfristiga skulder	16	721	741	770	847
Summa skulder		**2 825**	**2 947**	**2 976**	**2 846**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**7 026**	**6 998**	**7 142**	**6 956**
Ansvarsförbindelse pensionsförpliktelse		1 578	1 578	1 578	1629

Kassaflödesanalys

Mnkr	Kommunen 2016-08	2015-12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	142	91
Justering för ej likviditetspåverkande poster	113	179
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-159	-54
Ökning/minskning förråd och varulager	0	0
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-45	-78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**51**	**139**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-3	-5
Investering i materiella anläggningstillgångar	-331	-382
Investering i finansiella tillgångar	100	450
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	61	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-173**	**77**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-150	-100
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-150**	**-100**
Infrastrukturella bidrag	0	0
Årets kassaflöde	**-272**	**116**
Likvida medel vid årets början	216	100
Likvida medel vid årets slut	-56	216

Driftredovisning

Tkr	Januari-augusti 2016			År		
	Ack Utfall 2016-08	Ack budget 2016-08	Avvikelse mot Budget	Årsbudget	Årsprognos augusti	Avvikelse
Summa kommunstyrelsen	-50	-88	38	-114	-103	11
Kommunfullmäktige	-3	-4	1	-6	-6	0
Kommunstyrelsen	-37	-42	5	-54	-45	10
Stadsledning	-27	-29	2	-44	-44	0
Stödenheter	-37	-32	-6	-47	-47	0
Lokalenheten	33	15	18	23	36	13
Enhet för fastighetsutveckling	7	3	3	5	-6	-11
Summa myndighet och huvudmannaenheter	4	0	4	0	0	0
Summa produktionsverksamheter	11	1	11	9	9	-1
Välfärd skola	11	1	10	9	9	0
Välfärd samhällsservice	0	0	0	0	-1	-1
Arbets-& företagsnämnden	-120	-119	-1	-179	-181	-3
Fritidsnämnden	-89	-93	4	-143	-139	4
Kulturnämnden	-86	-86	-1	-129	-131	-2
Miljöstadsbyggnadsnämnden	-20	-21	1	-31	-31	0
Natur o trafiknämnden	-132	-152	20	-224	-207	18
Avfallsverket	0	1	-1	0	0	0
Gata, väg park, natur	-132	-154	22	-224	-207	18
VA verket	0	0	0	0	0	0
Socialnämnden	-445	-457	12	-686	-667	19
Södertörnsbrandförsvars förbund	-25	-25	0	-37	-37	0
Utbildningsnämnden	-1 716	-1 722	6	-2 585	-2 583	2
Äldrenämnden	-482	-478	-4	-718	-716	2
Överförmyndarnämnden	-5	-5	0	-7	-7	0
Summa verksamheter och nämnder	**-3 170**	**-3 246**	**75**	**-4 853**	**-4 803**	**51**
Finansförvaltningen	3 312	3 298	14	4 954	4 955	1
Summa Nacka kommun	**142**	**52**	**89**	**100**	**152**	**52**

Investeringssammanställning

Investeringar per nämnd mnkr	Inkomster	Utgifter	Utfall T2 2016 Netto
Kommunstyrelsen (KS)	**63**	**-350**	**-287**
Stadsledningskontoret och stödenheter (KS)	0	-2	-2
Enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten (KS)	0	-123	-123
Exploateringsenheten (KS)	63	-208	-145
Lantmäterienheten (KS)	0	0	0
Välfärd skola (KS)	0	-17	-17
Välfärd samhällsservice (KS)	0	0	0
Arbets- och företagsnämnden	**0**	**0**	**0**
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	**0**	**0**	**0**
Fritidsnämnden	**0**	**-1**	**-1**
Kulturnämnden	**0**	**0**	**0**
Natur-och trafiknämnden	**5**	**-61**	**-56**
Gata, trafik, park och natur	0	-35	-35
Avfallsverket	0	-3	-3
VA-verket	5	-23	-18
Socialnämnden	**0**	**-2**	**-2**
Totalt nettoinvesteringar per nämnd	**68**	**-414**	**-346**

Nacka kommun
Revisorerna

Revisionsskrivelse
2016-10-26

Till kommunfullmäktige

Revisorernas bedömning av delårsrapport per 31 augusti 2016

Vi av fullmäktige utsedda revisorer har uppdraget att bedöma om resultatet i delårsrapporten per 31 augusti 2016 är förenligt med de mål fullmäktige beslutat. Revisorernas bedömning ska biläggas delårsrapporten inför fullmäktiges behandling av densamma.

Till grund för vår bedömning ligger en översiktlig granskning av delårsrapporten som vi låtit EY göra. Med översiktlig granskning menas att granskningen har varit begränsad i omfattning och att den främst har varit inriktad på övergripande analys och inte på detaljer i redovisningen.

Granskningen ska ses mot bakgrund av kommunallagens krav på att skapa långsiktighet i den ekonomiska och verksamhetsmässiga planeringen för att på så sätt lägga grunden för en god ekonomisk hushållning. Lagen ställer krav på att budgeten ska innehålla finansiella mål samt mål och riktlinjer för verksamheten. Måluppfyllelsen ska utvärderas och redovisas i delårsrapport och årsredovisning. Revisorerna ska uttala sig om målen och om balanskravet uppfylls.

Vi bedömer sammantaget att resultatet i delårsrapporten, för såväl de finansiella målen som verksamhetsmålen, i huvudsak är förenligt med de mål som fullmäktige beslutat om.

Nacka den 26 oktober 2016

Lars Berglund — Yvonne Wessman — Stefan Herczfeld

Dan Johansson — Kerstin Malmström — Henrik Sundström

Ingegerd Thorngren — Birgitta Westman

Bilaga: Revisionsrapport nr 3/2016 – Granskning av delårsrapport 2016

Revisionsrapport 3/2016
Genomförd på uppdrag av revisorerna
Oktober 2016

Nacka kommun

Granskning av delårsrapport 2016

Building a better working world

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning och rekommendationer 2

2. Bakgrund 3

3. Bedömning om resultatet är förenligt med de mål som fastställts 3

4. Kommunens ekonomiska läge 4

5. Noteringar vid granskning av delårsbokslutet 5

5.1. Allmänt om kvaliteten på bokslutet och bokslutsprocessen 5
5.2. Dokumentation av manuella bokföringsorders 6
5.3. Förtroendekänsliga kostnader 6
5.4. Pågående investeringar 7
5.5. Avsättningar 8
5.6. Tvistiga leverantörsfakturor 8
5.7. Återbetalning av medel 8
5.8. Säkringsdokumentation 9
5.9. Bolagisering av VA-verksamheten 9

1. Sammanfattning och rekommendationer

Vi har, i enlighet med god revisionssed i kommunal sektor, översiktligt granskat Nacka kommuns delårsrapport per 31 augusti 2016.

De väsentligaste slutsatserna från granskningen sammanfattas enligt följande:

- Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med god redovisningssed.
- Vi delar kommunstyrelsens bedömning att kommunen har en God ekonomisk hushållning. Bedömningen baseras på en sammanvägd bedömning av måluppfyllelse för verksamhetsmålen respektive de finansiella målen (insatta resurser).
- De finansiella målen utvärderas baserat på budgetavvikelse samt målnivåer för låneskuld, nettokostnadsandel och förändring av soliditet. De finansiella målen, utom självfinansieringsgrad är uppfyllda.
- Årsprognosen för balanskravsresultatet är 152 mkr vilket överstiger årsbudgeten om 100 mkr. Balanskravet och budgeterat resultat bedöms därmed komma att uppnås.
- Kommunens låneskuld till kreditinstitut har minskat med 150 mkr jämfört med årsbokslutet 2015. Även kommunens kortfristiga placeringar har minskat med 100 mkr.
- Former/struktur för återrapportering av god ekonomisk hushållning bedöms vara tydlig och ändamålsenlig.
- Avseende processen kring arbetet med upprättande av delårsbokslutet och den löpande redovisningen har följande rekommendationer lämnats:
  - Vi rekommenderar att avstämningsunderlagen vid bokslut stärks upp för en bättre spårbarhet i redovisningen.
  - Vi rekommenderar att redovisningsenheten ser över sin interna struktur så att fler personer involveras i bokslutsarbetet för att framgent undvika en upprepning av den problematik med personberoende som uppstått i samband med detta delårsbokslut.
  - Vi rekommenderar att underlagen till manuella bokföringsorders stärks upp för en bättre spårbarhet i redovisningen.
  - Kommunen behöver fortsatt stärka sina rutiner vad gäller att verifierande underlag till kostnader i form av resor, representation, konferenser etc. finns bilagda till respektive verifikation. Det är av vikt att det säkerställs att redovisningsreglementet avseende representation efterlevs i verksamheten.

2. Bakgrund

Enligt kommunallagens 9 kap 9 § ställs krav på revisorerna att bedöma om resultatet i delårsrapporten är förenligt med de mål kommunfullmäktige beslutat. Revisorernas skriftliga bedömning ska biläggas delårsrapporten och årsredovisningen.

På uppdrag av revisorerna i Nacka kommun har EY genomfört en översiktlig granskning av delårsrapporten per 31 augusti 2016. Delårsrapporten avser det delårsbokslut som Nacka kommun är skyldiga att upprätta enligt Lag om kommunal redovisning.

Förutom granskning av den delårsrapport som beslutas av kommunstyrelsen har en genomgång skett av nämndernas och produktionsverksamheternas[1] mer detaljerade bokslut. Detta för att erhålla rimliga förklaringar till förändringar mot föregående år, avvikelser mot budget och årsprognoser.

Granskningen har också inriktats på uppföljning av att regler i lagen om kommunal redovisning och kommunallagen, samt rekommendationer från rådet för kommunal redovisning (RKR) har följts.

3. Bedömning om resultatet är förenligt med de mål som fastställts

Delårsrapporten bedöms uppfylla de krav som ställs enligt lagen om kommunal redovisning (9 kap §1-3) avseende innehåll[2].

I kommunallagen framgår att kommuner och landsting ska ha en god ekonomisk hushållning. Nacka kommun har definierat detta begrepp som en sammanvägd bedömning av perspektiven Verksamhetsresultat (fem mål) och Insatta resurser (tre mål). Bedömningar av om de åtta målen uppnåtts görs i en tregradig skala som anger bedömd målnivåuppfyllelse. De lägen som kan uppnås är ”utmärkt” (grön), ”bra” (gul) och ”har brister” (röd). För att kunna uppnå lägesnivå ”bra” eller ”utmärkt” krävs även att de tre finansiella målen uppnåtts.

I delårsrapporten finns en samlad bedömning av nämndernas och verksamheternas angivna läge utifrån verksamhetens resultat och de insatta resurserna. Kommunstyrelsens samlade bedömning beträffande det ekonomiska läget är att det ser något bättre ut än i prognosen vid delårsrapport 1. Detta trots en försämring av skatteintäkterna som är 14 mnkr lägre än budget och 24 mnkr lägre är prognosen vid tertialrapport 1. Resultatprognosen är dock för helåret 52 mnkr högre än budget. Det är främst socialnämnden och natur- och trafiknämnden som väntas göra överskott. Delårsrapporten ger också förklaringar till de redovisade överskotten, prognoserna samt vilka risker som finns för eventuellt negativa effekter för den kommunala servicen.

[1] Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd för produktionsverksamheterna

[2] **2 §** Delårsrapporten skall innehålla en översiktlig redogörelse för utvecklingen av kommunens eller landstingets verksamhet och resultat sedan föregående räkenskapsårs utgång. Upplysningar skall då lämnas om
1. sådana förhållanden som är viktiga för bedömningen av kommunens resultat eller ställning, och
2. sådana händelser av väsentlig betydelse för kommunen eller landstinget som har inträffat under rapportperioden eller efter dennas slut.

När det gäller verksamhet och insatta resurser är bedömningen ”bra” eller ”utmärkt” i samtliga bedömningsgrunder för samtliga nämnder utom avseende insatta resurser avseende kulturnämnden. Denna avvikelse bedöms dock inte vara väsentlig för kommunen som helhet.

Sjukfrånvaron för perioden januari – juli 2016 var 6,0 procent. Det är en ökning jämfört med 2015 och avser framför allt långtidssjukfrånvaron. Ökningen var större för kvinnor än män. Trenden med ökad sjukfrånvaro gäller de flesta kommuner och företag i Sverige. Nackas sjukfrånvaro är lägre än genomsnittet för Stockholmskommunerna (7,2 procent). I rapporten beskrivs ett flertal åtgärder som förväntas minska långtidssjukfrånvaron.

För att mäta måluppfyllelsen av kommunstyrelsens mål att ekonomin ska vara långsiktigt hållbar har kommunen i Mål och Budget 2016-2018 upprättat fyra finansiella nyckeltal. Dessa nyckeltal är nettokostnadsandel, förändring av soliditet, självfinansieringsgrad av investeringar och låneskuld (tak).

Nyckeltalen rörande nettokostnadsandel, förändring i soliditet och självfinansieringsgrad följs upp i delårsrapporten. Kommunens nettokostnadsandel (97,4 %) ligger strax under målet om 97,5 % (positiv avvikelse). Kommunens soliditet har ökat jämfört med såväl delårsbokslutet augusti 2015 som jämfört med årsbokslutet varvid detta mål är uppfyllt vid delårsbokslutet. Avseende självfinansieringsgrad når kommunen inte upp i målet att denna ska öka. Detta förklaras av att andelen erhållen medfinansiering i kommunens investeringsprojekt var betydligt högre under 2015 – vilket medförde lägre nettoinvesteringar för kommunen – än vad som varit fallet under inledningen av 2016. Uppfyllnad av nyckeltalet tak för kommunens låneskuld framgår inte i delårsrapporten. Dock kan vi notera att kommunens skuld till externa finansiärer understiger det beslutade taket om 1,5 mdkr.

4. Kommunens ekonomiska läge

Resultatet[3] för Nacka kommun uppgår för perioden januari-augusti 2016 till 142 mkr (60 mkr samma period föregående år), vilket överstiger den periodiserade budgeten med 89 mkr.

Helårsprognosen för resultatet år 2016 uppgår till 152 mkr att jämföra med årsbudget på 100 mkr. Avvikande poster är verksamhetens intäkter (20), verksamhetens kostnader (17, avskrivningar (17), skatteintäkter och generella skattebidrag (-10) och finansnetto (9).

De verksamheter/nämnder som står för de största prognostiserade avvikelserna mot budget är kommunstyrelsen (11), socialnämnden (19) och natur- och trafiknämnden (18). Avvikelsen för kommunstyrelsen förklaras främst av att kommunens hyresintäkter inom lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling har varit högre än väntat (7).

Socialnämndens avvikelse förklaras av att färre personer än beräknat sökt hjälp inom individ- och familjeomsorgen samt av att ett planerat gruppboende blivit försenat. Inom natur- och trafiknämnden förklaras den prognostiserade budgetavvikelsen av lägre kapitalkostnader till

[3] Med ”Resultat” avses Resultat enligt balanskravsdefinitionen. Skillnaden mellan detta resultat och ”Årets resultat” utgörs huvudsakligen av realisationsvinster inom tomträttsförsäljningen

följd av senarelagda investeringar samt av lägre kostnader för vinterunderhåll till följd av den mildare vinter som var under inledningen av 2016.

Avtalet om tunnelbana till Nacka samt åtagandet av bostadsbygge på Sicklaön i samband med detta medför att kommunen står inför en stark expansionsperiod. Detta resulterar i ett ökat behov av en långsiktig ekonomisk planering. Kommunen tog under 2015 fram en långtidsprognos för åren 2016-2030. Denna har uppdaterats under 2016 avseende perioden 2017-2030. I den uppdaterade prognosen har förväntade skatteintäkter justerats ned till följd av nedjusterade prognoser för landet i helhet. I den uppdaterade versionen av prognosen har även förändringar i räntenivå justerats. VA-verksamheten ingår heller inte längre i prognosen då denna bolagiserats från och med 1 september 2016. Den uppdaterade prognosen visar på att kommunen kommer vara tvungen att arbeta ytterligare med att hålla kostnadsökningstakten nere för att nå en ekonomi i balans.

Pågående investeringsprojekt har varit omfattande de senaste åren. Under januari - augusti uppgår kommunens nettoinvesteringar till 214 mkr (föregående år samma period 146 mkr och helårsutfall 2015 57 mkr). Anledningen till ökningen är huvudsakligen hänförlig till att kommunen under 2015 erhöll medfinansiering av Kvarnholmsförbindelsen om 103 mkr. Kommunens låneskuld till kreditinstitut har minskat med 150 mkr jämfört med årsbokslutet 2015. Kommunens kortfristiga placeringar har samtidigt minskat med 100 mkr genom att dessa använts för att finansiera återbetalning av kommunens externa låneskuld.

Per 31 augusti 2016 uppgår kommunens soliditet till 40,2 procent (39,8 procent samma period föregående år, 38,4 procent per årsskiftet) exklusive pensionsförpliktelser som redovisas som ansvarsförbindelser. Vid beaktande av samtliga pensionsförpliktelser är soliditeten 17,8 procent (15,8 procent samma period föregående år, 15,8 procent per årsskiftet). Den förbättrade soliditeten jämfört med föregående perioder är huvudsakligen hänförligt till kommunens positiva resultat samt en minskad extern finansiering.

I mars 2016 presenterade regeringen förslag på ny Kommunallag samt ny Kommunal redovisningslag. I förslaget (SOU 2016:24, En ändamålsenlig kommunal redovisning) framgår att redovisade ansvarsförbindelser för pensionsförpliktelser i framtiden ska redovisas enligt fullfonderingsmodellen, varvid alla redovisade pensionsförpliktelser ska tas upp i balansräkningen som skuld eller avsättning. Om detta blir lagstiftning kommer kommunens soliditet att minska till den nivå som idag anges under benämningen soliditet inklusive pensionsförpliktelser.

Kommunens målvärde med avseende på soliditet inklusive pensionsförpliktelser är att denna inte ska försämras (>0), och vid en jämförelse med värdet per den 31 december 2015 uppfylls detta mål per den 31 augusti 2016.

5. Noteringar vid granskning av delårsbokslutet

5.1. Allmänt om kvaliteten på bokslutet och bokslutsprocessen

Bokslutsarbetet har färdigställts enligt tidsplan och vi har utöver vad som beskrivs nedan inte noterat avsaknad av avstämningsbilagor för väsentliga konton. Vi noterar dock i likhet med tidigare år ett visst behov av att de verifierande underlagen till verifikationerna gällande främst interimsskulder och interimsfordringar förtydligas. Exempelvis har inget verifierande underlag erhållits avseende en post om 5,1 mkr vilken per 2016-08-31 var bokad som upplupen kostnad i kommunens balansräkning.

Vi rekommenderar att underlagen stärks upp för en bättre spårbarhet i redovisningen. Vidare bedömer vi att det är önskvärt att den analys som görs av väsentliga balanskonton dokumenteras på ett enhetligt och strukturerat vis på de avstämningsunderlag som upprättas inom ramen för bokslutsprocessen. Detta för att stärka dokumentationen kring bokslutsprocessen och ge en förståelse och förklaring till betydande saldoförändringar jämfört med föregående delårsbokslut och årsbokslut. Detta bedöms vara ett viktigt moment för att exempelvis bedöma huruvida bokförda belopp på periodiseringskonton är rimliga.

Vidare rekommenderar vi att rutiner och ansvarsområden inom redovisningsenheten formaliseras ytterligare för att minska risken för framtida problem till följd av stort personberoende. I samband med delårsbokslutet har redovisningsenheten inte varit fulltaliga varvid en stor grad av personberoende i bokslutsarbetet har tydliggjorts. Detta har medfört att fullgoda verifierande underlag inte har kunnat erhållas för granskning av kommunens anläggningstillgångar och pågående investeringsprojekt i samband med vår granskning. I viss utsträckning har kompletterande underlag erhållits i efterhand. Vi rekommenderar att redovisningsenheten ser över sin interna struktur så att fler personer involveras i bokslutsarbetet för att framgent undvika en upprepning av den problematik som uppstått i samband med detta delårsbokslut.

Vi noterar att ett arbete pågår inom redovisningsenheten med avseende på att ytterligare formalisera rutiner och ansvarsområden inom bokslutsarbetet och vi kommer att följa upp detta löpande.

Rekommendation:

- Vi rekommenderar att avstämningsunderlagen vid bokslut stärks upp för en bättre spårbarhet i redovisningen.
- Vi rekommenderar att redovisningsenheten ser över sin interna struktur så att fler personer involveras i bokslutsarbetet för att framgent undvika en upprepning av den problematik med personberoende som uppstått i samband med detta delårsbokslut.

5.2. Dokumentation av manuella bokföringsorders

Vi har granskat hanteringen av manuellt registrerade bokföringsorders stickprovsvis. I vår granskning noterar vi ett flertal stickprov där bokföringsordern registrerats i ekonomisystemet utan att verifierande underlag funnits i pappersform eller digital form. Vi rekommenderar även här att underlagen stärks upp för en bättre spårbarhet i redovisningen.

Rekommendation:

- Vi rekommenderar att underlagen till manuella bokföringsorders stärks upp för en bättre spårbarhet i redovisningen.

5.3. Förtroendekänsliga kostnader

Ledningsnära/förtroendekänsliga kostnader såsom kommunalrådens omkostnader samt övriga ledningsnära kostnader (t.ex. representation, konferenser och resor) har stickprovsvis granskats i syfte att säkerställa att dessa inte strider mot gällande lagar och kommuninterna regelverk.

Enligt redovisningsreglementet antaget av kommunfullmäktige står angivet att ”Vid representation ska syfte, samband med verksamhet, namn och titel på deltagare och företag/verksamhet noteras på kvitto/faktura. Konferensprogram ska bifogas fakturan. Vid heldagskonferens bör antal konferenstimmar uppgå till minst sex timmar/dag med verksamhetsrelaterade aktiviteter. Dricks ska inte betalas.”, samt att ”En attestant får inte attestera utlägg/betalningar till sig själv eller närstående. Detsamma gäller utgifter av personlig karaktär.”

I årets granskning konstateras att kvalitén på de underlag som bifogas denna typ av kostnader fortsatt håller låg kvalitet. I vår granskning noterades att det saknades erforderliga underlag i merparten av de granskade stickproven. Verifierande underlag har emellertid kunnat samlas in i efterhand vid förfrågan för huvuddelen av de efterfrågade stickproven.

Vår granskning av kommunalrådens kostnader har dock inte föranlett något behov av att efterfråga kompletterande underlag.

Rekommendation:

- Kommunen behöver fortsatt stärka sina rutiner vad gäller att verifierande underlag till kostnader i form av resor, representation, konferenser etc. finns bilagda till respektive verifikation. Det är av vikt att det säkerställs att redovisningsreglementet avseende representation efterlevs i verksamheten.

5.4. Pågående investeringar

Per 31 augusti 2016 redovisade kommunen 418 stycken pågående investeringsprojekt (394 stycken föregående år) till ett bokfört nettovärde av 1 656,7 mkr.

Under räkenskapsåret har investeringar i pågående investeringsprojekt gjorts med 400,9 mkr medan vidarefaktureringar och aktiveringar uppgår till 67,5 mkr respektive 113,4 mkr. Pågående investeringsprojekt om 5,7 mkr har kostnadsförts under 2016. Pågående investeringar har netto ökat med 214,3 mkr sedan den 31 december 2015.

Utvecklingen för de pågående investeringsprojekten för de senaste fem perioderna ser ut enligt nedan:

31 augusti 2012	1 692,5 mkr
31 augusti 2013	1 528,5 mkr
31 augusti 2014	1 493,1 mkr
31 augusti 2015	1 345,8 mkr
31 augusti 2016	1 656,7 mkr

Utfallet per 31 augusti 2016 är högre än tidigare år. Ökningen är hänförlig till en kombination av att större vidarefaktureringar gjordes i tre exploateringsprojekt under 2015 och till ett ökat

antal investeringsprojekt. Vi noterar även att mängden investeringsprojekt utan rörelse[4] har ökat väsentligt under 2016. Antalet projekt utan rörelse har ökat från 16 till 53, och det sammanlagda värdet av dessa har ökat från 8,0 mkr till 51,5 mkr.

5.5. Avsättningar

Nacka kommun har ett antal deponier (soptippar). För sådana ska det i normalfallet redovisas en avsättning för de kostnader som kommer att uppstå i framtiden för återställning av deponin. Vi har tidigare år rekommenderat kommunen att göra en översyn med avseende på detta och dokumentera sitt ställningstagande i frågan.

2013 beslutade kommunfullmäktige om ett genomförandeavtal för byggnation av nya Skurubron. I samband med byggnationen skulle den deponi i Skuru som fanns på Trafikverkets mark stängas. Med anledning av att Trafikverket ändrade sina byggplaner kunde dock deponin i Skuru behållas i väntan på att slutligt bygglov meddelas. Kommunens bedömning var att det inte skulle krävas någon återställning av marken inför byggnationen utan att det endast skulle uppstå en driftkostnad om ca 100 tkr för bortforsling av deponin.

Vid framtagandet av dokumentet *Avfallsplan 2020* har en särskild bilaga tagits fram som övergripande beskriver de idag kända deponierna i Nacka kommun. I miljökonsekvensbeskrivningen till samma avfallsplan har man pekat ut behovet av att utföra en noggrannare inventering av de deponier som finns och en utredning med syfte att ta fram en åtgärdsplan och även fastställa vem som bär ansvaret för framtida sanering. Dock kvarstår fortfarande arbetet med att genomföra utredningen samt dokumentera kommunens ställningstagande, varför vår rekommendation från tidigare år kvarstår.

5.6. Tvistiga leverantörsfakturor

Tvistiga leverantörsfakturor har under 2016 minskat till antal och belopp. Minskningen är hänförlig till att ett flertal tvistiga poster som förelåg vid årsbokslutet har reglerats. Detta avser exempelvis den tvistiga posten som förelåg gentemot Trafikverket om 8 706 tkr där Nacka kommun under inledningen av 2016 betalt beloppet.

Två fakturor om 2,5 mkr vardera utställda från Frentab kvarstår som tvistiga sedan årsbokslut. Dessa fakturor är hänförliga till ett investeringsprojekt i Finnboda. Kommunen förväntar sig inte att nå en lösning under 2016.

5.7. Återbetalning av medel

En tidigare rektor förskingrade ca 800 tkr för ett antal år sedan. Beloppen avsåg gåvor som olika gåvogivare lämnat till en kommunal skola för olika specificerade ändamål. Kommunen har inte beslutat hur verkställd återbetalning ska redovisas och hanteras. Vi kommer att följa upp hanteringen under hösten 2016.

[4] Investeringsprojekt utan rörelse avser investeringsprojekt på vilka inga inkomster eller utgifter bokförts under året, varvid det är sannolikt att detta projekt är färdigställt för aktivering.

5.8. Säkringsdokumentation

Under hösten 2015 genomförde EY en granskning av kommunens finansverksamhet (Revisionsrapport 6/2015), som bland annat syftade till att utreda huruvida kraven för säkringsredovisning är uppfyllda enligt god redovisningssed. Säkringsdokumentation och säkringsstrategier måste finnas på plats för att det ska vara tillåtet att tillämpa säkringsredovisning. Uppfylls kraven på säkringsredovisning så behöver kommunen inte redovisa marknadsvärdena på fastränteswappar löpande. Vi har i samband med vår granskning av delårsbokslutet erhållit underlag på lösen av säkringsavtal till följd av minskad lånevolym samt säkerställt korrekt redovisning avseende detta.

5.9. Bolagisering av VA-verksamheten

Nacka kommun har per 2016-09-01 flyttat över VA-verksamheten från kommunen till ett nybildat aktiebolag.

Debiterade avgifter för vatten och avlopp får enligt Lagen om allmänna vattentjänster inte överskrida det belopp som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva va-anläggningen. Per 2016-08-31 redovisas årets upparbetade överskott i VA-verksamheten i kommunen som en kortfristig skuld till kollektivet i kommunens balansräkning medan tidigare års upparbetade resultat (överskott som ska gå åter till kollektivet) ingår i kommunens redovisade eget kapital.

EY kommer att under hösten 2016 följa upp hur överskotten hanteras i kommunen respektive bolaget i samband med att överlåtelsen bokförs.

Stockholm den 19 oktober 2016

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

§ 294

Dnr KFKS 2016/118-041

Mål och budget 2017-2019 för Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa skattesatsen till 18:53.

Ärendet i övrigt bordläggs och tas upp till ny behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 7 november 2016 då också oppositionens budgetförslag kommer att behandlas.

Ärendet

Mål och budget är kommunens huvudsakliga verktyg för planering och styrning av kommunen och dess verksamheter. Där fastställs övergripande mål för kommunen, strategiska mål för nämnderna, skattesats, nivåer på checkar, olika taxor och avgifter samt hur kommunens samlade resurser ska fördelas mellan olika nämnder och verksamheter. Budgeten innehåller budget för både drift och investeringar.

I budgeten 2017-2019 fastställs skattesatsen till 18:53, en sänkning med 10 öre jämfört med 2016. Resultatet för år 2017 är budgeterat till 166 miljoner kronor. I resultatet finns realisationsvinster från exploateringsverksamheten och räknas dessa bort blir det underliggande resultatet 102 miljoner kronor vilket är i nivå med kommunens finansiella mål om ett resultatöverskott på minst 2 procent.

Särskilt fokus i budgeten läggs på skola, äldreomsorg och miljön. Generell kompensation för ökat PO-pålägg ingår med 0,5 procent. Under 2017 höjs checkar (inklusive kompensation för PO-pålägg) inom vissa verksamheter t ex

- Förskola 1 procent,
- grundskolan 2,5 procent,
- gymnasiet 2 procent,
- musikskolan 1 procent,
- särskild boendeform äldre 2,5 procent,
- hemtjänst, ledsagning och avlösning både äldre och yngre 2,2 procent,
- LSS[1] 2 procent.

Ingen generell löne- och priskompensation ges för 2017, vilket innebär att effektiviseringar krävs för att nå budgeterat resultat. Nämnderna kompenseras för volymer i stort. Digitalisering kan vara en möjlighet till effektivisering.

[1] Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

Budgeten innehåller särskilda satsningar på följande områden:

- 100 miljoner kronor för fler sociala bostäder, bland annat nyanlända flyktingar
- fler sommarjobb för ungdomar och utredning om sommarjobbscheck
- förstärkning av den sociala barn- och ungdomsvården med 1,8 miljoner kronor (Polarna, föräldrastöd, ANDT-arbete, ny mottagning för unga med psykisk ohälsa mm)
- satsning på hälsa och livskvalitet med 1,5 miljoner kronor, bl. a ny politisk kommitté som ska följa arbetet samt ökade hälsofrämjande aktiviteter bland äldre (t ex mer 90-plus-gympa och motverka psykisk ohälsa)
- förnyelse av skolgårdar för att de ska inspirera till lek och rörelse, 12 miljoner kronor över 3 år, samt därutöver 2 miljoner kronor inom projektet "giftfri förskola" för att åtgärda förskolegårdar.

Nettoinvesteringarna 2017 beräknas uppgå till 910 miljoner kronor. Bland större investeringar kan nämnas överdäckning väg 222 och bussterminal, bostäder för sociala behov och nya fritidsanläggningar. Låneskulden beräknas uppgå till 900 miljoner kronor för 2017.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 24 oktober 2016
Bilaga 6. Motioner i mål och budget, PM
Mål och budget 2017-2019
Investeringsbeslut och –sammanfattning tertial 2 år 2016
Taxor
Motioner

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2016 § 161
Kommunstyrelsens arbetsutskott noterade nämndernas förslag till investeringsbeslut till protokollet.

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2016 § 162
Kommunstyrelsens arbetsutskott noterade informationen till protokollet.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa skattesatsen till 18:53.

I övrigt yrkade Mats Gerdau att ärendet bordläggs och tas upp till ny behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 7 november 2016 då också oppositionens budgetförslag kommer att behandlas.

Rolf Wasteson (V) meddelade att han ej deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Khashayar Farmanbar (S) meddelade att Socialdemokraterna ej deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Christina Ståldal (NL) meddelade att hon ej deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Sidney Holm (MP) meddelade att Miljöpartiet ej deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkanden.

2016-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/118-041

Kommunstyrelsen

Mål och budget 2017-2019 för Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige antar kommunstyrelsens förslag till mål och budget 2017-2019.

Ärendet

Mål och budget är kommunens huvudsakliga verktyg för planering och styrning av kommunen och dess verksamheter. Där fastställs övergripande mål för kommunen, strategiska mål för nämnderna, skattesats, nivåer på checkar, olika taxor och avgifter samt hur kommunens samlade resurser ska fördelas mellan olika nämnder och verksamheter. Budgeten innehåller budget för både drift och investeringar.

I budgeten 2017-2019 fastställs skattesatsen till 18:53, en sänkning med 10 öre jämfört med 2016. Resultatet för år 2017 är budgeterat till 166 miljoner kronor. I resultatet finns realisationsvinster från exploateringsverksamheten och räknas dessa bort blir det underliggande resultatet 102 miljoner kronor vilket är i nivå med kommunens finansiella mål om ett resultatöverskott på minst 2 procent.

Särskilt fokus i budgeten läggs på skola, äldreomsorg och miljön. Generell kompensation för ökat PO-pålägg ingår med 0,5 procent. Under 2017 höjs checkar (inklusive kompensation för PO-pålägg) inom vissa verksamheter t ex

- Förskola 1 procent,
- grundskolan 2,5 procent,
- gymnasiet 2 procent,
- musikskolan 1 procent,
- särskild boendeform äldre 2,5 procent,
- hemtjänst, ledsagning och avlösning både äldre och yngre 2,2 procent,
- LSS[1] 2 procent.

[1] Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

Ingen generell löne- och priskompensation ges för 2017, vilket innebär att effektiviseringar krävs för att nå budgeterat resultat. Nämnderna kompenseras för volymer i stort. Digitalisering kan vara en möjlighet till effektivisering.

Budgeten innehåller särskilda satsningar på följande områden:

- 100 miljoner kronor för fler sociala bostäder, bland annat nyanlända flyktingar
- fler sommarjobb för ungdomar och utredning om sommarjobbscheck
- förstärkning av den sociala barn- och ungdomsvården med 1,8 miljoner kronor (Polarna, föräldrastöd, ANDT-arbete, ny mottagning för unga med psykisk ohälsa mm)
- satsning på hälsa och livskvalitet med 1,5 miljoner kronor, bl. a ny politisk kommitté som ska följa arbetet samt ökade hälsofrämjande aktiviteter bland äldre (t ex mer 90-plus-gympa och motverka psykisk ohälsa)
- förnyelse av skolgårdar för att de ska inspirera till lek och rörelse, 12 miljoner kronor över 3 år, samt därutöver 2 miljoner kronor inom projektet ”giftfri förskola” för att åtgärda förskolegårdar.

Nettoinvesteringarna 2017 beräknas uppgå till 910 miljoner kronor. Bland större investeringar kan nämnas överdäckning väg 222 och bussterminal, bostäder för sociala behov och nya fritidsanläggningar. Låneskulden beräknas uppgå till 900 miljoner kronor för 2017.

Konsekvenser för barn

Mål och budget innehåller en mängd beslut som har direkt och indirekt påverkan på barns och ungas livsvillkor. Genom de övergripande målen och ambitionen tydliggörs ytterligare kommunens mycket höga ambitioner för såväl kvaliteten i de välfärdstjänster som kommunen levererar som den livsmiljö kommunen kan erbjuda invånarna. Satsningar som görs och kan lyftas fram är en förstärkning av den sociala barn- och ungdomsvården, projektet ”giftfri förskola” samt en upprustning och förnyelse av skolgårdar.

Bilagor

Mål och budget 2017-2019 för Nacka kommun

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Eva Olin
Ekonomidirektör

NACKA KOMMUN

FÖRHANDLINGSPROTOKOLL

Typ av möte	Förhandling enligt MBL § 11	
Mötesdatum	2016-10-27	
Parter	**Arbetsgivarpart:** Lena Dahlstedt, stadsdirektör Elisabeth Carle, personaldirektör	**Företrädare:** Yvette Forssmark, Vision Ole Suhr, Vision Andrea Feichtinger, SSR Mikael Eriksson, Lärarförbundet Hélène Fischer Guste, Lärarnas Riksförbund Helen Bejmar, Svenska Skolledarförbundet Pyret Due Hedlund, Kommunal Jenny Hjelte, Kommunal Ulrik Andersson, Sv Arbetsterapeuter
Vid protokollet	Görel Petersson, sekreterare	

Ärende

Förhandling av mål och budget för Nacka kommun 2017-2019.

Arbetsgivarens förslag

Enligt bilagan Mål och budget 2017-2019.

Personalorganisationernas synpunkter

Vision och SSR är inte överens om förslag, se bilaga 1
Lärarförbundet är inte överens om förslag, se bilaga 2 och 3
Lärarnas Riksförbund är inte överens om förslag, se bilaga 4
Sveriges Skolledarförbund är inte överens om förslag, se bilaga 5
Kommunal är inte överens om förslag, se bilaga 6
Sveriges Arbetsterapeuter är inte överens om förslag, se bilaga 7

Resultat av förhandlingen

Enligt arbetsgivarens förslag.

Förhandlingarna förklaras avslutade 2016-10-27

Justeras

NACKA KOMMUN

För arbetsgivarparten	För arbetstagarpart
Lena Dahlstedt, stadsdirektör Elisabeth Carle, personaldirektör	Vision SSR Andrea Feichtinger Lärarförbundet Lärarnas Riksförbund Svenska skolledarförbundet Kommunal Sveriges arbetsterapeuter

Akademikerförbundet SSR

VISION

SSR och Vision är inte överens med arbetsgivaren gällande Mål och Budget 2017-2019 för Nacka kommun.

Generell kompensation för ökat personalomkostnadspålägg

SSR och Vision anser att 0,5 % för ökat personalomkostnadspålägg inte räcker till för att säkerställa att Nacka kommun behåller erfaren personal och är attraktiv arbetsgivare för framtida personal. Kostnaden för konsulter ökar och ekonomiska medel bör istället användas för att få en stabil och erfaren personalstyrka i Nacka kommun. Vi vill också belysa att det är särskilt svårt att rekrytera socionomer som i kombination med en hög arbetsbelastning och en dålig löneutveckling söker sig bort från kommunen. Detta ger i sin tur en sämre service till Nackas medborgare och ett sämre skyddsnät för de som behöver stöd och hjälp.

AFN:s begäran om medel tillstyrks inte av kommunstyrelsen enligt budgetförslaget

SSR och Vision anser att kommunstyrelsen måste klargöra hur det kvalitativa mottagandet av ensamkommande ungdomar ska klaras inom den ekonomiska ram som de statliga bidragen medger.

Sparbeting på tre miljoner kronor

Hur tänker kommunstyrelsen att besparingar inom administration och kontorsorganisationen inom kommunen som helhet ska göras? Nacka kommun har redan ett digitaliserat och effektiviserat arbetssätt vilket leder till en farhåga att besparingar kommer att göras genom personalnedskärningar.

Styrelsen för Vision och SSR

Andrea Fejdatorp

Bilaga 2

Lärarförbundet
NACKA

Lärarförbundets yrkanden inför Mål och Budget 2017

"Vi har höga ambitioner med utbildningen i Nacka! Världens bästa förskolor och skolor ska finnas här. Den utbildningspolitiska strategin betonar kunskap, arbetsro och valfrihet. Alla har rätt till stimulerande lärande, inflytande och trygg arbetsmiljö."[1]

För att detta ska bli verklighet yrkar Lärarförbundet att;

- checkar för förskolor och skolor skall öka för att täcka alla kostnadsökningar.
- förskolor och skolor skall kompenseras för uttagna hyreskostnader.
- fördelningen av Likvärdighetsgarantin[2] är klar så att den finns med i organisationsarbetet för nytt läsår.
- resurser för nyanlända barn i förskola och skola skall användas till fler anställningar av utbildad personal.
- ännu ej fullt utnyttjade nybyggda förskolor och skolor betalas av Kommunstyrelsen.

För att Nacka som attraktiv arbetsgivare ska kunna behålla och rekrytera de bästa lärarna yrkar Lärarförbundet att;

- alla lärare, i alla skolformer, får tydliga lönesatsningar i de kommande kommunala lönerevisionerna.
- budgeten skall räcka till goda löneökningar och en minskad arbetsbelastning.
- Välfärd Skola fortsätter att utvärdera om stress och arbetsbelastning[3].
- Nacka åter blir löneledande i Stockholms län.

Lärarförbundet känner fortsatt **stor oro** för lärarnas arbetsbelastning! Budgeten inför kommande år skall räcka till en bättre arbetsmiljö med minskade barn – och elevgrupper, ökad lärartäthet och högre löner. Vissa lärare och elever missgynnas idag beroende på i vilket område skolan är belägen. Lärarförbundet yrkar därför på att likvärdigheten i Nackas förskolor och skolor tas på allvar och blir en realitet!

Lärarförbundets Styrelse / Mikael Eriksson ordf.

---

[1] www.nacka.se/web/barnomsorg_utb/Sidor/default.aspx
[2] http://infobank.nacka.se/handlingar/utbildningsnamnden//2015/20151209/05a_Tjskr_Internbudget_for_utbildningsnamnden_ar_2016.pdf
[3] https://www.av.se/arbetsmiljoarbete-och-inspektioner/publikationer/foreskrifter/organisatorisk-och-social-arbetsmiljo-afs-20154/

Lärarförbundets yttrande över KS förslag till Mål och budget, del 2

Bilaga 3

Hej!

Vi har tidigare lämnat yrkanden till mål och budget. När vi nu läst igenom förslaget till budget vill Lärarförbundet lämna in ytterligare kommentar till KS:

Lärarförbundet står för att "Allt börjar med en bra lärare". Det går bra för Nacka kommun vilket många undersökningar visar på. Skola och förskola är och skall enligt oss och Er vara ett fortsatt prioriterat område. Lärarförbundet Nacka anser därför att förskolans checkhöjning på 1 % samt grundskolans checkhöjning på 2,5 % är i minsta laget och bör höjas ytterligare.
Kommande hyreshöjningar slår hårt mot enheternas budget. Vi står inför en överhängande risk att rektorer behöver besluta om ökade barngrupper för att kompensera kommande avtalsenliga lönerevisioner. Större barngrupper inte bara riskerar att försämra utbildningsresultaten utan det påverkar också arbetsmiljön för både elever och lärare. Detta leder i sin tur till ökade kostnader på lång sikt i och med att sjukskrivningstalen ökar, lärare slutar helt i yrket eller byter arbetsplats och det har inte Nacka råd med!

Med det sagt hoppas vi på fortsatt ansvarstagande för Nackas framtid!

Med vänlig hälsning,

Mikael Eriksson
Mikael.Eriksson@nacka.se
Direktnr: 08-718 9486
Expedition: 08-718 8974
www.lararforbundet.se/nacka
Besöksadress:
Granitvägen 15
131 81 Nacka

Bilaga 4

LÄRARNAS
RIKSFÖRBUND

Nacka Kommunförening

Synpunkter på Mål och Budget 2017-2019

Skolan

-Mål: ”Resultaten för eleverna i Nackas skolor ska ligga bland de tio bästa kommunerna i landet.” När det gäller skolresultat för våren 2016 visade det sig att Nacka placerade sig på en tredjeplats. För att fortsättningsvis nå så hög måluppfyllelse som möjligt gäller det att kommunen ska kunna såväl behålla som rekrytera legitimerade och kvalificerade lärare. Vi önskar att kommunen skjuter till medel för att permanenta lärarlönelyftssatsningen och karriärlärarreformen samt att man även utvecklar satsningen på att vara en attraktiv arbetsgivare!

- När det gäller finansieringen av gymnasieskolan får vi tydliga signaler på att en uppräkning av programpengen på 1,8% inte kommer att räcka.

- Vi vill även framföra en önskan om en tydlig planering för hur man ska lösa bristen på skolplatser i Älta och Boo.

Nacka 27.10 2016 *För LR Nacka, Helene Fischer Guste (kommunombud)*

Sveriges Skolledarförbund 2016-10-28

Kommentar till Mål och budget 2017-2019

Sv Skolledarförbund ser med oro på den låga checkhöjningen för grundskola och gymnasieskola för 2017.
Skolan står inför stora utmaningar med lärarbrist och lönedrivande konkurrens om kompetent personal, ökade PO-pålägg, hyreshöjning osv. Vi vill särskilt lyfta gymnasieskolans finansiering som är kopplad till gymnasieregionen i Stockholms län och som under en följd av år utvecklats långsammare än finansieringen för Nackas grundskolor. Vi ser heller inte att checkbeloppet 1,8% innehåller den i Mål och budget (sid 16) utlovade kompensationen för ökade PO-pålägg.

Helen Bejmar
Rektor

Nacka gymnasium Samhälle
Griffelvägen 17
131 40 Nacka
08 718 81 01

Bilaga 6

Kommunal.

Kommunal Sektion Öst synpunkter och yrkande på Nacka Kommuns mål och Budget för 2017

Kommunal känner oro för att förslaget på skattesänkning och att förslagen på ekonomiska uppräkningar för verksamhet inte kommer att vara tillräckligt för att skapa de bästa förutsättningar för utveckling.

Kommunal yrkar:

- Att verksamheterna ges pris och löneuppräkning ger i den omfattning som behövs utifrån de kollektivavtal som råder och ska tecknas under 2017.
- Att Nacka kommun inför ett tak på max 25 st. medarbetare en chef ska ha under sig. Detta för att kvalitén i de tjänster som utförs av anställda inom den kommunala verksamheten ska öka och för att vara en attraktiv arbetsgivare.
- Att checkbeloppen inom samtliga verksamheter där checksystemet tillämpas ersättningen ger förutsättningar för anordnare att leva upp till att vara attraktiva arbetsgivare med schyssta villkor för sina anställda så att de kan leverera kvalitativa välfärdstjänster. De uppräkningar som anges i budgeten är långt ifrån tillräckliga för att uppnå schyssta villkor.
- Att de kommunala verksamheterna kompenseras med motsvarande summa som överskottet av momskompensationen till enskilda verksamheter.
- Att eventuella pengar som AFA återbetalar till kommunen redovisas och att parterna kommer överens om att göra en arbetsmiljöfond med återbetalat belopp.
- Att Kommunen inrättar en visselblåsartjänst för medborgare och anställda att använda seg av då misstankar om oegentligheter föreligger.

Kommunal Stockholm | Sektion Öst
010 442 90 03
ost.stockholm@kommunal.se
kommunal direkt |010 442 70 00

Bilaga 7

SVERIGES
ARBETSTERAPEUTER
STOCKHOLM

2016-10-28

Mål och Budget 2017-2019

Sveriges Arbetsterapeuter efterlyser bra karriärvägar och god löneutveckling för medarbetare inom vård- och omsorg, utifrån Nacka kommuns vision och värdering.

Sveriges Arbetsterapeuter önskar dessutom att den arbetsterapeutiska kompetensen tillvaratas i Nacka kommun inom flera områden och nämnder för att ge ökad måluppfyllelse i de fyra kommunövergripande målen samt utveckla och ge stöd till nämnderna vad gäller fokus och resultatindikatorer.

Arbetsterapeutisk kunskap och kompetens kring samspelet mellan person-miljö-aktivitet och hälsa är idag omfattande och arbetet bedrivs på såväl individ-, grupp- som samhällsnivå. Målet med arbetsterapi är att människor ska ha möjlighet att utföra sina vardagliga aktiviteter som personlig vård, boende, arbete/ studier/ skola och lek/ fritidssysselsättning på ett för personerna meningsfullt sätt. Arbetsterapeuten använder ett personcentrerat arbetssätt vilket innebär att utgångspunkten för alla insatser är individens uppfattning om sin situation och sina behov. På grupp- och samhällsnivå arbetar arbetsterapeuten med exempelvis utredning, konsultation/ handledning, utbildning, samhällsplanering och andra åtgärder för ökad tillgänglighet och delaktighet.
(Kompetensbeskrivningar för arbetsterapeuter, 2016)

Några exempel utifrån mål och budget 2017-2019 är den politiska kommittén för hälsa och livskvalitet, uppdrag vad gäller arbetsmarknadsinsatser, kvalitetsutveckling inom både daglig verksamhet och dagverksamhet för äldre samt tillgänglighetsaspekter inom såväl stadsbyggnad, kultur, fritid och välfärdsområden.

Sveriges Arbetsterapeuter ser därför fram emot en positiv utveckling för våra medlemmar i en kommun med ambitionen att vara bäst på att vara kommun.

Ulrika Andersson
Sveriges Arbetsterapeuter - lokalt ombud Nacka kommun
leg arbetsterapeut
telefon direkt arbete 08-7189093
ulrika.andersson@nacka.se

Sveriges Arbetsterapeuter, Box 760, Nacka
telefon 08-507 488 00
kansli@arbetsterapeuterna.se
www.sverigesarbetsterapeuter.se
www.facebook.com/sverigesarbetsterapeuter

§ 290

Dnr KFKS 2013/646-214

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

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärende

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

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

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 4 oktober 2016 § 164
Planenehetens tjänsteskrivelse den 22 september 2016
Utlåtande
Plankarta
Planbeskrivning
Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun, 2016-01-19 – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 4 oktober 2016 § 164
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 september 2016 § 203
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige ska anta planförslaget.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade att ärendet avslås.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande.

Nackalistan reserverar sig mot beslutet att anta detaljplanen av följande skäl bl.a. En detaljplan ska vara tydlig, detta regleras i Plan- och bygglagen. Berörda ska kunna informera sig om konsekvenserna av planbestämmelserna. Nu inför antagande så lever inte aktuell detaljplan upp till kravet på tydlighet. Den brister och sätter fastighetsägare med gamla tomtbildningar på hal is genom dess utdefiniering av avsöndrade fastigheter som oklara gällande gränslägen. Detta måste styras upp till rätta förhållanden före ett antagande av detaljplanen

Nackalistan saknar en belysning av den ändrade lagstiftning som enligt kommunen medfört att många byggnader i området blivit planstridiga och som är huvudanledningen till planförfarandet. Nackalistan saknar också en listning av drabbade fastigheter och reagerar på att det inte handlar om att åtgärda planstridigheter för samtliga drabbade fastigheter i beståndet utan begränsas till att lyfta upp och göra fastigheter som tillkommit "i laga ordning" planenliga. Övriga bli alltså fortsatt planstridiga, vilket är oacceptabelt. Vilka dessa är redovisas inte. Det har i ett annat planförfarande i Nacka underkänts av Boverket i ett yttrande i ett pågående mål där fastighetsägare fått prövningstillstånd i Hovrätten. Boverket är kritisk till bestämmelser om begränsningen till fastigheter som tillkommit i laga ordning då ingen vet vilka fastigheter som tillkommit "i laga ordning" och då begreppet saknar lagstöd.

Nackalistan är kritisk till planhandlingarnas ifrågasättande av de avsöndrade fastigheternas gränslägen. Totalt innehåller planområdet enligt planhandlingarna 30 s.k. avsöndringar, d.v.s. fastighetsbildning enligt gammal lagstiftning. De är inmätta i de gamla stadsplanerna

och tillkomna i ett sent stadium av avsöndringsinstitutet d.v.s. i en tid då kraven på dokumentation skärpts. Planunderlaget måste styras upp här så att dessa tomtbildningar också fortsatt redovisas enligt ursprungliga inmätningar i fastighetsrättsliga handlingar. Detaljplaner får inte utgöra grund för att äventyra sedan länge rättsligt fastställda gränslägen. Nacka kommun har en egen lantmäterimyndighet och det borde borga för att värna fastighetsägare från den typ av missgrepp som nu riskerar att ske.

Nackalistan reagera vidare på att kommunen inte rättar sig efter trafikförvaltningens påpekande gällande tillämpning av bestämmelserna i förordningen om trafikbuller (2015:216) för säkrande av boendemiljön under nybyggnation av bostäder.

En adekvat fråga ang detaljplanen för Igelboda är hur en byggnad i en existerande detaljplan (hela det aktuella området är ju redan planlagt men i olika detaljplaner typ stadsplaner) plötsligt kan bli planstridig till följd av att det sker en lagändring. Det är väl den för byggnaden aktuella planen som i så fall får en begränsning när det gäller genomförandet och då måste man ju åtgärda dem så att bestämmelserna blir intakta gällande tillämpning för samtliga fastigheter/byggnader i området. Samtidigt kan man undra hur en ny lagregel kan få bäring på villkor/detaljplaner som tillkommit enligt tidigare regelverk/lagstiftning. Det brukar vara så att det är den lagstiftning som gällde vid en viss tidpunkt som gäller, vilket ju kommunen själv refererar till när det gäller det nya regelverket mot buller. Varför klargörs inte de rättsliga förhållande som sägs ha påkallat nya planbestämmeler för området? Och hur ställer sig kommunen till den kritik mot denna typ av planändring som framförts av Boverket och som de tagit del av/konfronterats med inom ramen för annat planärende - Boverkets invändningar i mål nr P11466 i Svea hovrätt gällande tydlighet och användningen av villkoret "i laga ordning tillkomna" som sorteringskriterie för om en fastighet ska ha kvar sina rättigheter enligt planbestämmelserna?

- - - - -

2016-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/646-214
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

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

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

Ärendet

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

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

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

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

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

Synpunkterna under granskningen har föranlett följande mindre justeringar av planförslaget:

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

- På en plats, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från kvartersmark för bostäder till allmän plats gata.
- På tre platser, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har plangränsen minskat i omfattning för att utesluta tre små kommunala fastigheter ur planområdet. Platserna var tidigare felaktigt angivna som kvartersmark för bostäder.

- En skyddsbestämmelse och en varsamhetsbestämmelse har efter respektive fastighetsägares synpunkter och vidare bedömning tagits bort.
- Text har justerats i planhandlingarna. Det gäller mindre förtydliganden avseende främst strandskydd, bestämmelser om utnyttjandegrad samt användningen av orden tomt och fastighet. En mening har också tillfogats planbeskrivningen om att sophämtning kan ske från allmän plats i de fall vändplan för sophämtningsfordon saknas.

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

Fattade beslut

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

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

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

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

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse
Utlåtande
Plankarta
Planbeskrivning
Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun, 2016-01-19 – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: http://www.nacka.se/igelboda/

Tidplan

Plansamråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a/2:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2016
Laga kraft	4:e kvartalet 2016*

** Tiden för eventuellt överklagande inte inräknad.*

Planenheten

Angela Jonasson	Thomas Magnusson
Biträdande planchef	Planarkitekt

NACKA KOMMUN

Översikt Igelboda, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

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

NACKA KOMMUN

21 september 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 203

KFKS2013/646-214

Normalt planförfarande

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

Beslut

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

Ärendet

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

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

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

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

Yrkanden

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

Beslutsgång

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

- - - - -

NACKA KOMMUN

UTLÅTANDE

2016-09-02

Dnr KFKS 2013/646-214
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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

Synpunkter i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

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

Bakgrund

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

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

Inkomna synpunkter

Totalt inkom 23 yttranden varav 12 från fastighetsägare.

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

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

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

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

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inkomna synpunkter från föreningar

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

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

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

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

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

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

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

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. **Ägarna till fastigheten Igelboda 12:19** anser att området som idag regleras av stadsplan 115 (bestämmelse e_3) borde ha samma byggrätt som området för stadsplan 163 (e_6). Detta dels för att de två områden anses hänga ihop och dels för att möta de krav som ställs på byggnader idag. Vidare anses att det bör finnas möjlighet till

komplementbyggnad på 40 kvadratmeter inom e_3-området, vilket andra fastigheter inom planområdet ges möjlighet till. Fastighetsägaren önskar också ha möjligheten till att fälla större träd för att grenar inte ska falla ner, få in ljus, sköta träden mot grannfastigheter och för att släppa upp nya träd. Den föreslagna bestämmelsen anses leda till svårigheter med detta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planenhetens kommentar: Varsamhetsbestämmelsen *k1* har efter granskningen tagits bort för huvudbyggnaden på fastigheten. Byggnaden omfattas dock av samma lagstiftning, 8 kap. 17 § plan- och bygglagen. Värdefulla byggnader har i samband med bygglovsansökningar alltid prövats enligt denna paragraf. När skydds- och varsamhetsbestämmelser anges i detaljplan så framgår information om hur ärenden kommer att hanteras. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Inventeringen föreslås kvarstå utan revidering. Utpekade värdebärare utgör underlag i samband med bygglovsprövning. Vad gäller kulör, grund, form, material och utförande så är detta del av byggnadsbeskrivningen, konstateranden vid tidpunkten för inventeringen, och inte utpekat som värdebärare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
BH	Bostäder och Handel
E	Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1 Byggnadsarea för huvudbyggnad får högst vara 160 kvm. Byggnadsarea för garage- och komplementbyggnad får högst vara 40 kvm. Byggnad med beteckning k_j ska inte inräknas.

e_2 Fastigheten får delas. Minsta fastighetsstorlek är 600 kvm. Om fastigheten delas i två får ett parhus uppföras över fastighetsgräns med en byggnadsarea per fastighet om högst 80 kvm. Om fastigheten inte delas får byggnadsarean för huvudbyggnad vara högst 160 kvm och för garage- och komplementbyggnad högst 46 kvm.

e_3 Den totala byggnadsarean får högst vara 1/10 av fastighetens yta. Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. Om fastigheten är större än 2000 kvm får ytterligare en huvudbyggnad uppföras med en byggnadsarea om högst 50 kvm.

e_4 Byggnadsarea för huvudbyggnad får vara högst 120 kvm. Om huvudbyggnad uppförs i endast en våning får byggnadsarean uppta högst 15/ av fastighetens ytan. Byggnadsarea för garage- och komplementbyggnad får högst vara 30 kvm.

e_5 Den totala byggnadsarean får högst vara 1/10 av fastighetens yta. Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.

e_6 Byggnadsarea för huvudbyggnad får högst vara 140 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.

e_7 Den totala byggnadsarean får högst vara 1/6 av fastighetens ytan. Byggnadsarea för huvudbyggnad får vara högst 200 kvm.

e_8 Den totala byggnadsarean får högst vara 1/7 av fastighetens ytan. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet får uppföras.

e_9 Byggnadsarea för huvudbyggnad får högst vara 100 kvm. Byggnadsarea för garage- och komplementbyggnad får högst vara 30 kvm. Alltan om högst 15 kvm byggnadsarea får anordnas i anslutning till huvudbyggnad.

e_{10} Den totala byggnadsarean får högst vara 140 kvm.

e_{11} Den totala byggnadsarean för fastigheter med friliggande hus får högst vara 1/6 av fastighetens yta.

e_{12} Utöver angivna byggrätter (e -re -) får tillbyggnad om totalt 15 kvm bruttoarea uppföras på fastigheten. Se planbeskrivningen sidorna 11-12.

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Befintliga fastigheter mindre än 1000 kvm ska ses som planenliga.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vunnit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådana byggnader får även återuppföras vid brand eller annan skada.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark där byggnad inte får uppföras.

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

z Marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Ädellöviträd och tallar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.

Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning och schaktning och utfyllnad i miljömässigaste mån undviks.

Dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras innan eventuellt överskottsvatten ansluts till allmänna dagvattenledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Friliggande huvudbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 m. Om berörda grannar är överens får huvudbyggnad placeras närmare dock får ej avstånndet mellan huvudbyggnader understiga 9 m.

Friliggande komplementbyggnader får inte placeras närmare fastighetsgräns än 2 m från tomtgräns. Om berörda grannar är överens får komplementbyggnader sammanbyggas över fastighetsgräns.

Utformning

6,0 Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter.

Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_1 Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniska uttryck (8 kap 17 § PBL).

k_2 Byggnad som har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniska uttryck (8 kap 17 § PBL). Utökad bygglovplikt gäller, se administrativa bestämmelser.

Värdefulla byggnader och områden

q Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas. Utökad bygglovplikt gäller, se administrativa bestämmelser.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnader ska utformas så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids vid någon fasad.
- om dygnsekvivalent ljudnivå utanför bostadsrum överskrider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifuftsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- i anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) vid tågpassage.

Byggnader ska utformas så komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen har vunnit laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

Marklov krävs för fällning, beskärning eller ingrepp i rotzonen på ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark. Marklov får ges om det finns särskilda skäl, till exempel risk för liv och egendom. Se planbeskrivningen sidan 20.

Bygglov krävs för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §§ ("Attefallshus", takkupor, 15 kvm tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enfamiljshus) för särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader (q) eller byggnader som har betydelse för en värdefull helhetsmiljö (k_1).

Verkan på fastighetsplan (fastighetsindelningsbestämmelser)

För planområdet upphävs fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som fastighetsplaner och tomtindelningar, enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen. Se planbeskrivningen sida 16-17 för kvarter, fastighetsbeteckningar och aktnummer för de bestämmelser som upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela planområdet. Se planbeskrivningen sidan 25.

UPPLYSNINGAR

K-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminneslagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av K-markering, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall.

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

ILLUSTRATIONER

Naturresvar Illustrationstext

GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gällande användningsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gräns för servitut
- Gräns för ledningsrätt
- Gräns för gemensamhetsanläggning
- Byggnad
- Stakad, gränd, häck
- Stödmur
- Elkabel allt under markytan
- Telekabel allt under markytan
- Lövträd resp barrträd
- Barrskog resp lövskog
- Vägkant resp kantsten
- Järnväg, spår
- Gångstig
- Stånt
- Strandlinje
- Dike, vattendrag
- Ledningsstolpar
- Gällande vägh/gd
- Avvägd nivå
- Nivåkurvor
- Polygonpunkt med nummer
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckning
- Servitut
- Ledningsrätt
- Samfällighet
- Gemensamhetsanläggning
- Förrättning

1:102 sv Lr ä.2 ga:2 fr

Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH2000

Kartan är producerad av Fredrik Josefsson
Kontrollerad av Anna Leander
Uppdaterad karta: 2016-01-27
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan. Jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

ANTAGANDEHANDLING

0 10 20 30 40 50 meter
Skala 1:1000, A0 rätformat (860cm *1140cm)

Detaljplan för
Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m fl
i Saltsjöbaden Nacka Kommun

Planenheten
Upprättad februari 2016, justerad augusti 2016

Nina Åman, Planchef
Thomas Magnusson, Planarkitekt

KFKS 2013/646-214

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Bebyggelseekvivalentlista

120

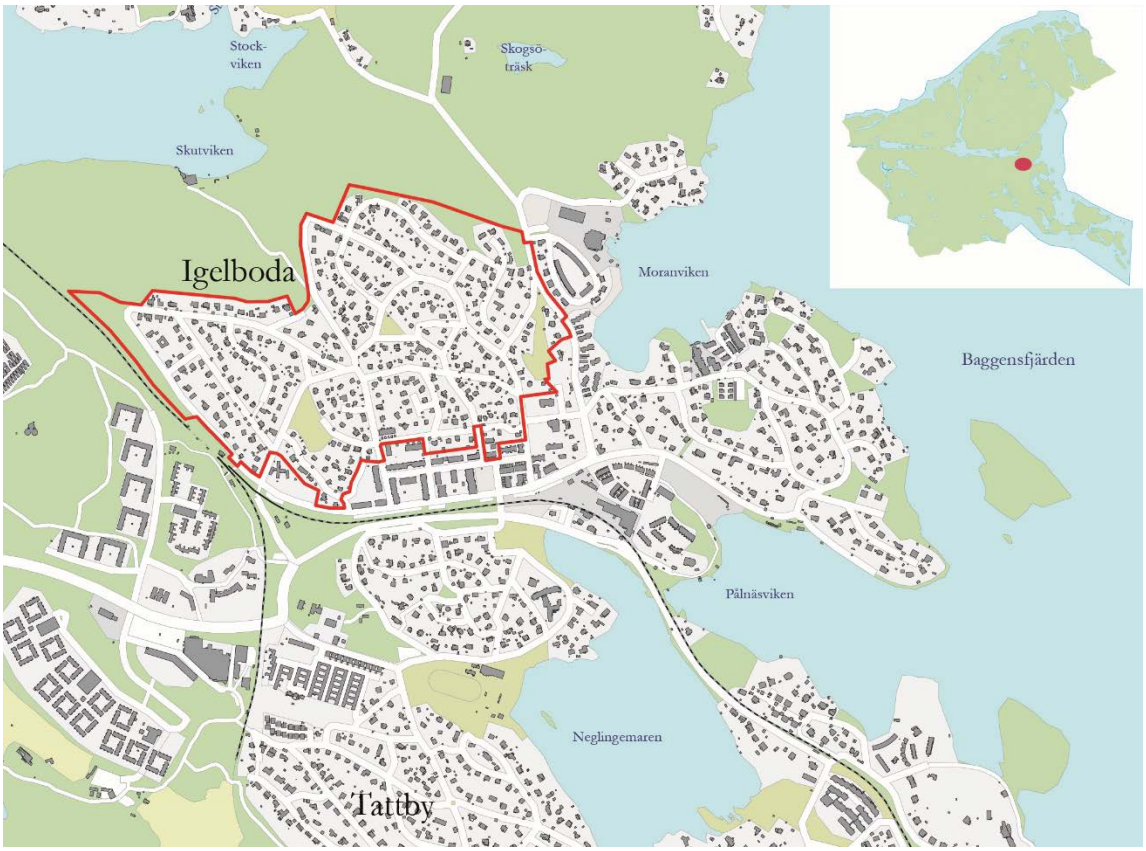
NACKA KOMMUN

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad i mars 2016,
justerad i augusti 2016

Dnr: KFKS 2013/646-214

Igelboda

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



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

Planens syfte

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

Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

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

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

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

Foton av KMV Forum

Innehåll

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

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

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

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

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

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

Målområden för hållbart byggande

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

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

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållanden

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

Kartan visar ett flygfoto över Igelboda med omnejd.

Översiktlig planering

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

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

Kulturvärden enligt plan- och bygglagen

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

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

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

Grönstruktur- och kustprogram

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

Andra projekt/beslut som berör planen

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

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

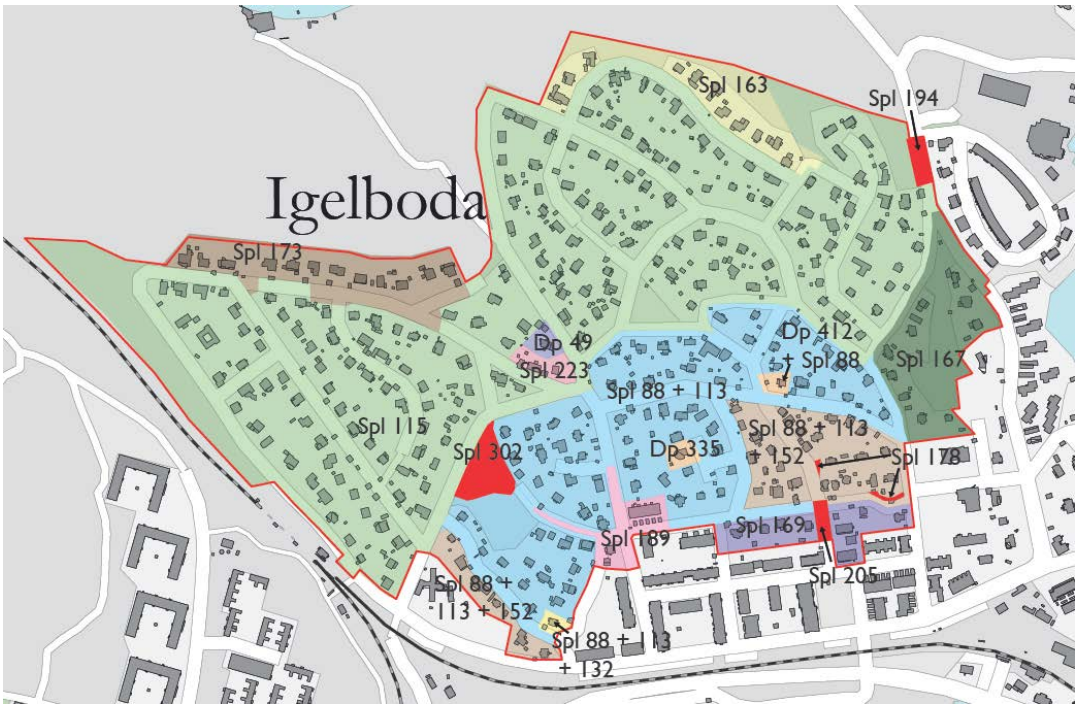
Trafikförvaltningen arbetar också med en åtgärdsplan för bullerstörda fastigheter utmed Saltsjöbanan. I deras prognos för buller från spårtrafik år 2030 har Trafikförvaltningen identifierat bullerstörda fastigheter som ligger inom planområdet, utmed Torsvägen.

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

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

Detaljplaner

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



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

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

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

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

Området idag

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

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

Buller

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

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

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

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

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

Avsöndrade fastigheter

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

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

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

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

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

3. Planförslaget

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

I korthet innebär detaljplanen att:

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

kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § (Attefallsreformen). För de berörda fastigheterna krävs bygglov för så kallade Attefallshus, takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus.
- Större ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark skyddas.
- Markanvändning ändras på den yta som idag är planlagd för allmänt ändamål. Ny föreslagen markanvändning är park.

Hantering av planstridiga byggnader

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

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

Byggrätt och byggnadshöjd

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

Fastighet	Redan utnyttjad byggrätt (BYA)	Byggrätt enligt äldre stads- eller detaljplan	Byggrätt med den nya detaljplanen	Kan utnyttja den utökade byggrätten	Kommentar
Fastighet X	118 m² BYA	120 m² BYA	120 m² BYA + 15 m² BTA	Ja	Har 17 m² kvarstående byggrätt att utnyttja, varav 2 m2 BYA och 15 m2 BTA
Fastighet Y	157 m² BYA	150 m² BYA	150 m² BYA + 15 m² BTA	Ja	Kan utnyttja byggrätt upp till 165, det vill säga ytterligare 8 m² BTA
Fastighet Z	180 m² BYA	160 m² BYA	160 m² BYA + 15 m² BTA	Nej	Har redan överstigit den ursprungliga byggrätten med mer än 15 m² BTA

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

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

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

Hantering av interiöra begränsningar

Antal tillåtna kök/lägenheter per fastighet

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

Inredning av vind

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

Våningsantal

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

Placering på tomt

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

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

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

Läsinstruktioner till tabell och karta (nästa sida)

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

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

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

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

Exempel

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

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

GÄLLANDE PLAN		BYGGRÄTT			BYGGNADSHÖJD		VÅNINGSANTAL & INTERIÖR			PLACERING
Planens namn/nummer (antal berörda fastigheter)		*Huvudbyggnad*	*Komplement-byggnad*	*Tillkommande byggrätt*	*Huvudbyggnad*	*Komplement-byggnad*	*Vånings-antal*	*Möjlighet att inreda vind*	*Antal lägenheter per fastighet*	*Bebyggelsens avstånd till tomtgräns*
Spl 223 (2)	Äldre plan	160 kvm BYA	40 kvm		4,4/7,6 m	3 m	1 och 2	-	1	-
	Ny plan	**160 kvm BYA**	**40 kvm**	**15 kvm BTA**	**4,4/7,6 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Dp 49 (1)	Äldre plan	160 kvm BYA	46 kvm		7,6 m	3 m	2	-	2	-
	Ny plan	**160 kvm BYA**	**46 kvm**	**15 kvm BTA**	**7,6 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Spl 115 (185)	Äldre plan	1/10 av fastighet[1]	-		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 m
	Ny plan	**1/10 av fastighet[1]**	**-**	**15 kvm BTA**	**8 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Spl 173 (12)	Äldre plan	120 kvm BYA[2]	30 kvm		7,5 m	-	2	-	1	-
	Ny plan	**120 kvm BYA[2]**	**30 kvm**	**15 kvm BTA**	**7,5 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Spl 113 (106)	Äldre plan	1/10 av fastighet	40 kvm		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 m
	Ny plan	**1/10 av fastighet**	**40 kvm**	**15 kvm BTA**	**8 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Spl 163 (11)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		5 m/7,5 m	-	1	1/3 får inredas	2	-
	Ny plan	**140 kvm BYA**	**-**	**15 kvm BTA**	**5 m/7,5 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Spl 169 (8)	Äldre plan	1/6 av fastighet[3]	15 kvm		7,6 m/10,5 m	3 m	2 och 3	-	-	-
	Ny plan	**1/6 av fastighet[3]**	**15 kvm**	**15 kvm BTA**	**7,6 m/10,5 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Spl 167 (12)	Äldre plan	1/7 av fastighet	-		7,6 m	-	2	-	2	6 m
	Ny plan	**1/7 av fastighet**	**-**	**15 kvm BTA**	**7,6 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Dp 412 (1)	Äldre plan	100 kvm BYA	30 kvm[5]		6 m	4 m nockh.	2	-	-	4,5 m
	Ny plan	**100 kvm BYA**	**30 kvm[5]**	**15 kvm BTA**	**6 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Dp 335 (1)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		6 m	-	2	-	-	Prickmark[6]
	Ny plan	**140 kvm BYA**	**-**	**15 kvm BTA**	**6 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m**
Spl 189 (6)	Äldre plan	1/6 av fastighet[4]	-		7,5 m	2,5 m	2	Får inredas	2	Prickmark[6]
	Ny plan	**1/6 av fastighet[4]**	**-**	**15 kvm BTA**	**7,5 m**	**3 m**	**-**	**-**	**-**	**4,5 m[6]**

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

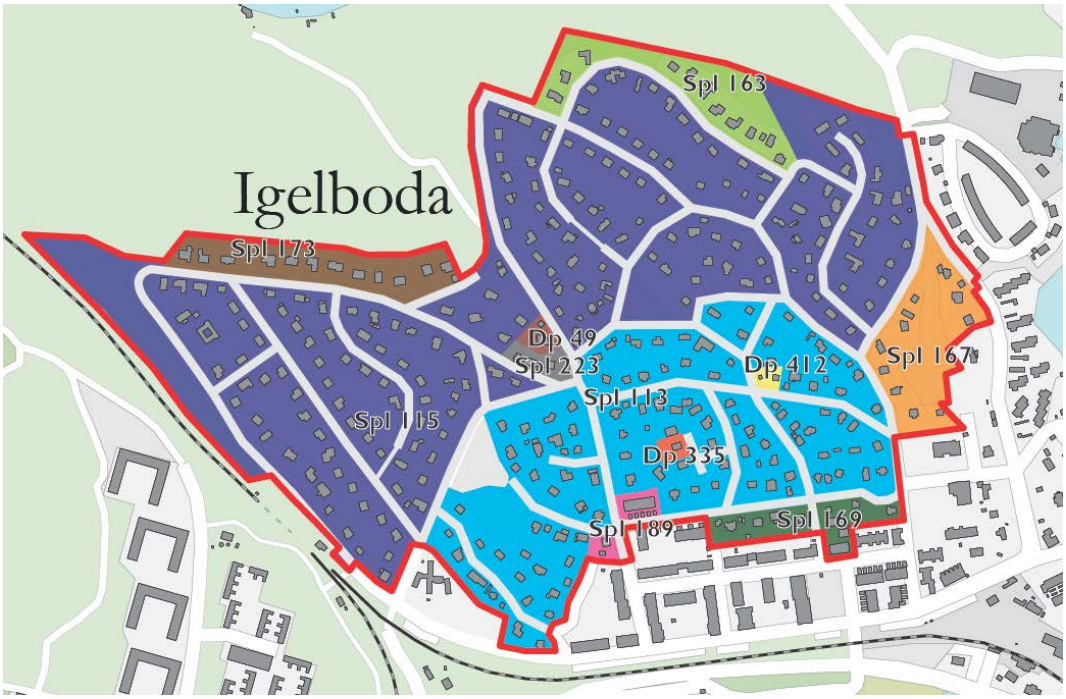
[2] *Om byggnad är uppförd i endast en våning får fastigheten bebyggas till 1/5*

[3] *Byggnads bottenyta får inte överstiga 200 kvm*

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

[5] *Altan om 15 kvm får uppföras*

[6] *Har reglerats av omfattande prickmark. Radhusen regleras fortsatt av prickmark*



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

Fastighetsplaner (fastighetsindelningsbestämmelser)

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

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

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

Minsta fastighetsstorlek

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

Skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**åsyftar jordkällaren tillhörande Igelboda torp*

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

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

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

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

**åsyftar gäststugan Igelboda torp.*

Fornlämning

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

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

Bygglovsbefriade åtgärder (”Attefallsreformen”)

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

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

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

Mark och vegetation

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

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

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

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

Teknisk försörjning

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

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

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

Dagvatten

Vatten från planområdet avrinner främst mot vattenförekomsten Neglingemaren, men också mot Baggensfjärden och Lännerstasundet. Vattenmyndigheten har beslutat om vilken miljökvalitet, så kallade miljökvalitetsnormer, som vattenförekomsten ska klara. Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status (”hög”, ”god”, ”måttlig”, ”otillfredsställande” eller ”dålig”) samt kemisk status (”god” eller ”uppnår ej god”). Miljökvalitetsnormer för Neglingemaren anger att denna ska ha en god ekologisk status till år 2021 och god kemisk status till år 2015. Neglingemaren har i dagsläget en otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte heller en god kemisk status.

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

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

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

Trafik och parkering

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

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

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

Buller

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

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

Följande störningsskydd anges i plankartan:

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

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

Markförvärv

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

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

Hållbarhet

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

4. Konsekvenser av planen

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

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

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

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

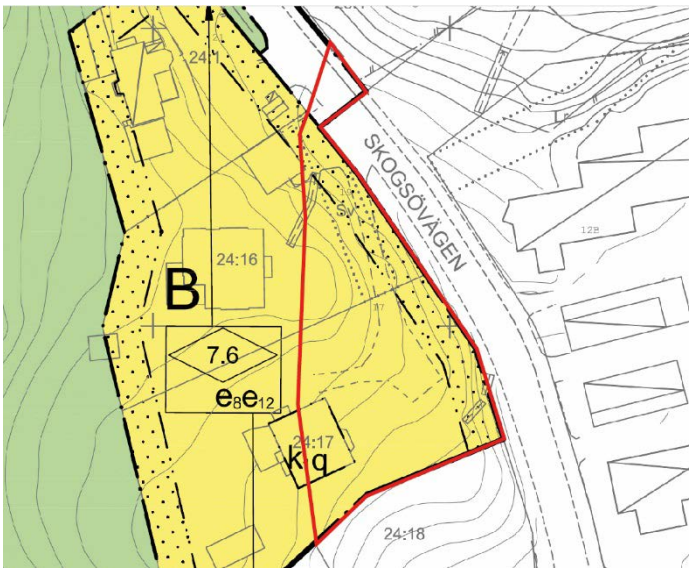
positivt för de rekreativa och miljömässiga värdena att ängen som idag är planlagd för allmänt ändamål nu planläggs som park. Det innebär att ytan förblir grön och obebyggd och att de boende med planstöd kan fortsätta att nyttja platsen som park. Konsekvensen blir samtidigt att en byggrätt för förskola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

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

Strandskydd

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

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



Utsnitt från plankartan visar inom vilka delar av planområdet som strandskydd återinträder (inom röd linje). Berörda fastigheter är Igelboda 24:17, Igelboda 24:16 och Igelboda 2:1. Det strandskydd som återinträder föreslås upphävas.

Behovsbedömning

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

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för fastighetsägare

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

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

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

Konsekvenser för barn

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

5. Så genomförs planen

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

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Granskning	genomfördes 1:a/2:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2016
Laga kraft	4:e kvartalet 2016

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

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

Ekonomiska frågor

Markinlösen/släntintrång

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

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

Plan- och bygglovsavgift
Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera planarbetet. Kostnaden tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen ger. Kommunen tar även ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

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

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

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

Övriga:

Johannes Kruusi	Antikvarisk konsult	KMV Forum
Mia Björckebaum	Uppdragsansvarig	KMV Forum

Planenheten

Nina Åman	Thomas Magnusson
Planchef	Planarkitekt

NACKA KOMMUN

24 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 295

Dnr KFKS 2016/726

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2016.

Ärende

Fastigheten Björknäs 41:1, är upplåten med tomträtt för båtkubbsverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är 31 december 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 föreslås höjas från 6000 kr/år till 17 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 4 oktober 2016 § 171
Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 21 september 2016
Karta

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 4 oktober 2016 § 171
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.
Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:
Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten

Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2016.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

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

”Miljöpartiet har inga synpunkter på själva tomträttsavgälden. Däremot anser vi att en del av avgälden på 17000 kr/år ska avsättas i en miljösaneringsfond. Vi vill att det införs en miljödel i avgälden/arrendeavgiften på alla småbåtshamnar, större båtuppläggningsplatser, varv och marinor i Nacka. Detta avtal gäller visserligen inte själva småbåtshamnen men avtalen hänger ihop. Miljödelen vill vi placera i en miljösaneringsfond som kan användas vid behov.
Nacka har ett aktivt båtliv och det finns idag ca 6 000 båtar med hemmahamn i kommunen, någonting som förväntas öka framöver. Det stora flertalet av båtarna läggs under vintertid upp på land där också diverse underhållsarbeten sker. Gamla båtuppläggningsplatser och småbåtshamnar bär ofta på en miljöskuld. Många gånger är det oklart vem som bär ansvaret för att sanera dessa och den direkta omgivningen utifall behov av detta skulle uppstå. Det kan röra sig om föroreningar från oljespill, färgrester och olika kemikalier.
Miljöavgiften ska inte vara för att frånta arrendatorn/tomträttsinnehavaren sitt ansvar utan för sådana situationer där ansvarsfrågan inte går att utreda. Utslaget per båt behöver kostnaden inte bli högre än 50-100 kr per år. Det är viktigt att vi i vår generation betalar för oss själva, och inte lämpar över en allt större miljöskuld till våra barn och barnbarn.”

- - - - -

2016-09-21

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016 / 726

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2016.

Sammanfattning

Fastigheten Björknäs 41:1, är upplåten med tomträtt för båtkubbsverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är 31 december 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 föreslås höjas från 6000 kr/år till 17 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Björknäs 41:1 är upplåts med tomträtt den 1 januari 1998 och är belägen vid Gamla Brovägen 50, se bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 6 000 kr/år.

Fastigheten är bebyggd med den s.k. brostugan om ca 90 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 185 kvm. Fastigheten är belägen inom ett område som saknar detaljplan. Då fastigheten är skattebefriad är taxeringsvärdet 0 kr.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 december 2016.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som är för närvarande 3,00 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsanalys utgick från småhustomter av typen fritidshus. Analysen med hänsyn till areal och belägenhet ledde till en utgångspunkt om 3669 kr/kvm. Med en areal om 185 kvm ger detta ett pris om ca 750 000 kr vilket leder till en avgäld om 22 400 kr. Ett schablonavdrag har använts om 25 % med hänsyn till Båtklubbens natur såsom ideell förening vilket lett till en tomträttsavgäld om 17 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 december 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 6 000 kr/år istället för 17 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Detta förslag har skickats till tomträttshavare den 6 september 2016, inga synpunkter har inkommit.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

NACKA KOMMUN

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

NACKA KOMMUN

Bilaga 1

Karta

§ 296

Dnr KFKS 2016/370

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård

Beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljonerfemhundratusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20- årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2017.

Ärende

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83. Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet men skälen för kommunens uppsägning är föremål för prövning i domstol. För att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20- årsperiod måste omreglering av avgäld ske parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen.

Omreglering av avgälden sker för 20- årsperioder och nästa omregleringstidpunkt är den 1 januari 2019. Överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld ska enligt lag och tomträttsavtal träffas senast den 31 december 2017. Talan om ändrad tomträttsavgäld måste väckas under 2017 i annat fall ska den utgå med samma belopp som förut.

Baserat på två oberoende värderingar av fastigheten föreslås en ny avgäld om 6 500 000 kr per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under nästföljande 20 - årsperiod.

Tomträttshavaren har beretts tillfälle att yttra sig över underlaget samt förslaget till ny avgäld.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 4 oktober 2016 § 172

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016
Kartskiss
Värdeutlåtande 1 (NAI Svefa)
Värdeutlåtande 2 (FS Fastighetsstrategi AB)
Gällande tomträttsavtal
Synpunkter från tomträttshavaren

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 4 oktober 2016 § 172
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.
Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljonerfemhundratusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20- årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.
Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.
Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2017.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

- - - - -

2016-09-21
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/370

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljonerfemhundratusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20- årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2017.

Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83. Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet men skälen för kommunens uppsägning är föremål för prövning i domstol. För att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20- årsperiod måste omreglering av avgäld ske parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen.

Omreglering av avgälden sker för 20- årsperioder och nästa omregleringstidpunkt är den 1 januari 2019. Överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld ska enligt lag och tomträttsavtal träffas senast den 31 december 2017. Talan om ändrad tomträttsavgäld måste väckas under 2017 i annat fall ska den utgå med samma belopp som förut.

Baserat på två oberoende värderingar av fastigheten föreslås en ny avgäld om 6 500 000 kr per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under nästföljande 20 - årsperiod.

Tomträttshavaren har beretts tillfälle att yttra sig över underlaget samt förslaget till ny avgäld.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 13:83 (Bergs gård) är upplåten med tomträtt för ”industriell eller därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter ” sedan den 1 januari 1959. Nuvarande tomträttshavare är Circle K Sverige AB, org. nr: 556000-6834 (Circle K) (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB). Fastighetens läge framgår av bifogad karta, se bilaga 1.

I gällande stadsplan fastställd 1966 anges användningen industriändamål (oljehamn). Fastigheten utgörs av 155 983 kvm landareal och 285 500 kvm vattenområde. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018.

Den senaste omregleringen av tomträttsavgäld skedde 1997-2001. Kommunen och tomträttshavaren kunde då inte träffa överenskommelse om ny avgäld och frågan om den nya avgäldens storlek var därför föremål för prövning i mark- och miljödomstolen under 1997-2001. Parterna träffade slutligen en förlikning i målet och den årliga avgälden utgår för närvarande med 2 525 000 kronor per år.

Nacka kommun har den 2 januari 2014 sagt upp tomträttsavtalet med Circle K för avflytt senast den 31 december 2018. Skälen för uppsägningen är att Nacka kommun behöver fastigheten för att tillgodose regionens behov av bostäder. Fastigheten behövs för bebyggelse av annan art och för annan användning. Uppsägningen har vunnit laga kraft men Circle K har klandrat skälen för kommunens uppsägning och frågan är föremål för prövning i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (mål nr F 1407-14).

Överenskommelse eller talan om omreglering av avgäld måste därför ske parallellt med pågående rättsprocesser angående uppsägningen av tomträttsavtalet för att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20 – årsperiod.

Tidpunkt och metod för fastställande av ny avgäld

Enligt lag får överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande avgäldsperioden, viket innebär senast den 31 december 2017. Om

en överenskommelse inte kan träffas ska kommunen väcka talan under näst sista året av den löpande avgäldsperioden, således under 2017.
Enligt bestämmelserna om omprövning av tomträttsavgäld i JB 13 kap. 11 § ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen, med beaktande av ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som gäller i fråga om fastighetens användning och bebyggelse samt skälig avgäldsränta.

Enheten för fastighetsutveckling har låtit två oberoende värderingsföretag NAI Svefa AB och FS Fastighetsstrategi AB utföra värdering av fastigheten Sicklaön 13:83 i syfte att bestämma markens värde inför kommande avgäldsreglering, se bilagorna 2 och 3. Markens värde har bedömts i avröjt skick. I värderingsuppdraget har även ingått en bedömning av marknadsmässig avgäld för ovannämnda fastigheten.

Enligt värderingsrapport från NAI Svefa AB, bilaga 2, bör markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 minst uppgå till 200 000 000 kr. NAI Svefa har gjort en bedömning att avgälden bör utgå med 6 560 000 per år baserat på en avgäldsränta om 3,28 procent.

FS Fastighetsstrategi AB har bedömt markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 till ca 212 000 000 kr och avgälden till 6 360 000 kronor per år, baserat på en avgäldsränta om 3 procent.

Avgäldsränta

Avgäldsränta för 20 – åriga avgäldsperioder, har bedömts av oberoende värderare till 3,28 procent (NAI Svefa) och 3,0 procent (FS Fastighetsstrategi AB), se värdeutlåtande bilagor 2 och 3.

Fastighetsutvecklingsenhetens synpunkter:
Vid föregående avgäldsregleringar tillämpades avgäldsränta om 3,25 procent 10-åriga avgäldsperioder och 3, 5 procent för 20- åriga avgäldsperioder.

Under senare tid har det förekommit en ny praxis där avgäldsräntan har bestämts med utgångspunkt från en långsiktig realränta om 2,75 procent. Bedömningen har gjorts i ett tidsperspektiv om minst 30 år (NJA 1986 s. 272 och 1990 s. 714).
Ett av de grundläggande syftena med tomträttsinstitutet är att tomträttsupplåtaren ska få tillgodogöra sig värdestegringen på den upplåtna marken. Detta syfte tillgodoses genom att avgäldsunderlaget - värdet av den upplåtna marken - fastställs särskilt för varje avgäldsperiod. I rättspraxis har sedan länge godtagits att hänsyn även tas till den markvärdestegring och avkastningsökning som äger rum under avgäldsperioden, den s.k.triangeleffekten. Med beaktande av triangeleffekten har avgäldsräntan i rättsfall på senare tid, t.ex. Svea hovrätt F 472-15 – Filen 8 i Halmstads kommun, bestämts till 3,0 procent bedömt utifrån en riskfri realränta om 2,75 procent samt ett påslag för triangeleffekt om 0,25 procent. För en 20- årig avgäld är triangeleffekten det dubbla, dvs. 0,50 procent.

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att avgäldsränta utifrån gällande praxis i detta fall skall vara 3, 25 procent för 20- åriga avgäldsperioder.

NACKA KOMMUN

Förslag till ny avgäld för perioden 1 januari 2019 till den 1 januari 2039

Enheten för fastighetsutveckling har med stöd av två oberoende värderingar (bilagor 2 och 3) bedömt att markvärdet för fastigheten Sicklaön 13:83, vid omregleringstidpunkten kan anges till 200 000 000 kronor.

Avgäldsräntan för industrifastigheter enligt nu gällande praxis är 3, 25 procent för 20- åriga avgäldsperioder.

Med utgångspunkt från dessa förhållanden erhålls en årlig avgäld på 6 500 000 kronor (200 000 000 * 0, 0325).

Enheten för fastighetsutveckling föreslår därför att den nya årliga avgälden skall utgå med 6 500 000 kronor per år fr.o.m. den 1 januari 2019 och under den kommande 20- åriga perioden.

Eftersom avgälden på 6500 000 kronor är baserad på en bedömning av fastighetens värde den 1 juni 2016 och omregleringstidpunkten ligger längre fram i tiden - 31 december 2017, ska den faktiska avgälden justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Synpunkter från tomträttshavaren

Underlag för samt förslag till ny avgäld för nästkommande 20-årsperiod har kommunicerats med tomträttshavaren för eventuella synpunkter.

Tomträttshavaren har den 25 augusti 2016 inkommit med en skrivelse, se bilaga 5. Av skrivelsen framgår bland annat att tomträttshavaren inte delar bedömningen av förslaget till ny avgäld.

Vad tomträttshavaren anfört föranleder emellertid inte enheten för fastighetsutveckling att göra någon annan bedömning av förslag till ny avgäld.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 december 2017. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

NACKA KOMMUN

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad under nästkommande 20-årsperiod. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdeutlåtande 1 (NAI Svefa)
Bilaga 3 Värdeutlåtande 2 (FS Fastighetsstrategi AB)
Bilaga 4 Gällande tomträttsavtal
Bilaga 5 Synpunkter från tomträttshavaren

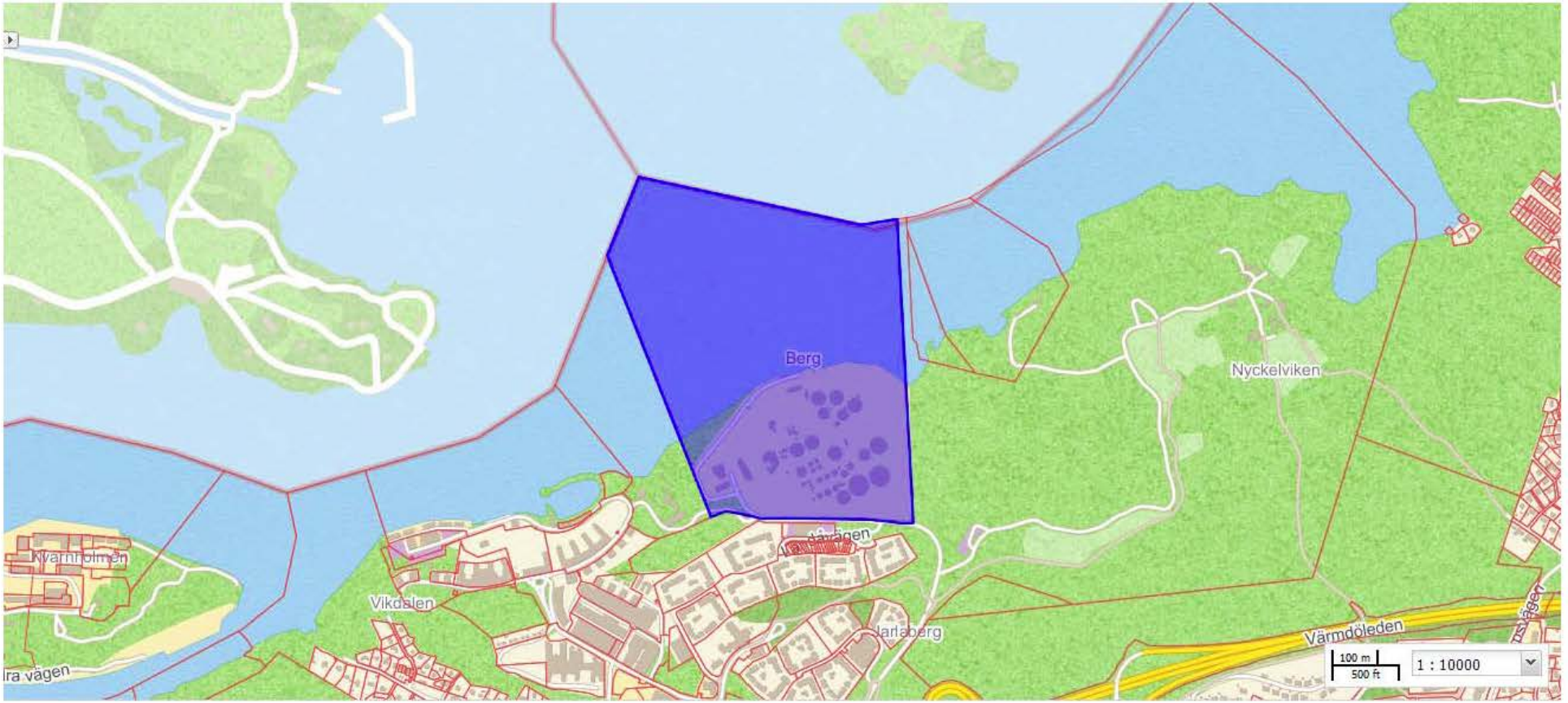
Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Erik Wiktorsson
Projektledare
Mark- och- exploateringsenheten

Kartskiss


Berg
Nyckelviken
Kvarnholmen
Vikdalen
Järlaberg
Värmdöleden
100 m
500 ft
1 : 10000

§ 297

Dnr KFKS 2016/289

Nytt reglemente för medelsförvaltningen och kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen

Beslut

1.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för medelsförvaltningen.

2.
Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 antar kommunstyrelsen föreslaget styrdokument "Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen".

Ärende

Utvecklingen av kommunens styrning i de finansiella frågorna syftar till att kommunen ska ha möjlighet till en snabbare och mer effektiv hantering av finansförvaltningen. Takten på den finansiella marknaden är snabb och det är därför viktigt att de interna regelverken i kommunen är anpassade så att effektivitet kan uppnås i arbetet med de finansiella frågorna.

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens finansiella hantering har ett nytt reglemente tagits fram för att tydliggöra ansvar, finansiella instrument, riskhantering och rapportering med mera. Kommunstyrelsen får ett utökat ansvar för att fastställa de mer operativa riktlinjerna och risknivåerna för medelsförvaltningen i form av "kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen".

De större förändringar som föreslås är en tydligare uppdelning och beskrivning utifrån olika volymer på exempelvis skuld- och placeringsportföljen. Olika regelverk gäller när portföljerna växer och/eller förändras utifrån de olika risker som finns. Rapporteringskraven har förtydligats.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2016 § 163
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 27 september 2016
Reglemente för medelsförvaltning
Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2016 § 163

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för medelsförvaltningen.

2.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 antar kommunstyrelsen föreslaget styrdokument "Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen".

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

- - - - -

2016-09-27

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/829

Kommunstyrelsen

Nytt reglemente för medelsförvaltningen och kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen

Förslag till beslut

1.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för medelsförvaltningen.

2.
Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 antar kommunstyrelsen föreslaget styrdokument ”Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen”.

Sammanfattning

Utvecklingen av kommunens styrning i de finansiella frågorna syftar till att kommunen ska ha möjlighet till en snabbare och mer effektiv hantering av finansförvaltningen. Takten på den finansiella marknaden är snabb och det är därför viktigt att de interna regelverken i kommunen är anpassade så att effektivitet kan uppnås i arbetet med de finansiella frågorna.

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens finansiella hantering har ett nytt reglemente tagits fram för att tydliggöra ansvar, finansiella instrument, riskhantering och rapportering med mera. Kommunstyrelsen får ett utökat ansvar för att fastställa de mer operativa riktlinjerna och risknivåerna för medelsförvaltningen i form av ”kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen”.

De större förändringar som föreslås är en tydligare uppdelning och beskrivning utifrån olika volymer på exempelvis skuld- och placeringsportföljen. Olika regelverk gäller när portföljerna växer och/eller förändras utifrån de olika risker som finns. Rapporteringskraven har förtydligats.

Ärendet

Under 2016 inleddes ett arbete med att ytterligare utveckla reglementet för medelsförvaltningen. Bakgrunden är att Nacka kommun nu går in i en period då tillväxttakten ska fördubblas, något som innebär många möjligheter och utmaningar. Utvecklingen av kommunens styrning i de finansiella frågorna syftar till att kommunen ska ha möjlighet till en snabbare och mer effektiv hantering av finansförvaltningen. Takten på den finansiella marknaden är snabb och det är därför viktigt att de interna regelverken i kommunen är anpassade så att effektivitet kan uppnås i arbetet med de finansiella frågorna. Det är också viktigt att tydliggöra hur olika risker ska hanteras.

De föreslagna förändringarna

Den omarbetning som genomförts är omfattande och innebär en förnyad struktur. Syftet med reglementet är att fastställa övergripande riktlinjer för finansverksamheten, ange hur ansvaret är fördelat, identifiera finansiella risker samt ange hur rapportering ska ske.

I det nya reglementet har ansvaret tydliggjorts mellan framförallt kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Kommunfullmäktige får ansvar för att besluta om finansiella mål, ram för total upplåning, utlåning till bolagen, koncerninterna räntor, besluta om nya finansieringskällor samt större borgensåtanden.

Kommunstyrelsen får ansvar för att ta fram bestämmelser för medelsförvaltningen, vilka ska uppdateras årligen. Dessa bestämmelser är nya och innehåller mer detaljerade riktlinjer till reglementet. Exempelvis fastställer kommunstyrelsen limiter och riktlinjer för de finansiella riskerna. Uppdelningen genomförs för att snabbare kunna hantera förändringar.

För de olika finansiella instrument som kommunen använder har beskrivningar och innehåll förtydligats. Riskhantering är ett viktigt område som utökats väsentligt. Rapporteringsansvaret definierats för kommunstyrelsen i det framtagna reglementet.

Ekonomiska konsekvenser

Förändringen av reglementet för medelsförvaltningen har inga direkta ekonomiska konsekvenser. Det möjliggör dock en effektivare hantering av medelsfrågorna.

Konsekvenser för barn

Förändringen av reglementet för medelsförvaltningen har inga direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

Reglemente för medelsförvaltning (pfd)
Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen (pdf)

Eva Olin
Ekonomidirektör

Maria Andersson
Budgetchef

REGLEMENTE

Reglemente för medelsförvaltning

Dokumentets syfte

Dokumentets syfte är att inom finansverksamheten fastställa ansvarsfördelning, generella principer, riskhantering, finansieringskällor och rapportering mm. Detta omfattar likviditetshantering, skuldhantering, placeringar, donationsmedel, borgen och finansiell leasing samt därtill hörande administration och rapportering.

Dokumentet gäller för

Kommunkoncernen

Inledning

Detta reglemente anger de övergripande principerna för finansverksamheten och medelsförvaltningen i kommunkoncernen. Med kommunkoncernen avses Nacka kommun (kommunen) och dess majoritetsägda bolag (bolagen).

Reglementet kompletteras med ”Bestämmelser för medelsförvaltning” som antas av kommunstyrelsen.

Målsättning för kommunens finansverksamhet

Med finansverksamhet avses likviditetshantering, skuldhantering, placeringar, donationsmedel, borgen och finansiell leasing samt därtill hörande administration och rapportering. Målsättningen är att uppnå bästa möjliga finansnetto och säkra betalningsförmågan.

Finansverksamheten ska

- säkerställa kommunens betalningsförmåga och trygga tillgången till kapital på såväl kort som lång sikt
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för de riktlinjer som fastställs
- säkerställa att finanshanteringen bedrivs med god intern kontroll och med beaktande av lågt risktagande
- säkerställa goda rutiner för att effektivt utnyttja tillgänglig likviditet och när tillfälle ges amortera på utestående låneskuld
- samordna de finansiella frågorna för kommunkoncernen i enlighet med detta reglemente, ägardirektiv och/eller i avtal.

Medelsförvaltningen ska medverka till att kapitalanskaffning och kapitalanvändning i kommunen och dess företag blir effektiv. Verksamheten ska bedrivas utan spekulativa inslag, så att en betryggande säkerhet alltid upprätthålls.

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

Kommunstyrelsen ska minst årligen fastställa ”bestämmelser för medelsförvaltning” där finansiella risklimiter fastställs.

Definition medelsförvaltning

Med medelsförvaltningen avses likviditetshantering, skuldhantering (upplåning, derivat med mera), placeringar, donationsmedel och borgen samt därtill hörande administration och rapportering.

Kommunkoncernen ska ha en central medelsförvaltning som innebär att alla penningströmmar hanteras i en gemensam kassa. Kommunstyrelsen får besluta om vissa undantag för mindre utbetalningar genom handkassa.

Regler för handkassor, betalkort, förskott, attestregler med mera finns i kommunens redovisningsreglemente.

Ansvarsfördelning mellan kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Följande frågor inom finansverksamheten och medelsförvaltningen beslutas av kommunfullmäktige.

- Kommunens finansiella mål
- Ram för koncernens totala upplåning
- Ram för total utlåning till bolagen
- Koncerninterna räntor och limiter samt internräntor för kommunen
- Eventuella tillkommande finansieringskällor
- Borgensåtagande överstigande en miljon kronor

Övriga finansiella frågor, vari bland annat ingår beslut om placering vid nyupplåning och vid omplacering av befintliga lån, inom ramen för detta reglemente hanteras av kommunstyrelsen.

I kommunstyrelsens ansvar för finansverksamheten och medelsförvaltningen ingår att verkställa kommunfullmäktiges beslut inom kommunkoncernens finansiella verksamhet samt följande:

- Besluta om borgensåtagande upp till en miljon kronor
- Besluta om finansiell leasing

Finansiella risker

Kommunstyrelsen ska i ”bestämmelser för medelsförvaltningen” identifiera de finansiella risker som kommunkoncernen är exponerad för. För att begränsa risktagandet ska limiter som styrs av typ av risk och storlek på skuld- respektive placeringsportfölj beslutas av kommunstyrelsen.

Likviditetshantering

Likviditetshantering innebär att tillse att medel finns i lagom mängd på koncernkontot för att löpande kunna hantera in och utbetalningar.

Generella principer

Likviditetshanteringen ska bedrivas med målet att samordna kapitalströmmar i kommunkoncernen samt för att sänka räntekostnaderna genom effektiva betalningsrutiner och god likviditetsplanering. Inom kommunkoncernen ska det finnas ett koncernkontosystem för samordning av likviditetsflöden.

En god betalningsberedskap ska säkerställas och upprätthållas vid alla tillfällen. För att kunna upprätthålla en god betalningsberedskap ska en checkkredit hållas.

I de fall överskottslikviditet uppstår kan placeringar ske enligt riktlinjerna i detta reglemente. Huvudprincipen är att kommunen ska amortera på utestående låneskuld men i vissa fall kan det vara motiverat att kortsiktigt placera överskottslikviditet fram till att medlen behövs för investeringar.

Riskdefinitioner

Nacka kommun har följande riskdefinitioner avseende likviditetshantering.

Ränterisk

En negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar av det allmänna ränteläget. Ränte- och kreditvillkor på checkräkningen ska delas in i olika beloppsnivåer för att hantera ränterisk.

Likviditetsrisk

Kommunen har inte tillräcklig likviditet för att hantera löpande utbetalningar och inte heller kan omsätta en placering på marknaden (kreditrisk) och/eller kan uppta nya lån (finansieringsrisk)

Kreditmarginalrisk

(marginalbindning); en negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar i kreditmarginaler.

Ovanstående risker ökar om kommunens kreditvärdighet försämras eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen. Risken ökar även vid finansiell oro då kreditgivarna har svårigheter att finansiera sin utlåning.

Riktlinjer

För att uppfylla kraven på en god betalningsberedskap ska tillgången till likviditet säkerställas.
Tillgänglig likviditet kan bestå utav:

- Tillgängliga medel på bankkonto
- Bekräftade, inte utnyttjade kreditlöften, checkkredit

Kommunstyrelsen ska i bestämmelserna för medelsförvaltningen fastställa hur stor kommunkoncernens tillgängliga likvida medel minst måste vara.

För att planera framtida likviditetsbehov ska en rullande 12-månaders prognos upprättas.

Skuldhantering

Med skuldhantering avses hantering av kommuns totala låneskuld.

Generella principer

Skuldhanteringen ska minimera upplåningskostnaderna och trygga finansieringen för kommunkoncernen på såväl lång som kort sikt. Kapitalbehovet ska säkerställas genom god framförhållning och genom ett aktivt upplåningsförfarande. Gröna obligationer ska värderas som ett alternativ bland andra i samband med framtida lånebehov.

Kommunkoncernens externa skuldportfölj ska vara strukturerad på ett sådant sätt att, vid upplåningstillfället, kapitalförfallen sprids över tiden. Den externa skuldportföljen ska vara finansierad från flera kreditgivare och finansieringskällor. Med skuldportfölj avses hur kommunens låneskuld är uppbyggd exempelvis obligations-och certifikatslån med mera.

Samtliga lån för kommunkoncernen administreras av kommunens centrala finansfunktion.

Riskdefinitioner

Ränterisk

En negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar av det allmänna ränteläget.

Beroende på lånevolym ska kommunstyrelsen fastställa limiter (gränser) för att hantera ränterisken.

Finansieringsrisk

Risken att kommunen inte kan ta upp lån på marknaden när finansieringsbehov uppstår.

Kreditmarginalrisk

En negativ effekt på kommunens räntenetto på grund av förändringar i kreditmarginaler.

Riskbegränsningar

Nedanstående riskbegränsningar ska tillämpas i förhållande till skuldportföljens storlek. Skuldportföljen indelas i tre grupperingar; 0-800 miljoner kronor, 800-1,5 miljarder kronor och över 1,5 miljarder kronor.

Kommunstyrelsen ska fastställa limiter i bestämmelser för medelsförvaltningen.

Finansiella risker	**Volym** (miljoner kronor)		
	0 - 800	**800 - 1 500**	**>1 500**
Ränterisk			
Max förfall inom 1 år	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Intervall räntebindning	Inte tillämpbart	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Finansieringsrisk			
Kreditmarginalrisk			
Max förfall inom 1 år	Inte tillämpbart	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Kapitalbindning i år > 1år	Inte tillämpbart	Inte tillämpbart	kommunstyrelsen
Kreditgivare			
Ratingkrav kreditgivare	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Max andel per kreditgivare	Inte tillämpbart	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Finansieringskällor			
Max per finansieringskälla	Inte tillämpbart	Inte tillämpbart	Inte tillämpbart
Derivat			
Tillåtet att använda derivat	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Rating motparter derivat	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen

Finansieringskällor

Om inte kommunfullmäktige i särskilt beslut anger annat ska Nacka kommun använda följande finansieringskällor.

- Bankfinansiering
- Certifikat- och obligationsupplåning från kapitalmarknaden
- Banker och dess helägda bolag
- Bostadsfinansieringsinstitut
- Kommuner, Landsting och dess helägda bolag
- Kommuninvest
- Certifikatupplåning via eget program
- MTN-program och private placement (PP) via obligation

Krav på rating framgår nedan under rubriken ”*Bestämmelser för risker som är gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar*”.

Kommunen ska sprida finansieringen mellan olika finansieringskällor.

Om inte kommunfullmäktige i särskilt beslut anger annat ska lån och obligationer löpa på högst tio år.

Derivat

Derivat ska användas för att sprida räntebindningstider och minska ränterisker. Nacka kommun använder inte derivat för att spekulera i en viss möjlig ränteutveckling.

Genom att använda olika typer av derivat (derivatinstrument) kan Nacka kommun hantera underliggande lån med syfte att förändra räntebindningen, snitträntan och/eller säkerställa en maximal räntenivå. Nettovolymen på utestående räntederivat ska inte överstiga den totala låneskulden.

Om inte kommunfullmäktige i särskilt beslut anger annat är löptiden för räntederivat maximalt 10 år. Minst två derivatbanker ska tillfrågas i samband med upphandling/ omstrukturering av derivatinstrument.

Placeringar

Generella principer

Om kommunkoncernen har överskottslikviditet som inte kan utnyttjas för att möta upplåningsbehov inom kommunkoncernen eller för amortering, får dessa medel placeras enligt vad som anges under rubriken Riktlinjer.

Placering ska främst ske i ränteplaceringar med hög kreditvärdighet och med låg likviditetsrisk.

Alla placeringar inom kommunkoncernen administreras av kommunens centrala finansfunktion.

Vid placering i värdepappersfonder ska värdepappersfonderna vara registrerade hos Finansinspektionen. Fondens värde ska kunna gå att följa kontinuerligt samt realiseras med kort varsel samtidigt som den genomsnittliga kreditvärdigheten ska vara tillfredsställande.

Riskdefinitioner

Nacka kommun har följande riskdefinitioner avseende placeringar.

Risker relaterade till placeringar och begräsningar för att eliminera definieras under rubriken ”Övriga risker gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar”.

Ränterisk

Risken att marknadsvärdet i en placering sjunker vid en ränteuppgång.

Likviditetsrisk

Risken att kommunen inte omedelbart kan omsätta en placering på marknaden och/eller har tillräcklig likviditet för att hantera löpande utbetalningar.

Kreditrisk

Risken att kommunen inte får tillbaka sin placering inklusive upplupen ränta på grund av motpartens fallissemang det vill säga att motparten får betalningssvårigheter eller går i konkurs.

Riktlinjer

För att minimera risken för kapitalförluster ska placeringar främst ske i kreditvärdiga räntebärande värdepapper med hög likviditet.

Med kreditvärdiga räntebärande värdepapper med hög likviditet avses att dessa omsättas vid behov på den finansiella marknaden.

När placeringsportföljen har en större volym ska det finnas möjlighet att placera delar av innehaven i aktier. Detta ska endast ske i fonder från godkända svenska motparter. Med placeringsportfölj avses kommunens samtliga placeringar och med större volym avses volym överstigande 750 miljoner kronor.

Nedanstående riskbegränsningar ska tillämpas i förhållande till placeringsportföljens storlek. Placeringsportföljen indelas i två grupperingar; 0-750 miljoner kronor och över 750 miljoner kronor. I matrisen nedan fastställs inom vilka intervall kommunstyrelsen ska fastställa olika risker. Limiter för att begränsa risker framgår av kommunstyrelsens ”bestämmelser för medelsförvaltningen”.

Finansiella risker	Volym (miljoner kronor)	
	0-750	>750
Tillgångsslag:		
Räntebärande	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Deposit eller insättning i bank	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Aktier	Icke tillämpbart	kommunstyrelsen
Risklimiter:		
Ränterisk		
Max löptid	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Kreditrisk		
Ratingkrav	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Max andel per emittent/motpart	Icke tillämpbart	kommunstyrelsen
Likviditetsrisk		
Ratingkrav	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Tillåtna instrument	kommunstyrelsen	kommunstyrelsen
Marknadsrisk - aktier		
Svenska aktier	Icke tillämpbart	kommunstyrelsen
Max andel globala aktier	Icke tillämpbart	kommunstyrelsen

Bestämmelser för risker som är gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar

Bestämmelser om motpart

Definitition av begreppet motpartsrisk

Risken att resultatet försämras om en motpart inte fullgör sina förpliktelser. Förpliktelser kan avse placeringar, ränta och låneskuld på lämnade krediter, positiva marknadsvärden på derivataffärer med mera.

Tillåtna motparter

Motparter ska utgöras av bank eller värdepappersinstitut som står under Finansinspektionens tillsyn eller motsvarande tillsyn i annat land.

Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA, International swap and derivat agreement), alternativt ramavtal.

Rating

Motparten ska inneha en kreditbedömning (rating) av Standard & Poor's eller Moody's. Vid de fall motparten har fler än en rating ska den lägsta ratingen gälla. Om ingen officiell rating finns är en skuggrating från bank tillåtet.

Bestämmelser om valuta

Definition av begreppet valutarisk

Valutarisk innebär risk förvärdeförändring av en valuta i förhållande till andra valutor.

Bestämmelser om valutarisker

Vid placering av likviditeten och vid upplåning ska minsta möjliga valutarisk tas.

Med undantag för en mindre andel globala aktier får endast placeringar i svensk valuta göras.

Om upplåning sker i utländsk valuta ska valutarisken omedelbart försäkras bort.

Hantering av operativa risker

Definition begreppet operativa risker

Operativa risker innebär risken för merkostnader på grund av att fel uppstår till följd av IT-problem, bristande rutiner eller mänskliga misstag.

Bestämmelser om operativa risker

Hanteringen av operativa risker ska ske så att

- finansverksamheten bedrivs på ett kontrollerat sätt och att kommunen och bolagen vid varje tidpunkt har korrekt information om positioner och risker så att beslut kan fattas på korrekta grunder
- förluster på grund av fel i processer, system eller på grund av bristande kontroll minimeras

Borgen

Generella principer

Efter prövning av den ekonomiska och verksamhetsmässiga risken kan kommunen lämna borgen till organisationer som bedriva en verksamhet som kommunen har ett ansvar för att den finns och som är till väsentlig nytta för kommunens invånare.

Inriktningen för verksamheten bör vara riktad mot barn och ungdom och särskilt vara någon form av utbildnings- eller idrottsverksamhet. Verksamheten ska ha varaktig karaktär.

Investeringen i sig ska bidra positivt till en stor andel av kommunens invånare.

Riktlinjer

Underlag för beslut om borgen ska innehålla en bedömning av den risk kommunen åtar sig.

- Bedömningen ska avse en kreditvärdering av låntagaren, bedömning av lån, låneobjekt och lånevillkor samt möjlighet att finansiera objektet på annat sätt och kostnaden för alternativ finansiering.
- Kommunens borgensåtagande får inte äventyra eller fördyra kostnaden för den egna upplåningen.
- Lån som kommunen beviljar borgen för ska vara i svenska kronor.
- Om organisationen tidigare beviljats borgen lämnas eventuell ny borgen endast om organisationen skött sitt tidigare åtagande och betalningar mot kommunen.
- Borgensbeslutet är giltigt i sex månader. Det betyder att organisation som blivit beviljad borgen måste återkomma till kommunen med lånehandlingar inom sex månader från att beslutet vunnit laga kraft.
- Investering, som ligger till grund för borgensansökan, får i normalfallet inte ha påbörjats innan ansökan om borgen kommer till kommunen.
- Den ekonomiska insats som organisationen själv gör ska motsvara minst 10 procent av den totala investeringen.

För att beviljas borgen krävs att organisationen lämnar säkerhet till kommunen. Säkerheten kan vara i form av

- Pantbrev i fullvärdesförsäkrad fast egendom
- Företagsinteckning, det vill säga panträtt i lös egendom
- Säkerhetsöverlåtelser i byggnad på ofri grund.
- Solidarisk borgen av styrelsemedlemmar
- Intäkter för kommande föreningsbidrag

Varje borgensåtagande ska tidsbegränsas. Tidsbegränsningen gäller också det lån som tas upp med kommunens borgen. För att beviljas borgen ska lånet amorteras på maximalt tio år. Nedskrivning av borgensåtagande ska ske i takt med att lånebeloppet amorteras. Ytterligare belåning i panträtt får inte ske utan kommunens medgivande.

Organisation som beviljas borgen ska halvårsvis redovisa saldot på det lånet som ligger till grund för borgensåtagandet, balans- och resultaträkningen samt försäkringsbevis både för den investering som finansieras med kommunal borgen och på eventuell egendom som lämnat som säkerhet.

Investeringar som finansieras med lån där kommunal borgen beslutas ska vara betryggande försäkrade. Nacka kommun ska hållas underrättad om försäkringen hela den tid borgensåtagandet gäller.

Finansiell leasing

Generella principer

En finansiell leasing är en kreditrisk för kommunen, eftersom det innebär ett framtida åtagande. Risken innebär bland annat förlustrisk på grund av lägre kapacitetsutnyttjande, teknisk inkurans.

Finansiell leasing ingår inte i ramen för total upplåning som fastställs av kommunfullmäktige. Finansiell leasing jämställs i övrigt med upplåning och omfattas av reglerna för upplåning i detta reglemente.

Riktlinjer

Leasingfinansiering är en undantagsform för finansiering. Formen får användas om den totala leasingavgiften är lägre än kostnaden för traditionell finansiering eller om det ur servicesynpunkt kan anses vara fördelaktigt trots en högre kostnad.

Avtal om leasing ska beslutas av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen får delegera beslut om att ingå avtal om leasing för lägre belopp.

Donationsmedel

Kommunens förvaltade donationsmedel placeras inom koncernkontot, såvida donatorn inte har föreskrivit annat.

Kommunfullmäktige fastställer avkastningsräntan i ärendet om mål och budget.

Riskkontroll, styrning och rapportering

Generella principer

Ansvar för affärsavslut, kontroll, rapportering och finansadministrativa system hos kommunen och bolagen ska spridas på flera personer för att uppnå en god riskkontroll.

För att skapa konkurrens i prissättningen ska alltid flera kreditgivare tillfrågas i samband med nyupplåning/refinansiering av krediter. Detsamma gäller vid upphandling av derivataffärer samt vid placering av likvida medel.

Säkringsredovisning avseende finansiella derivat ska tillämpas. Erforderlig dokumentation avseende säkringsredovisning ska utvecklas separat enligt rådande praxis.

Finansrapportering

Finansrapportering ska ske i tertialbokslut. Rapporteringen ska omfatta en redogörelse för placerings- och skuldportföljens sammansättning, snittränta, likviditetssituation, den finansiella riskexponeringen samt resultatutveckling.

Vid rapportering vid tertialbokslut 3 ska även ingå en redovisning av de leasingavtal som kommunen har ingått och vilka ekonomiska åtaganden för leasing som finns för de tre kommande åren samt kommunens borgensåtagande per sista december, inklusive riskbedömning för varje enskilt åtagande.

Donationsmedel ska rapporteras i årsbokslutet.

- - -

Kommunstyrelsens bestämmelser

för medelsförvaltningen

Dokumentets syfte

Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är främst att säkra betalningsförmågan och uppnå bästa möjliga finansnetto. Reglementet för medelförvaltningen utgör ett ramverk för Nackas likviditetshantering, skuldhantering, placeringar, donationsmedel, borgen och finansiell leasing samt därtill hörande administration och rapportering.

Kommunstyrelsens bestämmelser för medelsförvaltningen definierar nivåer och risker med mera som ska gälla i den finansiella verksamheten.

Dokumentet gäller för

Kommunkoncernen

Likviditetshantering

Nacka kommun ska säkerställa en god betalningsberedskap genom att ha en checkkredit på 1 miljard kronor. Inom ramen för checkkrediten ska flödet styras så att likviditetssvängningarna minimeras.

Limiter och koncerninterna räntor på koncernkonton beslutas av kommunfullmäktige i ärendet om mål och budget.

Skuldhantering

Följande riskbegränsningar ska tillämpas i förhållande till skuldportföljens storlek. Skuldportföljen är indelad i tre grupperingar; 0-800 miljoner kronor; 800-1,5 miljarder kronor samt över 1,5 miljarder kronor.

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

Risklimiterna beror på lånevolymens storlek enligt nedanstående matris.

Finansiella risker	**Volym** (miljoner kronor)		
	0 - 800	**800 - 1 500**	**>1 500**
Ränterisk			
Max förfall inom 1 år	Icke tillämpbart	50 %	50 %
Intervall räntebindning	Icke tillämpbart	2-4 år	2-4 år
Finansieringsrisk			
Kreditmarginalrisk			
Max förfall inom 1 år	Icke tillämpbart	50 %	40 %
Kapitalbindning i år >	Icke tillämpbart	Icke tillämpbart	>2 år
Kreditgivare			
Kreditgivare	Se nedan	Se nedan	Se nedan
Max andel per kreditgivare	Icke tillämpbart	60 %	50 %
Finansieringskällor			
Max per finansieringskälla	Icke tillämpbart	Icke tillämpbart	60 %
Derivat			
Tillåtet att använda derivat	Ja	Ja	Ja
Rating kreditgivare Moody's/S&P	A2/A	A2/A	A2/A

Ovanstående är ska-krav, med undantag för restriktioner avseende kreditgivare och finansieringskällor som är bör-krav. Reglementet för medelsförvaltning anger de yttersta ramarna för kraven.

Tillåtna derivat

Inom ramen för bestämmelserna i reglementet för medelsförvaltning är följande instrument (samt kombinationer av dessa) tillåtna vid hantering av ränterisk i skuldportföljen:

- Ränteswap: Används för att ändra räntebindningen i existerande lån.
- Cap ("räntetak"): Används för att sätta ett "tak" på räntenivån i kommande räntebetalningar.
- Floor ("räntegolv"): Används för att sätta ett "golv" på räntenivån i kommande räntebetalningar. Cap och Floor utgör tillsammans en "räntekorridor".

Tillåtna motparters ratingnivå vid derivataffärer framgår av riskmatris ovan.

Placeringar

Placeringar har följande tillgångsslag; räntebärande placeringar, deposit, insättning i bank och aktier. Under avsnittet "Övriga risker gemensamma för likviditetshantering,

skuldhantering och placeringar" finns bestämmelser om ytterligare risker relaterat till skuldhanteringar och placeringar samt begränsningar för att hantera dessa. Utöver avvägningen mellan avkastning och risk ska etiska ansvarsfulla aspekter tillämpas i placeringsverksamheten.

Nedan framgår vilka riskbegränsningar som ska tillämpas i förhållande till placeringsportföljens storlek. Placeringsportföljen är indelad i två grupperingar; 0-750 miljoner kronor och över 750 miljoner kronor.

Finansiella risker	**Volym** (miljoner kronor)	
	0-750	**>750**
Tillgångsslag:		
Räntebärande	Max 100 %	Max 100 %
Deposit eller insättning i bank	Max 100 %	Max 100 %
Aktier	Icke tillämpbart	Max 40 %
Risklimiter:		
Ränterisk		
Löptid enskilda placeringar	Max 3 år	Max 5 år
Löptid deposit eller insättning i bank	Max 12 mån	Max 12 mån
Löptid, genomsnitt	Icke tillämpbart	< 3år
Kreditrisk		
Ratingkrav Moody's/S&P	Se nedan	Se nedan
Max andel per emittent/motpart	Icke tillämpbart	Se nedan
Likviditetsrisk		
Ratingkrav	Se nedan	Se nedan
Tillåtna instrument	Se nedan	Se nedan
Marknadsrisk - aktier		
Svenska aktier	Icke tillämpbart	Se nedan
Max andel globala aktier	Icke tillämpbart	10 %

För att tillförsäkra omsättningsbarheten ska samtliga tillgångar vara placerade i likvida svenska räntebärande instrument som vid var tidpunkt kan säljas. Undantag gäller för placering i deposit som är låst under given tidpunkt. Instrumenten ska karakteriseras av hög kreditvärdighet och god likviditet.

Risklimiterna uttrycker maximal exponering och är beroende av placeringsportföljens storlek enligt ovan.

Riskdefinitioner

I reglementet för medelsförvaltning finns definitioner av risker. De kompletteras i detta dokument med följande definitioner.

Ränterisk

Maximal löptid för enskilda placeringar är 5 år när portföljen överstiger 750 miljoner kronor och den genomsnittliga durationen för portföljen får inte överstiga placeringshorisonten 2 år.

Likviditetsrisk

Instrument som definieras nedan under avsnittet ”Placeringsportfölj” är tillåtna för att minimera likviditetsrisken.

Marknadsrisk - aktier

Vid en större placeringsvolym tillåts en viss andel aktier vilket endast får ske i fonder. Endast motparter och fonder som står under Finansinspektionens tillstånd är tillåtna.

Endast placering i värdepappersfonder exponerade mot svenska aktier är tillåtet. En viss andel globala aktier tillåts vilka ska ske genom placering i värdepappersfond hos godkänd motpart.

Vid placering i värdepappersfonder ska värdepappersfonderna vara registrerade hos Finansinspektionen. Fondens värde ska kunna gå att följa kontinuerligt samt realiseras med kort varsel samtidigt som den genomsnittliga kreditvärdigheten ska vara tillfredsställande.

Placeringsportfölj

Vid en placeringsportfölj som överstiger volymen 750 miljoner kronor gäller nedanstående begränsningar avseende räntebärande placeringar. Alla procentsatser är uttryckta som en andel av den totala placeringsportföljen.

Vid en placeringsvolym som understiger detta belopp är nedanstående instrument tillåtna, men en spridning mellan olika instrument och emittenter bör eftersträvas.

Placeringsportfölj			
Emittent-kategori	**Emittent/värdepapper**	**Max andel per emittent-kategori, %**	**Max andel per emittent inom respektive emittent-kategori, %**
1	SSVX och obligationer emitterade av svenska staten eller av svenska staten garanterade värdepapper	100	100
2	Certifikat och obligationer emitterade av svenska kommuner, landsting, regioner samt dess helägda bolag	50	25
3	Bostadsfinansieringsinstitut/säkerställda bostadsobligationer	50	25
4	Nordiska banker med lägst rating A-/A3 enligt S &P/Moody's	30	15
5	Företagscertifikat med lägst rating K-1 enligt S & P	30	15
6	Företagsobligationer med lägst rating BB/Ba2 enligt S &P/Moody's	15	15

För placeringar som sker genom insättning på konto samt deposit i bank (emittentkategori 4) är maximal löptid 12 månader oavsett portföljens storlek.

Generellt placeringar

Ansvarsfulla placeringar

Utöver avvägningen mellan avkastning och risk ska etiska ansvarsfulla aspekter beaktas i placeringsverksamheten.

Utöver ekonomiska bedömningar ska även hänsyn tas till samhälle och miljö.

Placeringar i företag som har sin huvudsakliga verksamhet, produktion eller försäljning inom krigsmateriel eller tobaks- och alkoholvaror, eller bryter mot mänskliga rättigheter, ska undvikas. Miljöhänsyn ska visas främst genom användande av positiva urvalskriterier. Som grundregel ska hänsyn tas till principerna i FN:s Global Compact.

Övriga risker gemensamma för likviditetshantering, skuldhantering och placeringar

Följande risker gäller för både likviditetshantering, skuldhantering och placeringar. Bestämmelserna kompletterar de som finns i reglementet för medelsförvaltning.

Motpartsrisk

Kommunens fördelning av krediter, finansieringskällor och derivat bör spridas mellan olika motparter. Maximal andel per kreditgivare framgår av riskmatris för skuld. Denna restriktion gäller inte om kreditgivaren/motparten är Kommuninvest eller Svenska staten.

Operativa risker

Kommunen och bolagen ska fortlöpande identifiera, värdera och hantera operativa risker inom finansverksamheten.

Borgen

Ansökan om kommunal borgen ska ställas till kommunstyrelsen. Till ansökan ska följande underlag bifogas:

- De tre senaste årens resultat- och balansräkningar, revisions- och verksamhetsberättelse
- Resultat- och likviditetsbudget för kommande tolv månader
- Försäkringsbrev för eventuell fastighet
- Stadgar
- Uppgift om antal medlemmar och medlemsavgifter inlämnas
- Uppgifter om investeringen som organisationen ska göra (exempelvis syfte, kalkyl för investeringen)

Rapportering

Rapportering ska ske till kommunstyrelsen i samband med tertialrapporterna eller då avvikelser sker från fastlagda riktlinjer. Kommunstyrelsen kan antingen besluta om att permanenta ändringar eller tidsbestämma avvikelser på ovan definierade nivåer och risker med angivande av mandat under avvikelsetiden.

§ 298

Dnr KFKS 2016/429

Program för utvecklingen av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget program för utveckling av naturreservaten Nyckelviken och Velamsund, enligt bilaga till protokollet med följande 2 ändringar.

Punkt 5 på sidan 3 i programmet får följande lydelse:
• ”Hamn för fritidsbåtar är väl fungerande idag och ska behållas. Tillgängligheten från vattnet bör säkras med tillräckligt antal gästplatser för besökande båtar.”

Sista meningen på sidan 3 kompletteras med följande:
”Kommunen är positiv till att en intresseförening för de kommersiella och ideella aktörerna i området samordnar evenemang.”

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, uppdrar kommunstyrelsen till stadsdirektören att samordna kommunens insatser enligt programmet.

Ärende

Under många år har kommunen på olika sätt drivit eller finansierat verksamheter inom kommunens två största egna naturreservat, Velamsund och Nyckelviken. Behovet av ett samordnat grepp har ökat och många har uttryckt behovet av en bättre samordning och uppföljning av helheten inom de båda områdena. Kommunstyrelsen föreslår därför att kommunfullmäktige antar ett program för utvecklingen av naturreservaten, baserat på fyra gemensamma perspektiv; helhet, tillgänglighet, utbud och barnperspektiv. Utgångspunkten är att nuvarande aktiviteter ska vidmakthållas och att områdena ska utvecklas som besöksmål i ett växande Nacka. Inriktningen är att kommunens samlade insatser ska gynna en mångfald aktiviteter och öka den totala attraktiviteten i reservaten. Insatserna ska ske inom ramen för vid var tid gällande skötselföreskrifter och den för varje kommunal verksamhet beslutade budgeten.

Det behövs en tydlig kommunintern koordination av vad som sker i reservaten och vem inom kommunen som är ansvarig för vad. Rapportering till kommunstyrelsen är en del av den samlade kommunikationen kring verksamheterna i reservaten och är ett komplement till motsvarande rapportering som sker inom respektive facknämnds ansvar.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2016 § 164
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 september 2016
Program för utveckling inom Velamsund och Nyckelvikens naturreservat

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2016 § 164
Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget program för utveckling av naturreservaten Nyckelviken och Velamsund, enligt bilaga till protokollet.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, uppdrar kommunstyrelsen till stadsdirektören att samordna kommunens insatser enligt programmet.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Christina Ståldal (NL), Khashayar Farmanbar (S), Sidney Holm (MP), Rolf Wasteson (V), Hans Peters (C), Gunilla Grudevall-Steen (L) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till följande förslag till beslut.

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med arbetsutskotts förslag med följande 2 ändringar:

Punkt 5 på sidan 3 i programmet får följande lydelse:
• ”Hamn för fritidsbåtar är väl fungerande idag och ska behållas. Tillgängligheten från vattnet bör säkras med tillräckligt antal gästplatser för besökande båtar.”

Sista meningen på sidan 3 kompletteras med följande:
”Kommunen är positiv till att en intresseförening för de kommersiella och ideella aktörerna i området samordnar evenemang.”

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson lät anteckna följande.

”Det är utmärkt att kommunen tar ett samlat grepp över hur naturreservaten ska förvaltas och utvecklas. Tyvärr kan man dock notera att just vården av naturen och naturvärdena kommer i skymundan i programmet.

Noteras kan också en av punkterna för Velamsund, den om djurhållning. Det stämmer att det funnits djurhållning i Velamsund länge och att det förutom att hålla landskapet öppet också bedrivits i form av en mycket bra och uppskattad daglig verksamhet. Tyvärr kan vi konstatera att denna verksamhet, och djurhållningen, i praktiken lagts ned. Avtalet med djurhållaren är uppsagt. Att nu punkten ändå finns med i programmet ger en förhoppning om att verksamheten kan ges en fortsättning.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Miljöpartiet ser positivt på att verksamheten i våra två största egna naturreservat – Nyckelviken och Velamsund – nu styrs upp formellt och juridiskt. Miljöpartiet har i snart ett år efterfrågat avtal som reglerar Nyckelviken och vad för sorts verksamhet som där ska bedrivas, men utan att få konkreta svar från ansvariga tjänstepersoner. Det har hänvisats till att sådana avtal ”absolut finns” men då inga har hittats så misstänker vi att så inte varit fallet. Inte heller registraturen har kunnat hitta avtal som reglerar verksamheten. Nyckelviken är en huvudstadsnära oas av lugn, ro, grönska, hav, djur och unika byggnader och ett utmärkt exempel på vilket stort värde kulturella ekosystemtjänster har för människan. Kommunen gör klokt i att vara rädd om och bejaka områdets verksamhet särskilt när Nacka återigen ska bli stad. Att kommunen – som det står i tjänsteskrivelsen – tar på sig en tydlig roll som koordinator och samordnare i båda reservaten är något som Miljöpartiet välkomnar. Enligt tjänsteskrivelsen faller bl.a. ”djurhållning kopplat till tidigare jordbruk med barn som målgrupp och för att möjliggöra bete” under kommunens ansvar. Verksamheter som populära och mycket omtyckta Lilla Lantbruksskolan på Nyckelviken där barnen får lära sig om djur och djurskötsel får förhoppningsvis vara kvar och kanske till och med få möjlighet att utvidgas.”

Christina Ståldal lät anteckna följande.

Nackalistan anser att den viktigaste aspekten med naturreservatet och det gröna sambandet för miljön som Nyckelviken och Velamsund utgör är naturaspekten. Övriga aspekter vad gäller landskapet är underordnade. Naturen är till för sitt eget värde och människors behov och deltagande är viktigt men är en underordnad del. Speciellt i en tid då alltfler människor flyttar till Nacka och behöver få kontakt med mer orörd natur och för bevarande av den naturliga mångfalden.”

- - - - -

2016-09-07
REV. 2016-10-12
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016-429

Kommunstyrelsen

Program för utvecklingen av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Förlag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige antar föreslaget[1] program för utveckling av naturreservaten Nyckelviken och Velamsund.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt, ovan uppdrar kommunstyrelsen till stadsdirektören att samordna kommunens insatser enligt programmet.

Sammanfattning

Under många år har kommunen på olika sätt drivit eller finansierat verksamheter inom kommunens två största egna naturreservat, Velamsund och Nyckelviken. Behovet av ett samordnat grepp har ökat och många har uttryckt behovet av en bättre samordning och uppföljning av helheten inom de båda områdena. Kommunstyrelsens arbetsutskott har tagit fram ett förslag till ett program, som ska antas av fullmäktige, för utvecklingen av naturreservaten, baserat på två gemensamma perspektiv; tillgänglighet och utbud. Med utgångspunkt i områdenas förutsättningar och syften med bildande av reservaten innebär det föreslagna programmet att kommunen ska bejaka de verksamheter som över åren har etablerats i reservaten. Nya verksamheter som stärker naturreservaten som besöksmål för friluftsliv och rekreation kan tillkomma under förutsättning att de kan fungera tillsammans med befintliga verksamheter.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag är utvecklat i jämförelse med stadsledningskontorets förslag. Stadsledningskontoret har därför tagit fram denna reviderade tjänsteskrivelse, som redovisar arbetsutskottets förslag.

[1] Med detta avses kommunstyrelsens arbetsutskott förslag den 11 oktober 2016, § 164. Fotnoten är inte avsedd att ingå i beslutet utan är enbart till för att tydliggöra att ”föreslaget program…” avser utskottets förslag.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Det finns ett behov av att ett samlat grepp kring de två naturreservaten Velamsund och Nyckelviken, de verksamheter som bedrivs inom dem idag och vilken utveckling som kommunen vill bejaka och främja. Stadsledningskontoret hade därför tagit fram ett förslag till program för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken, som ska antas av kommunfullmäktige. Arbetsutskottet har i sin beredning av ärendet tagit fram ett utvecklat förslag till program, jämfört med stadsledningskontorets förslag. För att underlaget för programmet ska stämma med det program som nu föreslås, har stadsledningskontoret gjort en reviderad tjänsteskrivelse, där förslagen som beskrivs är de som arbetsutskottet lägger fram för beslut.

Bakgrund

Både Velamsunds och Nyckelvikens naturreservat fick sina föreskrifter antagna i början på 1990-talet. Ändamålet med båda är att i första hand säkerställa ett välfrekventerat friluft- och rekreationsområde. I antagandehandlingar finns beskrivningar av naturmarken men också av då pågående verksamheter inom reservaten och befintliga byggnader och dess kulturhistoriska värden. I skötselplanerna anges att områdena skall vårdas så att deras natur- och kulturvärden samt värden för friluftslivet bevaras. Skötselplanerna omfattar naturmark och till viss del mark av parkkaraktär närmast bebyggelse. Verksamheter och de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna berörs däremot inte i skötselplanerna.

Alltför ofta uppstår konflikter mellan olika aktörer och verksamheter inom reservaten. Dessa konflikter hämmar utvecklingen för områdena som besöksmål men också berörda företags och föreningars verksamhet. Ofta upplever olika aktörer sig ha kommunens medgivande för sitt agerande vilket ökar frustrationen när konflikter uppstår med annan del av kommunen eller annan aktör på platsen.

Vid en kartläggningen genomförd under vintern 2015/2016 konstateras att ett tiotal kommunala verksamheter med ett 20-tal inblandade tjänstemän har kopplingar till aktiviteter i reservaten. Ett 30-tal externa aktörer, ofta kopplade till kommunal finansiering eller delfinansiering, hade verksamhet i områdena. Med åren har ett 75-tal avtal och överenskommelser av olika slag träffats som rör områdena och där kommunen är part i någon form. Därtill finns många drivande individer som verkar kraftfullt utifrån sin egen verksamhet.

Inriktning för kommunens agerande samlas i ett program

Inriktningen för kommunens samlade agerande är att en mångfald aktörer ska beredas möjlighet att bedriva verksamhet och aktiviteter inom reservaten. För att det ska kunna ske behövs en tydlig kommunintern koordination av vad som sker i reservaten och vem som är kontaktperson med externa aktörer eller ansvarig för kommunal verksamhet som bedrivs där. Kommunens roll ska vara att förenkla och möjliggöra verksamheternas aktiviteter och utveckling. Ömsesidig information om varandras verksamheter är en förutsättning för att

skapa förtroende och samarbete mellan olika intressen. Arbetsutskottet lyfter i sitt förslag att det behövs ett elektroniskt bokningssystem som hjälper till att förhindra krockar mellan olika aktiviteter.

En samlad rapportering till kommunstyrelsen, inklusive ekonomisk uppföljning, är en del av kommunikationen kring verksamheterna i reservaten och ska vara ett komplement till motsvarande rapportering som sker inom respektive facknämnds ansvar.

Det liggande förslaget innebär att dessa frågor samlas i ett styrdokument, som är ett program för utvecklingen av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken. Det föreslagna programmet har en för de två reservaten gemensam bas; tillgänglighet och utbud. Inriktningen för det föreslagna programmet är att reservaten ska uppskattas och nyttjas såväl av personer som deltar i organiserade föreningsaktiviteter som av dem som söker stillhet och naturupplevelse under egen vandring eller motionsrunda.

I det föreslagna programmet uttrycks viljan att bevara och möjliggöra utveckling av nuvarande aktiviteter i Velamsund och Nyckelviken samt att utveckla områdena som attraktiva och välbesökta besöksmål i ett växande Nacka.

Kommunen behöver ta på sig en tydlig roll som koordinator och samordnare i båda reservaten. Stadsdirektören har tagit initiativ till en kommunintern grupp för sådan samordning som får börja med att ta till sig resultatet av den gångna vintern kartläggning av verksamheterna i områdena. Gruppen består primärt av tjänstemän som sköter reservaten enligt skötselföreskrifterna, förvaltar byggnaderna och från fritid som har mest kontakter med föreningslivet. Till gruppen ska tjänstemän från andra berörda verksamheter inom till exempel sociala stödresurser, skolan och arbets- och företagsenheten kunna adjungeras beroende vilka frågor som är aktuella.

Till gruppens förfogande behöver det avsättas en funktion för att praktisk samordna aktiviteter och kommunicera inom kommunen, med alla aktörer i områdena och med allmänhet/besökare. Butiksgallerior har i regel centrumledare som samordnar de olika butikernas aktiviteter och driver gemensamma aktiviteter som stärker helheten och ökar centrets attraktivitet för allmänheten. Detta baserat på gällande avtal, fysiska förutsättningarna och gemensam budget. Motsvarande roll bör kunna etableras för Velamsund och Nyckelviken i syfte att stärka attraktiviteteten för både besökare och verksamheter inom reservaten. Frågan om resurstillsättning föreslås bli hanterad i kommunstyrelsens arbete med mål och budget för 2017.

För den samordnade styrningen och ledningen inom kommunen mellan kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och natur- och trafiknämndens ansvar som reservatsförvaltare, planeras en för båda naturreservaten gemensam styrgrupp, där berörda processägare (direktör) och ansvariga enhetschefer medverkar. Därutöver behövs en funktion som kan samordna och koordinera aktiviteter, aktörer och gemensam kommunikation. Denna

funktion ska inom vartdera naturreservatet leda en samordningsgrupp med alla aktörer inom reservatet.

Programmet fångar frågor utanför skötselföreskrifterna

Hur natur- och parkmark ska skötas framgår av skötselplanerna. Några motsvarande planer för bebyggelsen saknas. Likaså finns idag ingen planering för hur verksamheterna ska utvecklas och koordineras för bra resultat för både enskilda och allmänna intressen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår följande inriktningar.

Velamsund

- Ridning för barn, ungdomar och vuxna; på ridbana, i ridhus och i naturen. Ytterligare ett ridhus är en möjlighet för att kunna möta en växande befolkning och möjliggöra separata ponny- och hästgrupper samt för att utveckla tävlingsverksamheten. Uppmärkta röjda rid- och vandringsstigar i naturen är viktigt för ridskolans verksamhet och för andra ryttare som besöker reservatet. Nödvändiga säkerhetsavstånd kring ridskolan i gårdsområdet bör säkras, då hästarna ofta hanteras av ovana personer och barn.
- Restaurang och caféservering är en viktigt för ett besöksmåls attraktivitet. För att ha restaurang annat än sommartid och i december behöver antalet besökare totalt ökar så att en servering kan gå runt ekonomiskt även vintertid på helger. Annat kommersiellt/kulturellt utbud, såsom gårdsbutik, äppelmusteri, småskalig handelsträdgård eller konsthantverk kan bidra till ökat underlag.
- Golfbanan är populär och välbesökt. På vintern nyttjas området för skidåkning. Kommunen är positivt inställd för verksamhetens förslag för utveckling.
- Kommunalt driven daglig verksamhet med djurhållning finns sedan länge. De olika djurslagen som betat markerna är en viktig del i skötseln av området och bidrar till att marker hålls öppna och betade. De gamla lantraserna har också varit ett besöksmål i sig. Förslag för att bibehålla djurhållning av fler djurslag i reservatet ska utvecklas.
- Motionsverksamhet på individuell basis, bland annat motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid är populärt och lockar många. Vidareutveckling genom exempelvis frekvent spolning och plogning av isarna samt uthyrning av skridskor ska prövas.
- Friluftsgård med möjlighet till dusch och att äta matsäck inomhus. En komplettering med enklare väderskydd i andra delar av reservatet för matsäcksätning och liknande ska prövas.
- Badmöjligheter vid anlagd badplats i Insjön. Enklare kioskservering på sommaren är uppskattad och bör om möjligt erbjudas framöver också.
- Organiserad tävlingsverksamhet för sporter av olika slag tillåts då det är förenligt med reservatets föreskrifter. Tävlingar och andra större evenemang ska ske med hänsyn till naturen, djuren och befintliga verksamheter. Det betyder att inga större

evenemang utanför anlagda vägar eller stigar bör ske april – juli. Arrangemang på med arrende mark kan inte ske utan samråd med arrendatorn. Betesmark ska skyddas mot slitage när marken är känslig och betet växer till på vår och försommar. Föreningar, skolor och andra som vill nyttja reservatet ska veta förutsättningarna och tidsmässiga krockar ska undvikas genom digitalt tidbokningssystem.

- Temporär utökning av parkering vid olika evenemang är nödvändig. Om parkeringslösningar berör verksamheter eller utarrenderade områden ska samråd ske med berörd verksamhet.
- Hamn för fritidsbåtar och gästbryggor för besökare ska utredas.
- Kommunstyrelsen ska utreda om ovanvåningen i Magasinet, som idag endast nyttjas av Naturskolan, kan vara disponibel som föreningslokal för andra verksamheter i reservatet.
- Fågelskådare, biodlare, vandrare och hundägare är exempel på andra grupper som frekvent vistas i reservatet och ofta i organiserad form.
- Dagläger för skolungdomar.
- Kajakpaddling är en stor och uppskattad föreningsdriven verksamhet som riktar sig både till medlemmar i Boo IF och som skolaktivitet på friluftsdagar etc.

Nyckelviken

- Restaurang och caféverksamhet
- Djurhållning kopplat till tidigare jordbruk med främst barn som målgrupp och för att möjliggöra bete inom reservatet
- Visningsträdgård öppen för allmänhet men också för rehabilitering och skolundervisning
- Motionsverksamhet på individuell basis, i from av motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid där så är möjligt. Upplyst spår ska utredas.
- Hembygdsmuseum
- Växthusodling

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till program innehåller ambitionshöjningar för utvecklingen av de två naturreservaten. När i tid och i vilken omfattning de ska genomföras ska prövas i den ordinarie budgetprocessen. Programmet innebär således inte att ambitionshöjningarna är beslutade utan utgör inriktningar som kommunfullmäktige hanterar årligen i sitt beslut om budget för kommunens verksamhet.

Bilaga

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till program för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör

PROGRAM
för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Dokumentets syfte
Ändamålet med naturreservaten Velamund och Nyckelviken är att bidra till att säkerställa behovet av attraktiva frilufts- och rekreationsområden. Detta program anger den inriktning som kommunen vill se i områdena och kompletterar reservatsföreskrifterna för att styra, leda och koordinera de verksamheter som finns inom områdena.

Dokumentet gäller för
All verksamhet som finns inom naturreservaten Velamsund och Nyckelviken.

Nacka kommun vill bevara och möjliggöra utveckling av nuvarande aktiviteter i Velamsund och Nyckelviken samt utveckla områdena som attraktiva och välbesökta besöksmål i ett växande Nacka. Med utgångspunkt i områdenas förutsättningar och syften med bildande av reservaten bejakar kommunen de verksamheter som över åren har etablerats i reservaten. Nya verksamheter som stärker naturreservaten som besöksmål för friluftsliv och rekreation kan tillkomma under förutsättning att de kan fungera tillsammans med befintliga verksamheter.

Gemensamma utgångspunkter

Naturreservaten ska vara välkomnande och tillgängliga för alla.

Reservaten ska uppskattas och nyttjas såväl av personer som deltar i organiserade föreningsaktiviteter som de som söker stillhet och naturupplevelse under egen vandring eller motionsrunda.

Kommunikationen om verksamheter och aktiviteter inom reservaten ska utvecklas. Ömsesidig information mellan verksamheterna är en förutsättning för att skapa förtroende och samarbete mellan olika aktörer. Kommunen kan bidra med samordning och planering med ett elektroniskt bokningssystem så att krockar mellan större evenemang undviks. Kommunens förhållningssätt ska vara att förenkla och möjliggöra verksamheternas aktiviteter och utveckling. Strategiska vägval och intressekonflikter ska prövas av kommunstyrelsen. Om intressekonflikter uppstår, till exempel om markåtkomst, ska särskilt hänsyn tas till de största verksamheterna med långvariga åtaganden.

Tillgänglighet

Naturreservaten ska vara tillgängliga utifrån besökarens förutsättningar oavsett transportmedel. Kommunen ska utveckla möjligheterna till flera geografiska entréer, där olika verksamheter kan ha sin utgångspunkt. Tydlig information om vad områdena erbjuder är en del i tillgängligheten.

Karta och information om vad man kan göra inom naturreservatet är en nyckelfaktor för besökarnas möjligheter att ta till sig allt det som området erbjuder.

Utbud

Velamsund och Nyckelviken ska utifrån sina naturliga förutsättningar erbjuda mångfacetterade verksamheter. Kommersiella verksamheter som stärker rekreativa värden är ett uttalat önskemål i båda reservaten och fungerar som ett komplement till föreningsverksamheten. Kommunen bör i samverkan med reservatens aktörer presentera åtgärder för att möjliggöra viss kommersiell verksamhet som ökar attraktionen som besöksmål och som passar i natur- och kulturmiljön. För skötseln av reservaten kan det vara lämpligt att sociala företag medverkar, till exempel med djurhållning och odling.

Inriktning för Velamsunds naturreservat

Velamsunds utveckling till ett än mera attraktivt och uppskattat friluft- och rekreationsområde sker med utgångspunkt i djur- och naturupplevelser samt friluftsaktiviteter som fokuserar på rörelse och hälsa.

Förteckningen av aktiviteter nedan baseras på en genomgång av pågående verksamheter 2016. En kort inriktning för framtida utveckling beskrivs för respektive verksamhet.

- Ridning för barn, ungdomar och vuxna. Ridning ska kunna erbjudas på ridbana, i ridhus och i naturen. Ytterligare ett ridhus är en möjlighet för att kunna möta en växande befolkning och möjliggöra separata ponny- och häst-grupper samt för att utveckla tävlingsverksamheten. Uppmärkta röjda rid- och vandringsstigar i naturen är viktigt för ridskolans verksamhet och för andra ryttare som besöker reservatet. Nödvändiga säkerhetsavstånd kring ridskolan i gårdsområdet bör säkras, då hästarna ofta hanteras av ovana personer och barn.
- Restaurang och caféservering är en viktigt för ett besöksmåls attraktivitet. För att ha restaurang annat än sommartid och i december behöver antalet besökare totalt ökar så att en servering kan gå runt ekonomiskt även vintertid på helger. Annat kommersiellt/kulturellt utbud, såsom gårdsbutik, äppelmusteri, småskalig handelsträdgård eller konsthantverk kan bidra till ökat underlag.
- Golfbanan är populär och välbesökt. På vintern nyttjas området för skidåkning. Kommunen är positivt inställd för verksamhetens förslag för utveckling.
- Kommunalt driven daglig verksamhet med djurhållning finns sedan länge. De olika djurslagen som betat markerna är en viktig del i skötseln av området och bidrar till att marker hålls öppna och betade. De gamla lantraserna har också varit ett besöksmål i sig. Förslag för att bibehålla djurhållning av fler djurslag i reservatet ska utvecklas.
- Motionsverksamhet på individuell basis, bland annat motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid är populärt och lockar många.

Vidareutveckling genom exempelvis frekvent spolning och plogning av isarna samt uthyrning av skridskor ska prövas.

- Friluftsgård med möjlighet till dusch och att äta matsäck inomhus. En komplettering med enklare väderskydd i andra delar av reservatet för matsäcksätning och liknande ska prövas.
- Badmöjligheter vid anlagd badplats i Insjön. Enklare kioskservering på sommaren är uppskattad och bör om möjligt erbjudas framöver också.
- Organiserad tävlingsverksamhet för sporter av olika slag tillåts då det är förenligt med reservatets föreskrifter. Tävlingar och andra större evenemang ska ske med hänsyn till naturen, djuren och befintliga verksamheter. Det betyder att inga större evenemang utanför anlagda vägar eller stigar bör ske april – juli. Arrangemang på med arrende mark kan inte ske utan samråd med arrendatorn. Betesmark ska skyddas mot slitage när marken är känslig och betet växer till på vår och försommar. Föreningar, skolor och andra som vill nyttja reservatet ska veta förutsättningarna och tidsmässiga krockar ska undvikas genom digitalt tidbokningssystem.
- Temporär utökning av parkering vid olika evenemang är nödvändig. Om parkeringslösningar berör verksamheter eller utarrenderade områden ska samråd ske med berörd verksamhet.
- Hamn för fritidsbåtar och gästbryggor för besökare ska utredas.
- Kommunstyrelsen ska utreda om ovanvåningen i Magasinet, som idag endast nyttjas av Naturskolan, kan vara disponibel som föreningslokal för andra verksamheter i reservatet.
- Fågelskådare, biodlare, vandrare och hundägare är exempel på andra grupper som frekvent vistas i reservatet och ofta i organiserad form.
- Dagläger för skolungdomar.
- Kajakpaddling är en stor och uppskattad föreningsdriven verksamhet som riktar sig både till medlemmar i Boo IF och som skolaktivitet på friluftsdagar etc.

Gårdsområdets parkeringar utgör en huvudentré som kompletteras med fullvärdiga, geografiskt spridda entréer för att öka tillgången till och sprida verksamheterna inom reservatet. Varje entré ska fungera väl oavsett om besökaren kommer till fots, med cykel eller annat fordon eller med kollektiva färdmedel.

Parkområdet erbjuder förutsättningar för programverksamhet som teater och andra utomhusevenemang, vilket bör utvecklas. En vacker vigselplats på för ändamålet lämplig plats ska utredas. Marknader har ibland anordnats i området, vilket lockat många besökare. Ridtävlingar kan anordnas där marken tål det, till exempel på betad öppen mark. Kommunen är positiv till att en intressentförening för de kommersiella aktörerna i området ordnar/samordnar evenemang.

Inriktning för Nyckelvikens naturreservat

Nyckelviken är ett stadsnära friluft- och rekreationsområde med utgångspunkt i 1700-talsgården och den kulturhistoriska miljön med trädgård och park.

Förteckningen av aktiviteter nedan baseras på en genomgång av pågående verksamheter 2016. Samtliga aktiviteter, såväl privata, föreningsdrivna och kommunalt finansierade, förutsätts få möjlighet att utvecklas.

- Restaurang och caféverksamhet
- Djurhållning kopplat till tidigare jordbruk med främst barn som målgrupp och för att möjliggöra bete inom reservatet
- Visningsträdgård öppen för allmänhet men också för rehabilitering och skolundervisning
- Motionsverksamhet på individuell basis, i from av motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid där så är möjligt. Upplyst spår ska utredas.
- Hembygdsmuseum
- Växthusodling

Det kulturhistoriska byggnadsarvet ska bevaras och göras känt. De gamla och unika byggnaderna med deras inredning och hembygdsmuseet ska bevaras och utvecklas. Parkområdet erbjuder förutsättningar för programverksamhet som teater och andra utomhusevenemang. Kommunen ska verka för att traditionsfirande såsom julmarknad, valborg och midsommar anordnas årligen.

Naturen, djuren, de bevarade byggnaderna, platsens historia och de stora rekreativa värdena i Nyckelviken har stor betydelse för den framväxande staden i Nacka. Möjligheterna att komma till området från olika håll, oavsett färdmedel, ska förstärkas och samordnas med den pågående stadsutvecklingen.

Styrning och samordning

Kommunstyrelsen ansvarar för den samordnade styrningen av verksamheterna inom naturreservaten. Kommunstyrelsen ska regelbundet få rapportering om utvecklingen i reservaten avseende verksamheter, avtalsfrågor, ekonomi etc. Strategiska vägval och större intressekonflikter ska, i de fall programmet inte ger tillräcklig vägledning, avgöras av kommunstyrelsen. Den nämnd som är reservatsförvaltare ansvarar för utvecklingen enligt reservatsföreskrifterna. Ekonomiska satsningar och investeringar prövas i den ordinarie budgetprocessen.

Uppföljning och utvärdering

Kommunstyrelsen ska årligen i årsbokslutet rapportera verksamhet, resultat och kvalitet.

- - -

Interpellation till Kommunstyrelsens ordförande angående afghanska barn

I och med att överenskommelsen angående migrationspolitiken nu sätts i verket möter de som arbetar med afghanska barn och ungdomar något de aldrig ställts inför tidigare. Hårdare asylregler gör att barnen skickas till ett land som, vilket flera organisationer vittnar om, inte på något sätt är tryggt och säkert. Den desperation och förtvivlan hos dessa barn vilka här i Sverige, kanske för första gången, fått utvecklas och utbildas i ett samhälle fritt från förtryck, är svåra att hantera.

Det är inte statistik och siffror, utan barn och unga som rotat sig här och som har kunnat se en hoppfull framtid. Barn och unga som vi mött och lärt känna i klassrum, på boenden, på skolgårdar och i idrottssammanhang.

För personal som dagligen möter och lärt känna de här barnen behövs en handlingsplan då det är tungt på många sätt att bära den här hopplösa situationen.

Min frågor lyder

Finns det i Nacka kommun en **handlings- eller beredskapsplan** för personal inom skola och välfärd vilka kan tänkas behöva hjälp att hantera den psykiska påfrestningen som de afghanska barnen och de själva utsätts för?

Om denna plan finns. Hur ser den ut?

Camilla Carlberg

Vänsterpartiet

miljöpartiet de gröna NACKA

Interpellation till Kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau
Nacka kommunfullmäktige 17 oktober 2016
Louise Ollivier
Miljöpartiet de gröna

Mejl via registraturen?

I Nacka Värmdö Posten kunde vi nyligen läsa om hur en medborgare JO-anmält Nacka kommun p.g.a. senfärdighet att lämna ut allmän handling.[1] Medborgaren i fråga hade synpunkter på kommunikationen i ett ärende med Natur- och trafiknämnden som hen uppfattade som bristfällig.

Vi undrar med anledning av detta hur det ser ut med registrering av just inkommande mejl som

1. skickas via kommunens hemsida till info@nacka.se
2. skickas via kommunens hemsida till enskilda tjänstepersoner och förtroendevalda
3. skickas till övriga @nacka.se-adresser

Louise Ollivier, MP

[1] http://www.nvp.se/Nacka/Nacka/namnd-i-nacka-jo-anmald/

miljöpartiet de gröna

Hur många hyresrätter ska vi ha i Nacka?

Interpellation till kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau
Sidney Holm
Miljöpartiet de gröna i Nacka 2016-10-17

Nacka kommun har inget kommunalt bostadsbolag – Nacka kommun sålde på nittiotalet ut sitt kommunala bostadsbolag med drygt 5000 hyreslägenheter efter ett misslyckat försök att omvandla dessa till bostadsrätter. I ett enda klubbslag och helt utan återvändo sålde man ut allt det som byggts upp under flera generationer av kommunalpolitiska strävanden. Detta var något ingen gjort tidigare och det skickade chockvågor genom hela kommunsverige. Efter Nackaaffären hakade även moderatstyrda Danderyd och Täby på innan regeringen till slut stoppade utförsäljningarna via ”Lex Nacka”. Totalt hann 14 kommuner sälja sina bostadsbolag. Sveriges övriga 276 kommuner som har kvar sina kommunala bostadsbolag står idag bättre rustade inför de stora utmaningar vi står inför. Med ett kommunalt bostadsbolag är det inte bara marknaden som bestämmer.

Nacka har ett mål om att var tredje nyproducerad lägenhet ska vara en hyresrätt, eller? – Förra mandatperioden var endast 6 % av alla nyproducerade lägenheter hyresrätter och förra året var hyreslägenheternas andel av Nackas bostäder fjuttiga 16 %. Nu har man insett nackdelen med att 84 % av Nackas bostäder bara är tillgängliga för dem med en fet plånbok och har satt ett mål om att skapa fler hyresrätter. Eftersom kommunen äger mycket av den mark som ska bebyggas, går det också att påverka vad som ska byggas. Den 4:e november 2014 gick Nacka kommun ut med ett pressmeddelande inför Rikshemsaffären. Där manifesterade Alliansen ett mål om att en tredjedel av alla nytillkomna lägenheter ska vara hyresrätter.

”– Vårt mål är att en tredjedel av alla nytillkomna lägenheter ska vara hyresrätter och de 500 som nu Rikshem förbinder sig att bygga är en viktig del för att nå det målet, säger kommunalrådet Hans Peters (C).”

I senare dokument har man kunnat läsa 30 % och på det senaste sammanträdet med kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott nämndes att detta inte gällde alla nytillkomna lägenheter, bara de nytillkomna där kommunen äger marken. Är det så att samarbetspartierna i Nackas styrande majoritet har olika mål och i så fall, vilket mål arbetar ni för att uppfylla?

Min fråga är:

- **Vilket mål uppfattar du som kommunstyrelsens ordförande att kommunen har?**

****

Sidney Holm (MP)

2016-10-14

Interpellation till kso, Mats Gerdau angående

Hur kommer det sig att rutinerna för att svara medborgarna inom laglig tid brister i Nacka?

Nyligen kunde man läsa i lokalpressen att Nacka har blivit anmälda för att inte ha dokumenterat och svarat en medborgare i tid. Enligt gällande lag så ska en person få svar mycket snabbt, även om man inte kan förvänta sig att få ett mer omfattande svar. Ingen ursäkt för uteblivet svar finns enligt lagen men däremot kan en annan tjänsteman ta över frågan och ge ett första svar. Likaså gäller skyldigheten att dokumentera alla inkommande ärenden enligt lagens krav.

Tyvärr verkar detta brista i alldeles för många fall i Nacka. Många medborgare klagar över att det dels är svårt, ibland omöjligt, i att få tag i ansvarig tjänsteman och att när man t ex mailar till den personen, inte heller får något svar och inte inom lagstadgad tid. Efter att tidigare ha tagit upp detta på tjänstemannanivå och inte ser att utvecklingen går åt rätt håll vill jag nu närmare höra hur kommunen avser att göra, vilka insatser som sätter avtryck i en förbättrad kultur och efterlevnad av detta.

Nackalistan undrar

> Vilka insatser planeras att göras för att förbättra svarsfrekvensen inom lagstadgad tid med medborgare?
>
> Hur kan läget förbättras i rutiner för kontakter mellan medborgare och tjänstemän i Nacka?
>
> Vilka insatser kan göras för att förbättra dokumentationen av t ex inkommande handlingar?

Christina Ståldal

Sjöbrinken 16, 132 36 Saltsjö-Boo www.nackalistan.se info@nackalistan.se
Pol.sekr.: 0725503475 Bg: 5640-0708 Org,nr: 802435-9716

2016-10-14

Sjöbrinken 16, 132 36 Saltsjö-Boo
Pol.sekr.: 0725503475
www.nackalistan.se
Bg: 5640-0708
info@nackalistan.se
Org,nr: 802435-9716